

Wijziging van de Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2021 ten behoeve van wijziging van de prijsgrens en de invoering van een regeling over opkoopbescherming

De raad van de gemeente Vlaardingen;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2022;

In aanmerking genomen dat:

- binnen Vlaardingen met ingang van 30 oktober 2021 de Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen van kracht is;
- paragraaf 2 van genoemde verordening een noodzakelijk en geschikt instrumentarium bevat om binnen Vlaardingen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden;
- uit het onderzoeksrapport van RIGO 'Schaarste-onderbouwing Vlaardingen – verdieping op wijkniveau' d.d. 30 september 2022 blijkt dat ook in andere delen van de woonruimtevoorraad dan waarop het bedoelde instrumentarium ziet, sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte;
- de raad gelet op het voorgaande van oordeel is, dat de in artikel 2 en 5 van de verordening genoemde prijsgrenzen aangepast moeten worden;
- uit het voornoemde onderzoeksrapport tevens blijkt dat als gevolg van snel stijgende prijzen de bereikbaarheid van passende (koop)woningen voor lage en middeninkomens beperkt is;
- de raad gelet daarop van oordeel zijn dat een vergunningstelsel als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van de in het hiervoor bedoelde onderzoeksrapport beschreven schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen;

Gelet op de Gemeentewet, de artikelen 2, 4 en 5 en het bepaalde in de hoofdstukken 4, 6 en 7 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen: de navolgende wijziging van de Verordening beheer woonruimtevoorraad 2021:

Artikel I.

Het in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder z, genoemde jaartal 2020 wordt gewijzigd in: 2022.

Artikel II.

Aan artikel 1 wordt een nieuw derde lid toegevoegd:

Indien voor woonruimte de in het eerste lid, onder z, bedoelde waarde niet is vastgesteld, wordt in deze verordening als WOZ-waarde aangemerkt:

- a. de ten tijde van het indienen van de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet geldende, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde, waarde; of,
- b. de ten tijde van de aanvang van het handelen in strijd met een in artikel 21 of 22 van de wet opgenomen verbod geldende, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde, waarde.

Artikel III.

Het in artikel 2 en artikel 5 genoemde bedrag van € 200.000 wordt gewijzigd in: € 300.000.

Artikel IV.

Na paragraaf 2 en voor paragraaf 3 wordt de navolgende paragraaf ingevoegd:

Paragraaf 2a. Opkoopbescherming

Artikel 11a. Begripsbepalingen

1. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
 - a. beschermde woonruimte: de in artikel 11b met toepassing van artikel 41, eerste lid, van de wet aangewezen categorie woonruimte;



- b. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
 - c. ontheffing: de ontheffing als bedoeld in artikel 41, vierde lid, van de wet;
 - d. nieuwbouwwoning: woonruimte die nog niet eerder voor bewoning gebruikt is;
 - e. verhuurvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
 - f. woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
 - g. zelfbewoning: het voor bewoning gebruiken van woonruimte door de eigenaar van die woonruimte, voor zover het goedkope of middeldure koopwoningen als bedoeld in artikel 40, eerste lid, van de wet betreft;
 - h. zorgaanbieder: de aanbieder als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of instelling als bedoeld in artikel 1 van de Zorgverzekeringswet.
2. In afwijking van artikel 1 wordt in deze paragraaf verstaan onder:
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.

Artikel 11b. Beschermd woonruimte

1. Het is verboden beschermd woonruimte gedurende een periode van vier jaar na de datum van inschrijving zonder verhuurvergunning in gebruik te geven en te houden.
2. Als beschermd woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte die elk van de volgende kenmerken heeft:
 - a. de woonruimte ligt in één van de in Bijlage 2, deel 2, aangewezen delen van de gemeente;
 - b. de WOZ-waarde bedraagt niet meer dan € 300.000;
 - c. op de datum van inschrijving was ten minste één van de in het volgende lid bedoelde situaties van toepassing;
 - d. de datum van inschrijving ligt na inwerkingtreding van dit artikel;
 - e. de woonruimte is geen eigendom van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
 - f. de woonruimte is geen nieuwbouwwoning.
3. Op de datum van inschrijving:
 - a. was de woonruimte vrij van huur en gebruik;
 - b. was de woonruimte in verhuurde staat voor een periode minder dan 6 maanden; of,
 - c. werd de woonruimte verhuurd met een verhuurvergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in artikel 41, eerste lid, van de wet opgenomen verbod.
5. Burgemeester en wethouders kunnen categorieën van gevallen aanwijzen die bij uitsluiting voor een ontheffing in aanmerking komen.
6. Burgemeester en wethouders kunnen het in het tweede lid, aanhef en onder b, genoemde bedrag elk jaar met ingang 1 juli aanpassen overeenkomstig het percentage waarmee de kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie dat jaar is toegenomen. Burgemeester en wethouders publiceren het aldus aangepaste bedrag in het Gemeenteblad.

