

Verordening tot 1e wijziging van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2022 gemeente De Bilt en tot 2e wijziging van de tarieventabel bij de Legesverordening 2022 gemeente De Bilt

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23-08-2022, met het onderwerp Opkoopbescherming voor koopwoningen;

overwegende dat

het gewenst is om het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in de gemeente De Bilt te beschermen en vergroten en daartoe gebruik te maken van de mogelijkheid tot het invoeren van de opkoopbescherming;

gelet op

het bepaalde in artikel 4, lid 1, en 41 van de Huisvestingswet 2014, de artikelen 149 en 229 van de Gemeentewet, artikel 3.3. van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2022 Gemeente de Bilt, en de Legesverordening 2022 gemeente De Bilt;

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende

VERORDENING TOT 1 E WIJZIGING VAN DE HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT 2022 GEMEENTE DE BILT EN TOT 2E WIJZIGING VAN DE TARIEVENTABEL BIJ DE LEGESVERORDENING 2022 GEMEENTE DE BILT

ARTIKEL I

A. Aan hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2022 Gemeente De Bilt 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; (zestigprocent-methode).

Artikel 3.3.2 Beschermde woonruimte

Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte die elk van de vier volgende kenmerken heeft:

- a. De WOZ-waarde ligt op de datum van inschrijving op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming (tot 1 juli 2023 € 487.000,-);
- b. Op de datum van inschrijving was één van de volgende situaties van toepassing:
 1. de woonruimte was vrij van huur en gebruik;
 2. de woonruimte was in verhuurde staat op moment van eigenaar worden voor een periode van minder dan zes maanden en de nieuwe eigenaar wil dit gebruik voortzetten, of;
 3. de woonruimte werd op moment dat iemand eigenaar wordt verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
- c. De datum van inschrijving ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel;
- d. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 3.3.3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 3.3.2 onder a genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt vanaf 1-7-2023 elk jaar geïndexeerd via de zestigprocentmethode.
2. Burgemeester en wethouders publiceren de geïndexeerde prijsgrens opkoop bescherming in de kadernota.

Artikel 3.3.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

Het is verboden gedurende vier jaren na de datum van inschrijving een beschermde woonruimte in gebruik te geven zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.3.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning Opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend in één van de volgende situaties:
 - a. Als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. er sprake is van tijdelijke verhuur van maximaal twaalf maanden. Vereist is dat de eigenaar de woning in de twaalf maanden daaraan voorafgaand zelf heeft bewoond, en dat het niet gaat om toeristische verhuur.
 - c. als de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte; aan te tonen via uittreksel KvK.
2. De vergunning kan worden verleend in een van de volgende situaties:
 - a. Bij nieuwbouwprojecten, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd.
 - b. Als 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.
3. De vergunning vermeldt op welke grond waarvan 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 3.3.6 Vervallen vergunning

- a. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt.
- b. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel 3.3.7 Aanvragen vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming 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.

Artikel 3.3.8 Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken 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 woonruimte.
2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.3.5, lid 1, onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt (via uittreksel basisregistratie personen). Indien de aanvrager of de verwant niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie personen, dient de aanvrager informatie te verstrekken waaruit het verwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.3.5, lid 1, onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een bewijs dat deze 12 maanden voorafgaande zelf de woning heeft bewoond, en een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden in gebruik wordt gegeven en dat het niet gaat om toeristische verhuur.
4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.3.5, lid 1, onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 3.3.9 Weigeringsgronden

- a. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan een van de verleningsgronden van artikel 3.3.5 of:

- b. De verhuurvergunning opkoopbescherming 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 3.3.10 Intrekkinggronden

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt 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' van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2022 Gemeente De Bilt wordt als volgt gewijzigd:

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

C. Aan de in Bijlage 1 bij de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2022 Gemeente De Bilt behorende Artikelsgewijze toelichting wordt de volgende toelichtende tekst toegevoegd:

Artikel 3.3.1. Definities

Alle definities hebben de functie van een afkorting, die de volgende artikelen gemakkelijker te lezen maakt.

Toelichting:

Artikel 3.3.2 Beschermde woonruimte

De kenmerken a en b bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten.

De kenmerken c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente zelf en woningcorporaties (die in deze verordening worden aangeduid als 'toegelaten instelling') beschermde woonruimte alleen zullen verkopen aan een toekomstige verhuurder of zelf zullen verhuren als daar een goede reden voor is en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimtes uit hun bezit.

Vandaar onderdeel e. Daarmee wordt een zinloos 'aanvragencircus' voorkomen.

In zijn algemeenheid geldt dat een eigenaar van een woning die ten tijde van de levering niet onder de opkoopbescherming viel, niet achteraf onder de opkoopbescherming kan vallen.

