

Huisvestingsverordening Almere 2019 (derde wijziging)

De raad van de gemeente Almere,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022;
gelet op artikelen 4, 40, 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014; overwegende dat:

- met opkoopbescherming wordt beoogd dat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om er zelf in te wonen, hierop meer kans maken;
- hiermee de positie van met name koopstarters en woningzoekenden met een middeninkomen wordt verbeterd;
- de opkoopbescherming ook gebruikt kan worden om de leefbaarheid van kwetsbare buurten en wijken te behouden of verbeteren;

Besluit:

vast te stellen de volgende wijziging van de **Huisvestingsverordening Almere 2019 (derde wijziging)**:

ARTIKEL I

Na hoofdstuk 5 wordt toegevoegd:
HOOFDSTUK 5A. Opkoopbescherming

Paragraaf 1. Opkoopbescherming: toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht

Artikel 25 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- gebruiker: de persoon aan wie de woonruimte wordt verhuurd dan wel anderszins in gebruik wordt gegeven, als bedoeld in artikel 41 van de Wet;
- openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie, zijnde een garantie op hypotheeklen voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs (€ 355.000 in 2022);
- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 26. Aanwijzing beschermde woonruimte

Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Wet worden aangewezen de woonruimten gelegen in de gemeente Almere:

- a. die op het moment van inschrijving in de openbare registers een WOZ-waarde hebben die lager is dan de dan op dat moment geldende NHG-grens, en
- b. die niet in eigendom zijn van een woningcorporatie, en
- c. waarvan de datum van inschrijving na de dag van inwerkingtreding van dit hoofdstuk ligt; en
- d. die op de datum van inschrijving:
 - i. vrij was van huur en gebruik; of
 - ii. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden; of
 - iii. werd verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 27.

Artikel 27. Verbod op in gebruik geven van woonruimte

Het is verboden woonruimte als bedoeld in artikel 26 binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving ervan zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren dan wel anderszins in gebruik te geven.

Artikel 27a. Criteria voor verlening van vergunning opkoopbescherming

1. Indien artikel 43, eerste lid, van de Wet (Bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de vergunning verleend:
 - a. in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de Wet;



- b. indien de woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente dan wel de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief tijdelijk te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
 - c. in bijzondere gevallen waarin een naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarwegend belang is gediend met het verhuren van de woonruimte, welk belang zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt.
2. In andere gevallen dan bedoeld in het eerste lid wordt de vergunning geweigerd.

Paragraaf 2. Vergunningverlening

Artikel 27b. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 27 worden gedaan door middel van een door burgemeester en wethouders beschikbaar gesteld (digitaal) formulier.

Artikel 27c. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij aanvraag van een vergunning, als bedoeld in artikel 27 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s)
 - b. het adres van de woonruimte
 - c. bewijs van eigendom van de woonruimte
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel a, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel b, wordt mede aangeleverd een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel c, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 27d. Beschikkingseisen

Een vergunning als bedoeld in artikel 27 bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s);
- c. in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de Wet: de naam van de gebruiker op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, en
- d. de grondslag, bedoeld in artikel 27a, eerste lid, waarop de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning kan worden ingetrokken indien en zodra deze grondslag niet (langer) van toepassing is.

Artikel 27e. Intrekkinggronden

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (Bibob-intrekking), kan een vergunning als bedoeld in artikel 27 ook worden ingetrokken indien:

- a. de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
- b. de grondslag waarop de vergunning is verleend als bedoeld in artikel 27a, eerste lid, niet meer van toepassing is.

ARTIKEL II

Het eerste lid van artikel 29 komt als volgt te luiden:

1. Bij overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 en 41 van de Wet kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.

Aan bijlage IV, behorende bij artikel 29 Bestuurlijke boete, wordt toegevoegd :



Overtreding	Artikel in Huisvestingswet	Boete bij 1e overtreding	Boete bij 2e overtreding binnen 4 jaar na vorige
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning.	artikel 41	€22.500* (per 1 januari 2022)	€ 90.000* (per 1 januari 2022)

* Wettelijk maximum

ARTIKEL III

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking, maar niet eerder dan 15 april 2022.

Almere, 12 mei 2022

De raad voornoemd,

De griffier, De voorzitter,

G.J. Broer, A.T.B. Bijleveld-Schouten

Toelichting op de derde wijziging van de Huisvestingsverordening Almere 2019. Deze toelichting wordt ingevoegd in de huidige toelichting bij de Huisvestingsverordening Almere 2019.

