

## Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2022, gemeente Bunnik

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 april 2022;

gelet op artikel 4, 40 en 41 van de Wet Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2022, gemeente Bunnik

### Artikel 1 Wijziging verordening

A. aan hoofdstuk 3 wordt een paragraaf 3.3. toegevoegd, luidende

#### Paragraaf 3.3. Opkoopbescherming

##### Artikel 3.3.1. Definities

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- Beschermde woonruimte: een in artikel 3.3.2. aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet geldt;
- Datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- Prijsgrens opkoopbescherming: de jaarlijkse geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimte onder de opkoopbescherming vallen;
- Woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1., onder o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken, en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt;
- Zestigprocentmethode: de zestigprocentmethode verdeelt op basis van de WOZ-gegevens van dat jaar alle woningen van eigenaar-bewoners in Bunnik in drie categorieën van elk ongeveer 30 procent: goedkoop, middelduur en duur. De prijsgrens opkoopbescherming is het bedrag waarop of waaronder de categorieën goedkoop en middelduur zich bevinden.

##### Artikel 3.3.2 Beschermde woonruimte

1. Als tegen opkoop beschermde woonruimte in de zin van Hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet, wordt aangewezen woonruimte die:
  - a. is gelegen in de gemeente Bunnik.
  - b. op de datum van inschrijving een WOZ-waarde heeft die niet hoger is dan de geldende prijsgrens opkoopbescherming, zijnde € 487.000.
  - c. op de datum van inschrijving voldeed aan één van de volgende eisen:
    - i. de woonruimte was vrij van huur en gebruik,
    - ii. de woonruimte was in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden, of de woonruimte werd verhuurd met een vergunning opkoopbescherming
  - d. zes maanden, of de woonruimte werd verhuurd met een vergunning opkoopbescherming
2. Het bepaalde in dit artikel geldt voor zover de datum van inschrijving van de aangewezen woonruimte ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van het verbod als bedoeld in artikel 3.3.4.

##### Artikel 3.3.3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 3.3.2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt vanaf 1 juli 2023 elk jaar per 1 juli geïndexeerd volgens de zestigprocent methode.

2. Burgemeester en wethouders publiceren jaarlijks de geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.

#### **Artikel 3.3.4 Verbod in gebruik geven beschermde woonruimte**

1. Het is verboden om een tegen opkoop beschermde woonruimte als aangewezen in artikel 3.3.2 zonder vergunning van burgemeester en wethouders in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving van die woonruimte.
2. Het verbod geldt niet voor in artikel 3.3.2 aangewezen woonruimte die eigendom is van de gemeente of van een in het belang van de volkshuisvesting werkzame toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet.

#### **Artikel 3.3.5 Criteria voor vergunningverlening**

1. De vergunning wordt verleend indien:
  - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
  - b. de eigenaar na de datum van inschrijving van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft en met de gebruiker schriftelijk overeenkomt dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt of
  - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. De vergunning wordt eveneens verleend indien:
  - a. de woonruimte deel uitmaakt van een nieuwbouwproject en de eigenaar van die woonruimte met de gemeente in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst afspraken over de verhuur heeft vastgelegd;
  - b. het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming.

#### **Artikel 3.3.6 Aanvragen en verlening van de vergunning**

1. De vergunning wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.
3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b, de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.

#### **Artikel 3.3.7 Te verstrekken gegevens**

1. Bij een aanvraag om een vergunning worden in ieder geval de volgende gegevens en documenten verstrekt:
  - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
  - b. het adres van de woonruimte;
  - c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende
  - d. woonruimte.
2. Voor zover van toepassing gegevens en documenten waaruit de in artikel 3.3.5, eerste lid en onder a bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Voor zover van toepassing een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. Voor zover van toepassing gegevens en documenten waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en documenten verlangen als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

### **Artikel 3.3.8 Weigeringsgronden**

- a. De vergunning wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan een van de verleningsgronden van artikel 3.3.5.
- b. De vergunning kan worden geweigerd indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

### **Artikel 3.3.9 Intrekkingsgronden**

De vergunning kan worden ingetrokken indien:

- a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur of:
- b. blijkt dat 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. artikel 4.4. Bestuurlijke boete wordt als volgt gewijzigd:

In het eerste lid wordt in de onderdelen a, c en d na "artikel 3.2.5," ingevoegd "en artikel 3.3.4"

Bestaande tekst

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

- 1 a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5.
- b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.
- c. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
- d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

Nieuwe tekst

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

- 1 a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5 **en artikel 3.3.4**.
- b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.
- c. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5 **en artikel 3.3.4**, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
- d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5 **en artikel 3.3.4**, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

C. Aan de toelichting op de Huisvestingsverordening wordt de volgende tekst toegevoegd:

### **Artikel 3.3.2 Beschermd woonruimte**

De criteria onder c is wettelijk verplicht.

