

Wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020

De raad van de gemeente Nijmegen, bijeen in zijn vergadering van 2 november 2022;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 september 2022;

Gelet op de artikelen 4, 40 eerste lid en artikel 41 eerste lid, van de Huisvestingswet 2014

Besluit

Vast te stellen de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020:

Artikel I

De Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 wordt gewijzigd als volgt:

A. In artikel 1 wordt na het begrip "Onttrekkingsvergunning" en voor het begrip "Recidive", het volgende ingevoegd:

verhuurvergunning opkoopbescherming:

vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

B. Na artikel 17 wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 3 A . Opkoopbescherming

C. Artikel 17a wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17a begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- beschermde woonruimte: in artikel 17b, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;

D. Artikel 17b wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17b Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte in de gemeente Nijmegen:
 - a. waarvan de WOZ-waarde op de datum van inschrijving niet meer bedraagt dan € 350.000,-, en;
 - die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik,
 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - c. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
 - d. die niet in eigendom is van de gemeente of een corporatie, en
 - e. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.
3. De vergunningplicht zoals bedoeld in het eerste lid, van dit artikel, is niet van toepassing op een situatie met een hospes-/hospita.

E. Artikel 17c wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17c Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

F. Artikel 17d wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17d Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoeda-

nigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

G. Artikel 17e wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17e Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
 - a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
 - b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 22 van deze verordening, kan de vergunning worden geweigerd.

H. Artikel 17f wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17f Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als 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.

I. Artikel 25 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Artikel 25 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikel 2, eerste lid, artikel 13, eerste lid, artikel 16 en artikel 17b, eerste lid van deze verordening, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste het bedrag zoals opgenomen in de tabel in bijlage 4 van deze verordening.

J. In Bijlage I Toelichting, wordt na "13. Onttrekking en omzetting (artikel 12 tm 17)" en voor "14. Bestuurlijke boete (artikel 19)"; het volgende ingevoegd:

14. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte (artikel 17a tot en met 17f)

Algemeen

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de wet in werking getreden. Hierdoor is het mogelijk geworden een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Daarvan is gebruikgemaakt in deze verordening. Door deze omzetting gaan immers de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen geldt een vergunningstelsel, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is.

Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in de gehele gemeente sprake is van een omzettingpraktijk waarbij teveel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Wij verwijzen naar de onderbouwing (p.m.) waaruit dit volgt. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd door een nieuw hoofdstuk (3A) in de Huisvestingsverordening op te nemen met dit stelsel. Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. Deze dringende reden volgt uit de genoemde onderbouwing.

Duur van het stelsel en aanpassingen

Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de wet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming. Onze huidige Huisvestingsverordening is geldig tot en met 31 december 2023 en zal daarna van rechtswege vervallen. De verhuurvergunning opkoopbescherming zal worden meegenomen in de voorbereiding van de nieuwe Huisvestingsverordening. Voor dit hoofdstuk geldt echter nog een specifieke bijzonderheid. Het betreffende hoofdstuk van de wet heet '7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden geëvalueerd. Die evaluatie kan leiden tot het vervallen van

hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.

Uitzonderingen (artikel 17b, tweede lid)

De aanhef en onderdeel a uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen b en c zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel d). Omdat de 'opkooppraktijk' zich vrijwel alleen voordoet bij bestaande woningen, is door onderdeel e verzekerd dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen.

In het derde lid is opgenomen dat de vergunningplicht niet geldt voor een situatie met een hospes/hospita. Inwoning bij een hospes/hospita is niet vergunningplichtig mits sprake is van maximaal twee onzelfstandige woonruimten. Hierbij dient de eigenaar van de woning (de hospes/hospita) het hoofdverblijf te hebben in de woning en voor 100% economisch en juridisch eigenaar te zijn. Hij/zij dient de woning voor meer dan 50% te gebruiken voor zijn/haar eigen huishouden. Zij maken gebruik van de voorzieningen zoals badgelegenheid, keuken en/of toilet van de hospes/hospita. Zo niet, dan is er sprake van drie onzelfstandige woonruimten. Analoog aan artikel 13 van deze verordening.