Hoofdstuk 5A - Opkoopbescherming: toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht.

ALGEMEEN

Inzet instrument opkoopbescherming

Gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2022 opkoopbescherming opnemen in de gemeentelijke huisvestingsverordening voor nader te bepalen woningen in aan te wijzen gebieden op hun grondgebied.

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. Het doel van de opkoopbescherming is om goedkope en middeldure koopwoningen te kunnen behouden in het koopsegment wanneer er mede door de opkoop van deze woningen voor verhuur sprake is van schaarste aan deze woningen of de leefbaarheid van de betreffende buurt wordt aangetast.

In Almere is sprake van goedkope en middeldure koopwoningen waardoor het voor koopstarters en middeninkomens steeds moeilijk wordt om een passende woning te kopen. De afgelopen jaren is een toename in het aantal opkopen van goedkope en middeldure koopwoningen door investeerders, in 2020 was dit 9% van alle kooptransacties in Almere. Dit percentage is redelijk vergelijkbaar met andere grote en middelgrote steden. Uit onderzoek komt naar voren dat in 2009 t/m 2019 in Rotterdam, Maastricht, Utrecht en Haarlem investeerders respectievelijk 14,6%, 9,1%, 7,6% en 7,4% opkochten. In de 44 grootste gemeenten was dit gemiddeld 8,4%

Gemeente Almere is een groeistad, welke vanaf haar ontstaan altijd gefocust heeft op uitbreiding van de stad door woningen nieuw te bouwen. Dat is nu niet anders, echter wordt het steeds moeilijker om kwalitatief goede woningen te bouwen in een prijscategorie onder de € 300.000. Bij (zeer) kleine appartementen lijkt dit nog wel haalbaar. Dit heeft tot gevolg dat de beoogde plancapaciteit voor woningen in dit prijssegment niet haalbaar is en het tekort aan woningen in deze prijscategorie alleen maar toe zal nemen.

Er wordt door de gemeente Almere gezocht naar mogelijkheden om wel kwalitatief goede woningen nieuw te bouwen in een prijscategorie onder de € 300.000, maar dat is niet morgen geregeld en zal enkele jaren duren voordat deze zijn ontwikkeld en gebouwd. Dit betekent dat de koopstarter en huishoudens met een middeninkomen de komende jaren is aangewezen op de bestaande woningvoorraad. Echter is er in Almere door de marktontwikkelingen schaarste op de woningmarkt, zeker in deze prijs-categorie.

Opkoopbescherming is een instrument dat op korte termijn kan worden ingevoerd en direct effect oplevert: koopstarters en huishoudens met een middeninkomen maken meer kans om een passende woning te kopen, want investeerders hebben die mogelijkheid niet.



Paragraaf 1. Opkoopbescherming toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht

Artikel 26. Aanwijzing beschermde woonruimte

Er is voor gekozen om in de gehele gemeente het instrument opkoopbescherming in te voeren. We zien in de gehele gemeente schaarste van goedkope en middeldure woningen. Uit onderzoek van het gemeentelijke team Onderzoek & Statistiek blijkt dat investeerders voornamelijk goedkope en middeldure koopwoningen opkopen, in alle stadsdelen vindt het opkopen van deze woningen plaats. De wijken waar meer dan gemiddeld woningen zijn opgekocht bevinden zich in meerdere stadsdelen, bij aanwijzing van alleen deze wijken is verschuiving naar de andere wijken aannemelijk.

Onderdeel a bepaalt welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrens uitgegaan van de NHG-grens. In 2022 is deze € 355.000, de jaarlijkse ontwikkelingen van de NHG-grens worden gevolgd. Hiermee hoeft de gemeenteraad niet jaarlijks te indexeren.

Voor het bepalen of een woning onder het toepassingsgebied valt, wordt gekeken naar de laatst bekende WOZ-waarde van de woning en niet naar de marktwaarde. Hiervoor is gekozen omdat de WOZ-waarde de enige objectieve graadmeter is om vooraf woningen aan te kunnen wijzen zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers. Onder het toepassingsgebied vallen dus ook woningen met een hogere marktwaarde, maar wel met een WOZ-waarde tot de NHG-grens.

Omdat woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarmee een volkshuisvestelijk belang gediend is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel b).

