

Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven maakt bekend dat; de raad van de gemeente Eindhoven;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 januari 2022;
gelet op artikel 40, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;
in zijn vergadering van 25 januari 2022 als volgt heeft besloten:

ARTIKEL I

De Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020 wordt als volgt gewijzigd:

A.

Na hoofdstuk 6, getiteld *WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD*, wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 7 OPKOOPBESCHERMING

Artikel 25 Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- inschrijving: de inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- nieuwbouwwoning: een woonruimte die, na registratie van de woonfunctie op het adres van de woonruimte in de basisregistratie adressen en gebouwen, niet eerder voor bewoning in gebruik is geweest;
- WOZ-waarde: de volgens de Wet waardering onroerende zaken voor een bepaald kalenderjaar vastgestelde waarde van de woonruimte.

Artikel 26 Toepassingsbereik

1. Het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet is van toepassing op alle woonruimten die voldoen aan elk van de volgende kenmerken:
 - a. de woonruimte is gelegen in één van de gebieden die zijn opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze verordening;
 - b. de WOZ-waarde van de woonruimte bedroeg minder dan € 350.000 in het kalenderjaar voorafgaand aan het moment van inschrijving;
 - c. de woonruimte was op de datum van inschrijving:
 - 1° vrij van huur en gebruik;
 - 2° in verhuurde staat voor een periode van minder dan 6 maanden; of
 - 3° verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
 - d. de datum van inschrijving ligt na het moment van inwerkingtreding van dit hoofdstuk op 1 april 2022;
 - e. de woonruimte is vanaf het moment van inschrijving niet in eigendom van de gemeente Eindhoven of van een woningcorporatie;
 - f. de woonruimte betreft geen nieuwbouwwoning die aantoonbaar ontwikkeld is om te verhuren.
2. Voor het kenmerk bedoeld in het eerste lid, onder b, geldt met ingang van 1 januari 2023 het bedrag dat gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie voor het kalenderjaar 2022, zijnde €355.000.

Artikel 27 Criteria voor vergunningverlening

Een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet wordt uitsluitend 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, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
- c. de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel- kantoor- of bedrijfsruimte.

Artikel 28 Aanvraag vergunning

1. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet zijn de artikelen 42, eerste lid, en 43, derde, vierde en vijfde lid, van de wet van toepassing.
2. Een dergelijke aanvraag wordt schriftelijk of elektronisch ingediend, door middel van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier, op de wijze zoals omschreven op de gemeentelijke website.

Artikel 29 Te verstrekken gegevens en bescheiden bij aanvraag vergunning

1. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. het kadastraal uittreksel 'Eigendomsinformatie' van de woonruimte, daterend van na het moment van inschrijving.
2. In het geval dat een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond bedoeld in artikel 27, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager tevens gegevens waaruit de bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar van de woonruimte blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond, bedoeld in artikel 27, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager tevens 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. In het geval dat een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond, bedoeld in artikel 27, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager tevens gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan het overleggen van andere gegevens of bescheiden verlangen, die het voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht.

Artikel 30 Weigeringsgronden

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

- a. wordt geweigerd als niet wordt voldaan aan de criteria voor vergunningverlening zoals opgenomen in artikel 27;
- b. kan worden geweigerd indien sprake is van de situatie als bedoeld in artikel 43, eerste en tweede lid, van de wet.

Artikel 31 Intrekkingsgronden

Een vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet kan worden ingetrokken indien:

- a. niet langer sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 27;
- b. blijkt dat deze is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
- c. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 44 van de wet.

Artikel 32 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan de artikelen 27 en 30 buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing, gelet op het belang van het beschikbaar houden van de bestaande voorraad goedkope en middeldure koopwoningen, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 33 Bestuurlijke boete

Bij overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van ten hoogste:

- a. € 21.750 bij de eerste overtreding;
- b. € 87.000 bij iedere volgende overtreding, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die volgende overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Artikel 34 Overgangsbepaling

1. Tot de in artikel 26, eerste lid, aangewezen categorie woonruimten behoort niet:
 - a. de woonruimte waarbij de koopovereenkomst voor aankoop van die woonruimte is gesloten voorafgaand aan de publicatie van dit hoofdstuk in het Gemeenteblad op 1 maart 2022; en
 - b. de inschrijving, naar aanleiding van die gesloten koopovereenkomst, plaatsvindt na inwerkingtreding van dit hoofdstuk op 1 april 2022.

2. Het is aan de eigenaar van een woonruimte om aan te tonen dat aan beide in het eerste lid genoemde voorwaarden is voldaan.

B.

Het huidige hoofdstuk 7 in de Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020, getiteld *SLOTBEPALINGEN*, komt te luiden:

HOOFDSTUK 8 SLOTBEPALINGEN

Artikel 35 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

1. Deze verordening is in werking getreden op 1 januari 2020, met uitzondering van artikel 6, negende lid, tweede tekstblok, dat op 1 maart 2021 in werking is getreden.
2. In afwijking van het eerste lid treedt hoofdstuk 7 van deze verordening in werking op 1 april 2022.
3. Deze verordening vervalt met ingang van 1 januari 2024.

Artikel 36 Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

1. De 'Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2016', in werking getreden op 21 december 2018, wordt ingetrokken.
2. Urgentiebeschikkingen die zijn verleend op basis van de 'Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2016 (1e wijziging 2018)' worden gelijk gesteld met een urgentiebeschikking die is verleend op basis van deze verordening.
3. Aanvragen om urgentiebeschikkingen die nog in procedure zijn op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening worden op basis van de 'Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2016' afgewerkt.
4. Omzettingsvergunningen en woningvormingsvergunningen die zijn verleend op basis van een eerdere (Regionale Nood-) Huisvestingsverordening (2012, 2014, 2016 (1e wijziging 2018)) worden gelijk gesteld met een vergunning die is verleend op basis van deze verordening.
5. Aanvragen voor omzettingsvergunningen en woningvormingsvergunningen die nog in procedure zijn op het moment van inwerkingtreding van deze verordening worden op basis van de 'Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2016' afgewerkt.

Artikel 37 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020.

C.

Bijlage 1, zoals bij dit besluit is gevoegd en behorend bij artikel 26, eerste lid, aanhef en onder a (nieuw), wordt vastgesteld als onderdeel van de Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op 1 april 2022.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2022.
, griffier.*

6 Strijp	61 Oud-Strijp	544 Heesterakker 611 Eliasterrein. Vonderkwartier 612 Philipsdorp 613 Engelsbergen 614 Schouwbroek 615 Schoot 616 Strijp S 622 Het Ven 623 Lievendaal 624 Drents Dorp 633 Grasrijk 634 Zandrijk 635 Waterrijk 639 Bosrijk 640 Meerrijk
	62 Halve Maan	711 Schrijversbuurt 712 Oude Spoorbaan 713 Hagenkamp
	63 Meerhoven	721 Genderdal 722 Blaarthem 723 Rapelenburg 724 Bennekel-oost 725 Bennekel-west, Gagelbosch
7 Gestel	71 Rozenknopje	731 Genderbeemd 732 Hanevoet 733 Ooievaarsnest
	72 Oud-Gestel	
	73 Gestelse Ontginning	