

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Den Helder, houdende wijziging van de Huisvestingsverordening 2015 gemeente Den Helder

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 december 2021 tot het wijzigen van de Huisvestingsverordening 2015 gemeente Den Helder;

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

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Raadscommissie Stadsontwikkeling en -beheer op 12 januari 2022;

gezien het gevoerde overleg met Woningstichting Den Helder, Woontij, Bewonersvereniging Nieuwediep, Stichting Huurdersbelang Den Helder en Vastgoed Belang Afdeling West-Noord;

overwegende dat het noodzakelijk is om ten behoeve van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving regels te stellen voor het in gebruik geven van goedkope en middeldure koopwoningen in de buurten Centrum, Visbuurt, Van Galenbuurt en Oostsloot in Den Helder;

BESLUIT:

De Huisvestingsverordening 2015 gemeente Den Helder wordt als volgt gewijzigd:

Artikel I Wijziging Huisvestingsverordening 2015 gemeente Den Helder

A. Artikel 1.2. komt te vervallen.

B. In Hoofdstuk 2 wordt voor Artikel 2.1. het volgende artikel ingevoegd:

Artikel 2.0. Reikwijdte hoofdstuk

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en die:
 - a. verhuurd wordt door een woningcorporatie;
 - b. verhuurd wordt door een ander en voor zover deze woonruimte gelegen is binnen de gemeente Den Helder.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimten;
 - b. woonruimte bestemd voor inwoning;
 - c. door burgemeester en wethouders in overleg met de verhuurder aan te wijzen vormen van een woon- of leefgemeenschap;
 - d. door woningcorporaties gelabelde woningen voor doelgroepen (jongerenwoningen, aangepaste woningen, zorggeschikte woningen, 55+ woningen, studentenwoningen), uitsluitend in die gevallen waarin de woningzoekende aan wie urgentie is verleend niet binnen de doelgroep van de betreffende gelabelde woning valt.

C. Artikel 2.1., eerste lid, komt te luiden:

1. Voor de in artikel 2.0. onder het eerste lid aangewezen categorieën woonruimte wordt bij de toewijzing van passende woonruimte voorrang verleend aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is en die een huishoudinkomen hebben lager dan de inkomensgrens van artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Woningzoekenden kunnen hiertoe een aanvraag tot het verlenen van voorrang bij urgentie indienen bij burgemeester en wethouders.

D. Na Hoofdstuk 2. wordt het volgende hoofdstuk ingevoegd:

HOOFDSTUK 2A. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Artikel 2A.0. Reikwijdte hoofdstuk

1. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.
2. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op woonruimte:
 - a. met een WOZ-waarde van € 250.000 of lager;
 - b. die gelegen is in de buurten Centrum, Visbuurt, Van Galenbuurt en Oostsloot, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart;
 - c. waarvan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk; en
 - d. die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - 1° vrij van huur en gebruik was;
 - 2° in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden was; of
 - 3° werd verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 2A.2.

Artikel 2A.1. Verbod op in gebruik geven woonruimte

1. Het is verboden om een woonruimte, als bedoeld in artikel 2A.0. zonder vergunning van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven, in welke vorm dan ook, binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod, als bedoeld in lid 1. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

Artikel 2A.2. Vergunning voor in gebruik geven woonruimte

1. Voor woonruimte als bedoeld in artikel 2A.0., kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen om af te wijken van het verbod, als bedoeld in artikel 2A.1., lid 1.
2. De vergunning wordt verleend indien sprake is van:
 - a. een geval als bedoeld in artikel 41, lid 3, van de Wet;
 - b. een overeenkomst tot ingebruikname van een woonruimte, als bedoeld in artikel 8, leden 2 en 3, van de Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016;
 - c. een overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning hebben verleend, als bedoeld in artikel 15, lid 1, van de Leegstandwet; of
 - d. een woonruimte die door een Woningcorporatie is aangekocht.