Artikel 11c. Aanvraag

1. De verhuurvergunning wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Burgemeester en wethouders stellen een aanvraagformulier vast.
3. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het kadastrale en postadres, een beschrijving en een plattegrond van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte;
 - c. de naam en het adres van de huurder of gebruiker aan wie de woonruimte met de aanvragen verhuurvergunning in gebruik gegeven zal worden.

Artikel 11d. Gevallen waarin de verhuurvergunning wordt verleend

1. Indien de verhuurvergunning niet met toepassing van artikel 43, eerste lid, van de wet wordt geweigerd, wordt de verhuurvergunning verleend indien sprake is van een in het tweede lid bepaalde vorm van het in gebruik geven.
2. De in het eerste lid bedoelde vormen van het in gebruik geven zijn:
 - a. het voor bewoning in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in artikel 41, derde lid, aanhef en onder a of b, van de wet;



- b. het voor bewoning in gebruik geven van woonruimte die door of in opdracht van de gemeente is aangekocht;
- c. het voor bewoning in gebruik geven van woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of een andere publiekrechtelijke rechtspersoon gecontracteerde zorgaanbieder aan cliënten met een zorgindicatie, mits het voor bewoning in gebruik geven noodzakelijk is voor de te verlenen zorg en het daarmee gediende naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang dat gediend wordt met het van de beschikbaarheid van beschermde woonruimte voor zelfbewoning.

Artikel 11e. Weigeren van de verhuurvergunning

1. Onverminderd artikel 43 van de wet, weigeren burgemeester en wethouders de verhuurvergunning indien zij gelet op artikel 11d niet kan worden verleend.
2. Indien de verhuurvergunning gelet op het eerste lid moet worden geweigerd kunnen burgemeester en wethouders de verhuurvergunning toch verlenen, indien zij van oordeel zijn dat:
 - a. weigering jegens de aanvrager zou leiden tot onbillijkheden van overwegende aard, gelet op het belang van de beschikbaarheid van de beschermde woonruimte voor zelfbewoning; en,
 - b. sprake is van een geval waarin bij de vaststelling van deze paragraaf redelijkerwijs niet was of had kunnen worden voorzien.

Artikel 11f. Inhoud van de verhuurvergunning

1. De verhuurvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. het kadastrale en postadres van de woonruimte;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte; en,
 - c. op welke grond en voor welke situatie het in gebruik geven of verhuren daarvan is toegestaan.
2. Een verhuurvergunning voor het in gebruik geven van woonruimte aan een woningzoekende als bedoeld in artikel 41, derde lid, aanhef en onder a en b, van de wet:
 - a. bevat de naam of namen en de hoedanigheid van degene of degenen aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven; en,
 - b. treedt niet in werking zolang de hiervoor bedoelde woningzoekende de woonruimte niet in gebruik heeft genomen.
3. Een verhuurvergunning of een ontheffing:
 - a. vervalt in ieder geval van rechtswege vier jaar na de datum van inschrijving;
 - b. vervalt uiterlijk als de situatie waarvoor zij verleend is, eindigt; en
 - c. is niet overdraagbaar.
4. Aan een verhuurvergunning of een ontheffing verbinden burgemeester en wethouders tenminste voorschriften en beperkingen gericht op de bescherming van het belang van de beschikbaarheid van beschermde woonruimte voor zelfbewoning of behoud van de leefbaarheid.

Artikel 11g. Intrekken van de verhuurvergunning

Onverminderd artikel 44 van de wet, kan een verhuurvergunning ook ingetrokken worden:

- a. als blijkt dat de verhuurvergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of volledige gegevens bekend waren geweest; of,
- b. als de woonruimte niet overeenkomstig de verhuurvergunning verhuurd wordt of is of in gebruik wordt of is gegeven.

Artikel V.