Koopovereenkomsten die na inwerkingtreding van de opkoopbescherming zijn getekend en waarvan de overdracht niet is geregistreerd bij het kadaster bij de inwerkingtreding van dit besluit komen niet in aanmerking voor een vergunning.

Toelichting

Artikel 3.3.3 Prijsgrens opkoopbescherming

In dit artikel wordt aangegeven hoe de prijsgrens opkoopbescherming wordt geïndexeerd. Dat gebeurt jaarlijks per 1 juli. We volgen hierin de zestig procent WOZ waarde methode van de gemeente Utrecht. Met deze methode waarbij de WOZ waarden vastgesteld worden overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken wordt gewaarborgd dat de prijsgrens opkoopbescherming mee schuift met wijzigende koopprijzen, waardoor steeds 60% van koopwoningen onder de opkoopbescherming valt.

Doordat de geïndexeerde prijsgrens per 1 juli van een jaar geldt, vallen woningen die vóór die datum in eigendom zijn verkregen, niet onder het nieuwe prijsgrens bedrag.

Toelichting

Artikel 3.3.4 Verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunningplicht geldt volgens dit artikel alleen voor het in gebruik geven van beschermde woonruimte. De periode-aanduiding in dit artikel is wettelijk bepaald door art. 41, eerste lid, van de wet.

Toelichting

Artikel 3.3.5 Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De in dit artikel in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' zijn voorgescreven door artikel 41, derde lid, van de wet. Het onder lid 2 genoemde geval onder a. maakt het mogelijk een verhuurvergunning opkoopbescherming te krijgen voor nieuwbouwprojecten waarover met de gemeente expliciet afspraken zijn gemaakt over verhuur.

Lid 2 onder b impliceert dat de vergunning soms kan worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt, bijvoorbeeld bij verhuur door maatschappelijke instellingen aan bijzondere doelgroepen, of projecten die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, verhuur door woningcorporaties en dergelijke. Het gaat dan steeds om het afwegen van het verhuurbedrag 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 voor de in dit lid bedoelde gevallen.

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, en de hardheidsclausule van artikel 4.3 bieden voldoende mogelijkheden voor maatwerk. 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. Het vierde lid 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 (eerste lid onder a en b) dan worden betrokkenen eraan herinnerd doordat de naam of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld (derde lid).

Toelichting

Artikel 3.3.6 Vervallen vergunning

De vergunning eindigt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving van de woning in de openbare registers, omdat vanaf dat moment de opkoopbescherming vervalt. Als de woning wordt verkocht, gaat voor de nieuwe eigenaar de periode van vier jaar weer lopen. Een gemeentelijke huisvestingsverordening is, volgens artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, maximaal vier jaar geldig. Daarna is verlenging of nieuwe vaststelling mogelijk. Dit wel na het opnieuw aantonen van de noodzaak. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening.

Toelichting

Artikel 3.3.7 Aanvraag van de vergunning

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

Toelichting

Artikel 3.3.8 Te verstrekken gegevens

Van geval tot geval zal de aanvrager 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.

Eerstegraads familieleden: partner*, ouders (ook adoptie- en stiefouders), schoonouders, kinderen (ook adoptie- en stiefkinderen), schoondochters- en zonen.

Tweedegraads familieleden: broers en zussen, kleinkinderen, grootouders, schoonzussen en zwagers*, stiefbroers- en zussen.

* Hiervoor geldt dat je getrouwd moet zijn, een geregistreerd partnerschap moet hebben of samenwoont met een samenlevingscontract.

Toelichting

Artikel 3.3.9 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.

Toelichting

Artikel 3.3.10 Intrekingsgronden

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld.

In de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen maar als een gebonden beschikking. De toegevoegde intrekingsgrond (foute inlichtingen) is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend.

D. Aan de in Bijlage 2 bij de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2022 Gemeente De Bilt behorende Tabel bestuurlijke boete wordt na overtreding III het volgende toegevoegd (€ bestuurlijke boete):

Overtreding IV	Artikel 3.3.4. jo artikel 41, eerste lid Huisvestingswet				
Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder vergunning					
<i>Niet bedrijfsmatig</i>		7.500	18.500	18.500	18.500
<i>Bedrijfsmatig</i>		12.500	18.500	18.500	18.500

E. Hoofdstuk 9 Huisvestingswet 2014 van de Tarieventabel bij de Legesverordening 2022 gemeente De Bilt wordt aangevuld als volgt:

Hoofdstuk 9 Huisvestingswet 2014		
2.9.2	Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning opkoopbescherming als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet 2014	155,00

ARTIKEL II

1. Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening tot 1e wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2022 Gemeente De Bilt en tot 2e wijziging van de Tarieventabel bij de Legesverordening 2022 gemeente De Bilt”
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29-09-2022,

de raad voornoemd,

*de griffier,
drs. T.B.W.M. van der Torre*

*de voorzitter,
mr. S.C.C.M. Potters*