Artikel 2A.3. Aanvraag

1. Een aanvraag om een vergunning, als bedoeld in artikel 2A.2., kan slechts worden gedaan door de eigenaar van de in gebruik te geven woonruimte.
2. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders door gebruikmaking van het webformulier dat te vinden is op www.denhelder.nl.
3. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens overlegd:
 - a. kopie van de akte van levering van de in gebruik te geven woonruimte; en
 - b. indien de aanvrager een natuurlijk persoon is: naam, adres, telefoonnummer, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager; of
 - c. indien de aanvrager een rechtspersoon is: naam, adres, telefoonnummer en een uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, lid 3, onderdeel a, van de Wet wordt tevens aangeleverd: een uittreksel uit de basisregistratie personen waaruit een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad blijkt tussen de eigenaar en degene aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
5. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, lid 3, onderdeel b, van de Wet wordt tevens aangeleverd: een kopie van de schriftelijke overeenkomst tussen de eigenaar en degene aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt genomen.

6. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, lid 3, onderdeel c, van de Wet wordt tevens aangeleverd: een schriftelijke motivatie, voorzien van bewijsmiddelen, waaruit blijkt dat de in gebruik te geven woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
7. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 2A.2., lid 2, onderdeel b, wordt tevens aangeleverd:
 - 1° een afschrift van de leegstandbeschikking, als bedoeld in artikel 7 van de Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016; en
 - 2° een afschrift van de overeenkomst tot ingebruikname van de woonruimte, als bedoeld in artikel 8, leden 2 en 3, van de Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016, waaruit de beoogde datum van ingebruikname van de woonruimte blijkt.
8. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 2A.2., lid 2, onderdeel c, wordt tevens aangeleverd:
 - 1° een afschrift van de vergunning, als bedoeld in artikel 15, lid 1, van de Leegstandwet; en
 - 2° een afschrift van de overeenkomst van huur en verhuur van de woonruimte, als bedoeld in artikel 15, lid 1, van de Leegstandwet.
9. Burgemeester en wethouders kunnen andere dan de in de leden 3 tot en met 8 genoemde gegevens verlangen, indien die voor het nemen van een beslissing op de aanvraag noodzakelijk zijn.

Artikel 2A.4. Intrekkingsgronden

De vergunning, als bedoeld in artikel 2A.2., kan worden ingetrokken indien blijkt dat de vergunning is verstrekt:

- a. op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en deze zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest; of
- b. op gronden die inmiddels niet meer geldig zijn.

Artikel 2A.5. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

De vergunning, als bedoeld in artikel 2A.2., kan worden geweigerd of ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 2A.6. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van het verbod, als bedoeld in artikel 2A.1., lid 1, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van het verbod, als bedoeld in artikel 2A.1., lid 1: € 21.750;
 - b. voor overtreding van het verbod, als bedoeld in artikel 2A.1., lid 1, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 87.000.

E. Na artikel 3.1. wordt, onder vernummering van de artikelen 3.2. en 3.3. tot 3.3. en 3.4., een nieuwe artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 3.2. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen, ten gunste van de eigenaar van een woonruimte, afwijken van de bepalingen in Hoofdstuk 2A., indien toepassing van de bepalingen in dit hoofdstuk tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

F. In het vernummerde artikel 3.4. wordt, onder vernummering van lid 2 tot 3, een nieuw lid ingevoegd, luidende:

2. Hoofdstuk 2A. vervalt twee jaar na het tijdstip waarop hoofdstuk 7 van de Wet is vervallen.

Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na die waarop dit besluit is bekendgemaakt in het elektronisch Gemeentebblad.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 24 januari 2022.

*J.A. (Jan) de Boer MSc.
burgemeester*

*mr. drs. M. (Menno) Huisman
griffier*

Kaart als bedoeld in artikel 2A.0., lid 2, onderdeel b, van de Huisvestingsverordening 2015 gemeente Den Helder