Beslistermijn en ' silencio positivo' (artikel 17c)

De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen. Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat de aanvraag is ingewilligd als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Gevalen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend (artikel 17d)

De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

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 wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid).

Gevalen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend (artikel 17 e)

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

Drie typen gevallen waarin verlening van een verhuurvergunning aan de orde kan zijn (artikelen 17d en 17e).

De artikelen 17d en 17e maken samen dat er drie typen gevallen zijn waarin verlening van een verhuurvergunning opkoopbescherming aan de orde kan zijn:

1. de vergunning moet worden verleend in de gevallen waarin de wet dat voorschrijft: artikel 17d;
2. de vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de in of meer sociale gevallen van artikel 17e, eerste lid. Dan is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend');
3. 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.

Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 17d en de bibob-weigeringen, gaat het 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 voor de in het eerste en het tweede lid van dit artikel bedoelde gevallen.

Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming (artikel 17f)

Hier is volstaan met de bibob-intrekking en de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen. Het niet meer verhuren aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-words-verleend-gevallen van artikel 17d, eerste lid, hoeft niet te leiden tot intrekking van de vergunning: dan vervalt de vergunning automatisch (tweede lid van dat artikel). Daarom kan die situatie hier buiten beschouwing blijven. De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkinggrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

K. In Bijlage I Toelichting, luidt de tweede alinea van "14. Bestuurlijke boete (artikel 19)"; als volgt: Ook tegen het onttrekken en omzetten een woonruimte zonder vergunning kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. Dit geldt tot slot ook voor het zonder verhuurvergunning opkoopbescherming verhuren van een beschermde woonruimte. In de tabel in bijlage 4 is de hoogte van de boetes, gespecificeerd per overtreding, aangegeven.

L. Bijlage 4 Bestuurlijke boetes (artikel 19) komt te luiden:

Bijlage 4 bestuurlijke boetes (artikel 19)

Overtreding	Artikel HVV	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen
In gebruik <i>nemen</i> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (8, lid 1 Hvw)	2, lid 1	€ 435,-	€ 435,-	€ 435,-	€ 435,-
Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning <i>te onttrekken of onttrokken te houden</i> (21, lid 1, onder a, Hvw)	13, lid 1	€ 5000,-	€ 7.500,-	€ 7.500,-	€ 7.500,-
Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning <i>te onttrekken of onttrokken te houden</i> vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (21, lid 1, onder a, Hvw)	13, lid 1	€ 10.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-
Een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden zonder vergunning (21, onder c, Hvw)	13, lid 1	€ 5.000,-	€ 7.500,-	€ 7.500,-	€ 7.500,-
Een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden zonder vergunning vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (21, onder c, Hvw)	13, lid 1	€ 10.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-
Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorwaarden of voorschriften (26, lid 1, onder c, jo 24 Hvw)	16	€ 5.000,-	€ 7.500,-	€ 7.500,-	€ 7.500,-

Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorwaarden of voorschriften ten aanzien van een woonruimte die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd (26, lid 1, onder c, jo 24 Hvw)	16	€ 10.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-	€ 15.000,-
Het zonder de daarvoor vereiste verhuurvergunning opkoopbescherming verhuren van een beschermde woonruimte (artikel 41, lid 1 jo 45 Hvw)	17b lid 2	€ 22.500,-	€ 22.500,-	€ 22.500,-	€ 22.500,-

M. Artikel 15, tweede lid, komt te luiden:

2. Een vergunning zoals bedoeld in 13, eerste lid onder a en b, wordt met het oog op het voorkomen van schaarste en ter bevordering van de leefbaarheid, in elk geval geweigerd in de volgende gevallen:

- wanneer de zelfstandige woonruimte een WOZ-waarde heeft van € 220.000,- of minder;
- de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en er geen omgevingsvergunning is verleend om dit gebruik toe te staan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt voor "bestemmingsplan" gelezen "omgevingsplan".

Artikel II

1. Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2 november 2022:

De raadsgriffier,
Drs. S.J. Ruta
De voorzitter,
Drs. H.M.F. Bruls