

2e Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Gelet Op:

- Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug
- Huisvestingswet 2014 – Hoofdstuk 7 (artt. 39 t/m 45)
- De suggesties tot wijziging van de artikelen 3.3.2. en 3.3.6. in het memo 'opkoopbescherming nav beeldvormende raad' (gedateerd 13 maart 2023)

BESLUIT

Over te gaan tot vaststelling van de volgende wijzigingsverordening:

2e Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug.

De Verordening Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt als volgt gewijzigd:

In de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug toe te voegen na artikel 3.2.7 lid 3 een nieuwe paragraaf, die luidt als volgt:

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 jaarlijks geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimte onder de opkoopbescherming valt;
- 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;

Artikel 3.3.2 Beschermde woonruimte

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

- a. Ze ligt in één van de volgende dorpen:
 - Amerongen
 - Doorn
 - Driebergen-Rijsenburg
 - Leersum
 - Maarn
 - Maarsbergen
 - Overberg
- b. De WOZ-waarde ligt op de datum van inschrijving op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming (tot 1 juli 2023 € 487.000);
- c. 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 voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. de woonruimte werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
- d. De datum van inschrijving ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel;
- e. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente, een toegelaten instelling of een zorginstelling.

Artikel 3.3.3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 3.3.2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt vanaf 1 juli 2023 elk jaar per 1 juli geïndexeerd.
2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.

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 een van de volgende situaties:
 - a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
2. De vergunning kan worden verleend in een van de volgende situaties:
 - a. Bij nieuwbouw en transformatieprojecten, 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 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.
- c. De vergunning vervalt als hij niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik is genomen.

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.
3. Is een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.3.5, lid 1, onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast 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. 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 Intrekkingsgronden

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.

In de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrechtse Heuvelrug toe te voegen na de toelichting op artikel 3.2.7 de volgende toelichtingen opgenomen:

Artikel 3.3.1. Definities

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

Artikel 3.3.2 Beschermd 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.

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 zestigprocentmethode. Met deze methode wordt gewaarborgd dat de prijsgrens opkoopbescherming mee schuift met wijzigende koopprijzen, waardoor altijd 60% van koopwoningen onder de opkoopbescherming valt. Doordat de geïndexeerde prijsgrens geldt per 1 juli van een jaar, vallen woningen die vóór die datum in eigendom zijn verkregen, niet onder het nieuwe bedrag. Een eigenaar van een woning die ten tijde van de levering niet onder de opkoopbescherming viel, kan daardoor niet achteraf onder de opkoopbescherming vallen. Het volgens deze methode berekende nieuwe bedrag van de prijsgrens opkoopbescherming wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders bekend gemaakt op overheid.nl.

Het voornemen om deze opkoopbescherming in te voeren wordt op meerdere manieren bekend gemaakt. Koopovereenkomsten die na de datum waarop het raadsinitiatief voor de eerste keer in een openbare beeldvormende vergadering van de raadscommissie is behandeld op 20 februari 2023 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

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.

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 nieuwbouw en transformatieprojecten 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 wooncoöperaties 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 gemootiveerd 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).

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.

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.

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.

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.

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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 maart 2023

de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

*de griffier,
W. Hooghiemstra*

*de voorzitter,
G.F. Naafs*