Artikel 12, eerste lid, komt als volgt te luiden:

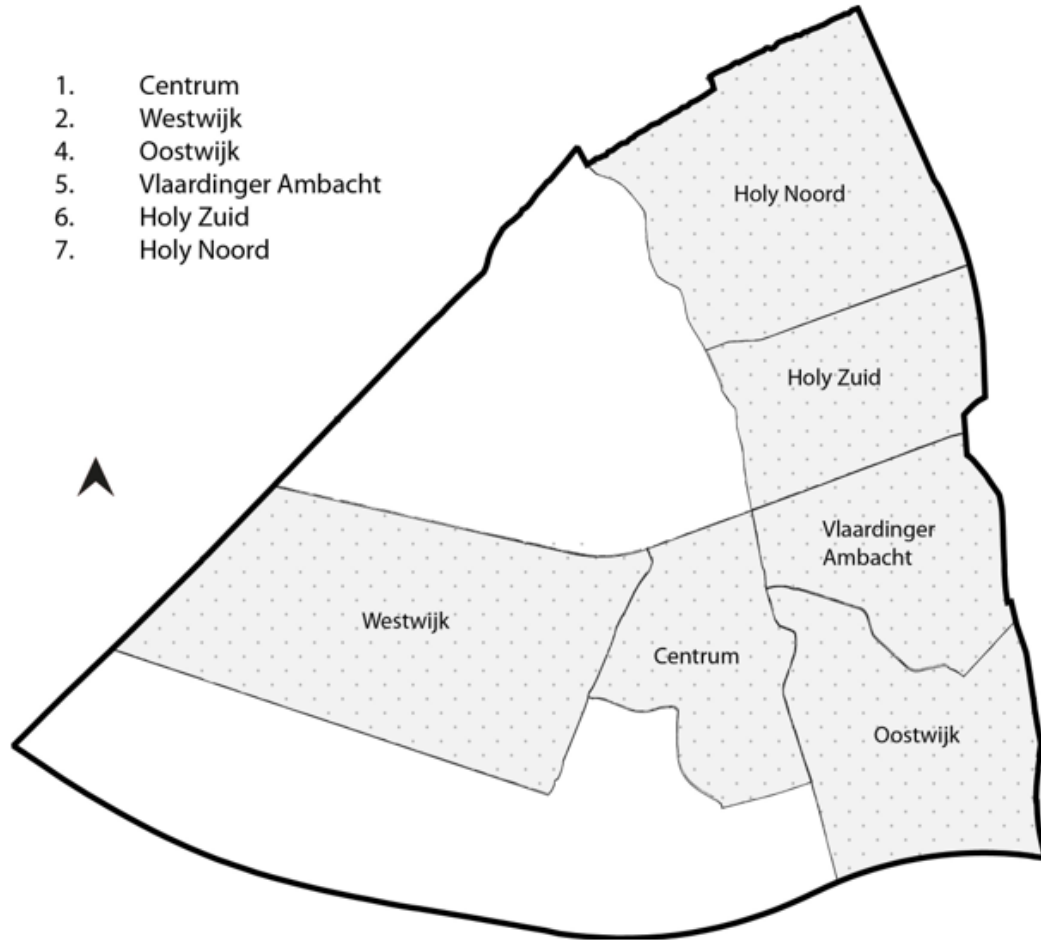
Artikel 12. Bestuurlijke boete

1. *Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 21, artikel 22 of 41 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 en 26 van de wet.*

Artikel VI.

Aan Bijlage 2 wordt een nieuw deel, deel 2, toegevoegd:

Als delen van de gemeente als bedoeld in artikel 11b, tweede lid, van de verordening worden aangegeven de wijken:



Artikel VII.

Aan Bijlage 2 wordt de navolgende tabel toegevoegd:

Bestuurlijke boete ter handhaving van de regels over opkoopbescherming		
Overtreding:	1 ^o overtreding	Recidive
Artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014		
- niet-bedrijfsmatige verhuur of in gebruik gave	€ 7.500	€ 15.000
- bedrijfsmatige verhuur of in gebruik gave	€ 15.000	€ 30.000

Van 'recidive' als bedoeld in deze tabel is sprake indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet van die overtreiding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreiding van hetzelfde verbod.

Artikel VIII.

Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op de dag van bekendmaking.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op 9 maart 2023.

*De waarnemend griffier,
I.L.J.C. Konings LLB MA*

De vicevoorzitter,



dhr. R. van Haren