### **Artikel 3.3.3 Prijsgrens opkoopbescherming**

De prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd, waarbij de indexatiemethode van de gemeente Utrecht wordt gehanteerd. De gemeente Utrecht hanteert de zestigprocentmethode. Met deze methode wordt gewaarborgd dat de prijsgrens opkoopbescherming mee schuift met wijzigende koopprijzen, waardoor altijd 60% van koopwoningen onder de opkoopbescherming valt. Doordat de geïndexeerde prijsgrens geldt per 1 juli van een jaar, vallen woningen die vóór die datum in eigendom zijn verkregen, niet onder het nieuwe bedrag en daarmee niet onder de opkoopbescherming.

### **Artikel 3.3.4 verbod in gebruik geven beschermd woonruimte**

Het criterium onder lid 2 zorgt ervoor dat woonruimte, die bestemd is om te verhuren als sociale huurwoning, niet tot tegen opkoop te beschermen woonruimte behoort. De Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming heeft niet deze woonruimte op het oog.

### **Artikel 3.3.5 Criteria voor vergunningverlening**

De in dit artikel in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' zijn wettelijk bepaald in artikel 41, derde lid, van de wet. Het tweede lid onder b impliceert dat de vergunning soms kan worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren aantoonbaar bijzonder zwaar weegt, bijvoorbeeld bij verhuur door maatschappelijke instellingen aan bijzondere doelgroepen, of projecten die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid. Het gaat dan steeds om het afwegen van het verhuurbelang waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van

opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader.

Als ingebruikgeving niet valt onder een van de in artikel 3.3.5 genoemde situaties, maar dit in een specifiek geval naar het oordeel van burgemeester en wethouders tot onaanvaardbare hardheid zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders op grond van de hardheidsclausule van artikel 4.3 gemotiveerd van deze verordening afwijken. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de opkoopbescherming nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is op zich geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

De afwegingsmogelijkheid uit artikel 3.3.5, tweede lid biedt voldoende mogelijkheden voor maatwerk en doet bovendien recht aan de bedoeling van de opkoopbescherming. Daarom is ervoor gekozen om naast de vergunningsmogelijkheid uit de wet niet ook nog de ontheffingsmogelijkheid uit de wet in deze verordening op te nemen.

### **Artikel 3.3.6 Aanvragen en verlenen van de vergunning**

Dit artikel verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom ze is verleend is komen te vervallen. Als de vergunning is verleend in verband met ingebruikgeving aan een bloedverwant of wegens verblijf elders dan worden betrokkenen eraan herinnerd doordat de naam of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld.

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een vergunning mogelijk te maken. Het door burgemeester en wethouders beschikbaar gestelde formulier kan zowel elektronisch als klassiek-schriftelijk worden ingediend.

### **Artikel 3.3.7 Te verstrekken gegevens**

De aanvrager zal afdoende moeten aantonen dat voldaan wordt aan een van de verleningsgronden uit artikel 3.3.5. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, naast de in dit artikel al genoemde gegevens, altijd om aanvullende stukken en gegevens vragen.

### **Artikel 3.3.8 Weigeringsgronden**

De 'bibob-weigering' (genoemd onder b) 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 (Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd.

### **Artikel 3.3.9 Intrekkingsgronden**

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De toegevoegde intrekkingsgrond (foute inlichtingen) is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend.

D. Aan de tabel in bijlage 2 wordt Overtreding IV toegevoegd

<b>Overtreding V</b>	<b>Artikel 3.3.4.; artikel 41,</b>				
<b>Het in gebruik geven van een</b>	<b>eerste lid Huisvestings-</b>				
<b>beschermde woonruimte zon-</b>	<b>wet</b>				
<b>der vergunning.</b>					
<b>Niet bedrijfsmatig</b>		€ 7.500	€ 18.500	€ 18.500	€ 18.500
<b>Bedrijfsmatig</b>		€ 12.500	€ 18.500	€ 18.500	€ 18.500

### **Artikel III - inwerkingtreding en citeertitel**

Deze verordening treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Deze verordening wordt aangehaald als wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2022, gemeente Bunnik.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 16 juni 2022,*

*de griffier, de voorzitter,  
mw. H. Khairouni dhr. R. van Bennekom*