In onderdeel c wordt tot uitdrukking gebracht dat de opkoopbescherming geldt voor woonruimten waarvan de akte van levering na inwerkingtreding van de regeling in de Huisvestingsverordening worden ingeschreven in de openbare register.

In onderdeel d worden de voorwaarden genoemd waaraan een woonruimte moet voldoen op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar. De woonruimten zijn vrij van gebruik en huur, waren in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar of werden verhuurd met een vergunning inzake opkoopbescherming.

Hiermee wordt gezorgd dat het daadwerkelijk om te koop staande koopwoningen gaat, waarbij het niet mogelijk is om de maatregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren. Wanneer een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd, wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing.

Artikel 27. Verbod op in gebruik geven van woonruimte

De gemeente geeft uitvoering aan de opkoopbescherming door middel van een verbod om de woning (zoals is bepaald in artikel 26) te in gebruik te geven zonder vergunning. In artikel 27a is nader uitgewerkt op welke gronden het college deze vergunningen verleent.

Artikel 27a. Criteria voor verlening van vergunning opkoopbescherming

De 'Bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob). Artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; om die reden wordt naar die bepaling verwezen.

De in onderdeel a genoemde gevallen waarin vergunning wordt verleend staan in artikel 41, derde lid, van de Wet. Daarnaast zijn er onder b en c nog twee uitzonderingen opgenomen.

Onderdeel b: woonruimten die door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder zijn aangekocht en bedoeld zijn voor cliënten met een zorgindicatie die de woonruimte tijdelijk huren op basis van een woon-zorgcontract een niet commercieel tarief. Het gaat hierbij om zorgaanbieders die actief zijn in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Jeugdwet, de Wet langdurige zorg dan wel de Wet forensische zorg. Voorbeelden zijn: verpleeg- en verzorgingshuizen, jeugdzorginstellingen (denk aan woongroepen), opvangcentra, resocialisatietrajecten, etc.

Onderdeel c: de vergunning kan soms worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt. Bijvoorbeeld bij verhuur aan een kunstenaarscollectief of als de vergunning niet meer geldt doordat de vergunde situatie is gewijzigd maar van de verhuurder in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de verhuur beëindigt.



Indien geen van de onder a tot en met c genoemde situaties van toepassing is, wordt de aanvraag afgewezen.

Paragraaf 2. Vergunningverlening

In deze paragraaf wordt verder uitgewerkt hoe de vergunningverlening werkt:

- Het aanvragen van een vergunning kan alleen gedaan worden door de eigenaar van de woonruimte, door middel van het door het college vastgestelde formulier.
- Welke gegevens en bescheiden door de aanvrager van de vergunning aangeleverd moeten worden om te kunnen beoordelen of de eigenaar recht heeft op een vergunning.
- Nadat de aanvrager een volledige aanvraag heeft ingediend, heeft het college op grond van artikel 43, derde en vierde lid, van de Wet een periode van 8 weken om een besluit te nemen over de aanvraag, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van 6 weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn als een Bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.
Als niet tijdig op de aanvraag is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven zoals bedoeld in paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (lex silencio positivo), aldus artikel 43, vijfde lid, van de Wet.
- In artikel 27d is uitgewerkt welke gegevens in ieder geval opgenomen moeten worden in de verhuurvergunning.
- Artikel 27e bepaalt wanneer de vergunning kan worden ingetrokken. Onderdeel b verzekert dat de vergunning kan worden ingetrokken als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden op die consequentie gewezen doordat de naam van de betrokken persoon en de grondslag waarop de vergunning wordt verleend in de vergunning moet worden vermeld (zie artikel 27d).
Naast de hier genoemde gronden is het college op grond van artikel 44 van de Huisvestingswet 2014 bevoegd de vergunning in te trekken indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 29. Bestuurlijke boete

Indien een woning die is aangewezen voor opkoopbescherming wordt verhuurd zonder vergunning of als achteraf blijkt dat een woning waarvoor een vergunning is afgegeven niet wordt verhuurd op basis van de grond waarop de vergunning is verleend, kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.

De hoogte van de bestuurlijke boete is op grond van artikel 45 van de Huisvestingswet 2014 maximaal de vierde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek Strafrecht. Dit komt neer op een bedrag van €22.500 (per 1 januari 2022).

Als binnen vier jaar opnieuw een overtreding wordt geconstateerd op ditzelfde verbod kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van maximaal de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Dit komt neer op een bedrag van €90.000 (per 1 januari 2022).