

## Huisvestingsverordening gemeente Eemdelta 2023

### Intitulé

De RAAD van de gemeente Eemdelta  
gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 7 maart 2023;  
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, Titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht,  
artikel 21 en 41 van de Huisvestingswet  
**BESLUIT**  
vast te stellen de Huisvestingsverordening gemeente Eemdelta 2023

### HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- |    |   |  |
|----|---|--|
| a. | Akte van levering:                            | het notariële document dat vereist is om de eigendom van een onroerende zaak juridisch over te dragen. Hierna dient de zaak te worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers;  |
| b. | Bloed- of aanverwantschap in de eerste graad: | de verwantschap tot ouders en kinderen, tot de partners van kinderen, en tot de ouders en kinderen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;  |
| c. | Bloed- of aanverwantschap in de tweede graad: | de verwantschap tot grootouders en kleinkinderen, broers en zussen, tot partners van broers en zussen, en tot de grootouders, kleinkinderen, broers en zussen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;   |
| d. | Eigenaar van een woonruimte:                  | de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;  |
| e. | Hoofdverblijf:                                | het adres waarop de eigenaar is ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) of een buitenlands equivalent daarvan;   |
| f. | Huishouden:                                   | één persoon of groep van personen die een langdurige gemeenschappelijke huishouding voeren en willen voeren waarbij sprake is van een onderlinge met een gezinsverband vergelijkbare verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Een groep van kamerhuurders wordt hieronder niet begrepen; |
| g. | Opkoopbescherming:                            | instrument vanaf 1 januari 2022 opgenomen in de Huisvestingswet 2014, hoofdstuk 7;   |
| h. | Openbare registers:                           | een voor een ieder te raadplegen register dat door de overheid wordt bijgehouden. Bij de overdracht van een registergoed wordt een daartoe bestemde, tussen partijen opgestelde notariële akte ingeschreven in het daartoe bestemde openbare register;   |
| i. | Wet:  | de Huisvestingswet 2014;   |
| j. | Woningcorporatie:                             | toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente  |
| k. | Woonruimte:                                   | besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen;  |

### HOOFDSTUK 2 Opkoopbescherming Artikel 2.1 Werkingsgebied

- Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten aangewezen, gelegen in de gemeente Eemdelta, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 216.250 of lager.
- Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen louter onder het werkingsgebied voor zover de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
  - vrij van huur en gebruik is;
  - in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden, of
  - verhuurd is met een verhuurvergunning opkoopbescherming als bedoeld in artikel 2.2.

### Artikel 2.2 Verhuurvergunning opkoopbescherming

- Het is verboden om een woonruimte behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven binnen

- een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Een verhuurvergunning opkoopbescherming als bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval 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 in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, 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 deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
    - d. de woonruimte wordt aangekocht door een woningcorporatie;
    - e. de woonruimte door de gemeente Eemsdelta wordt aangekocht.
    - f. de woonruimte in opdracht van de gemeente Eemsdelta door een marktpartij wordt aangekocht;
    - g. de woonruimte door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht en bedoeld is voor cliënten met een zorgindicatie die de woonruimte tijdelijk huren op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief.
  3. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 2.1, eerste lid, een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.

### **Artikel 2.3 Aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming**

De verhuurvergunning opkoopbescherming, bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

### **Artikel 2.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming**

1. Bij een aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
  - b. het adres van de woonruimte;
  - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het Kadaster.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 2.2, lid 2a, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt;
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 2.2, lid 2b, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 2.2, lid 2c, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.
6. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
7. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het zesde lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het zevende lid.

### **Artikel 2.5 Weigeringsgronden**

De verhuurvergunning opkoopbescherming als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.2 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

## Artikel 2.6 Intrekkingsgronden

De verhuurvergunning opkoopbescherming, bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, kan worden ingetrokken indien niet langer wordt voldaan aan de criteria, genoemd in artikel 2.2, tweede lid, onderdelen a tot en met e, of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

## HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen Artikel 3.1. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 41 van de Huisvestingswet.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 1.
3. Voor de eerste overtreding van artikel 41 van de Huisvestingswet gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
4. Voor de tweede overtredingen van artikel 41 van de Huisvestingswet binnen vier jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B van de tabel.

## Artikel 3.2 Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.

## Artikel 3.3 Inwerkingtreding, geldingsduur en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 mei 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Eemsdelta 2023.

## HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

## HOOFDSTUK 2 Opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de wet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening 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. Door deze omzetting gaan 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 wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo'n vergunningstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming.

Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in de in artikel 2.1, onder lid 1, genoemd gebied sprake is van schaarste aan betaalbare koopwoningen. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd door hoofdstuk 2 in de Huisvestingsverordening op te nemen met dit stelsel.

### 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. 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.

## Artikel 2.1 Werkingsgebied

De kenmerken onder lid 1 bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De kenmerken onder lid 2 zijn wettelijk verplicht. Het ligt voor de hand dat de hier vermelde WOZ-waarde jaarlijks moet worden aangepast omdat de WOZ-waarden elk jaar opnieuw worden bepaald. Daarvoor zal het genoemde artikel dus moeten worden gewijzigd. Die wijziging kan louter technisch zijn, rechtstreeks afgeleid van de nieuwe WOZ-waarden, maar ook beleidsinhoudelijk. Er kan aanleiding zijn om de grens wat hoger of wat lager te stellen dan eerder werd gedaan, afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit zal van jaar tot jaar worden gezien.

## Artikel 2.2 Verhuurvergunning opkoopbescherming

De in dit artikel in het tweede lid, onder a, b en c, genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' zijn voorgeschreven door artikel 41, derde lid, van de wet.

Omdat de gemeente zelf en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verkopen aan een verkoper 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 d, e, f en g. Daarmee wordt een zinloos 'aanvragencircus' voorkomen.

Lid 3 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, hospita- en ouder/kindsituaties, verhuur door wooncoöperaties en dergelijke. Het gaat dan steeds 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 dit lid bedoelde gevallen.

## Artikel 2.3 Aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming

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 klassiekschriftelijk worden ingediend.

## Artikel 2.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

Van geval tot geval zal de aanvrager afdoende moeten aantonen dat voldaan wordt aan een van de verleningsgronden uit artikel 2.2, lid 2. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, naast de in dit artikel al genoemde gegevens, altijd om aanvullende stukken en gegevens vragen.

### Beslistermijn

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.

## Artikel 2.5 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 2.6 Intrekingsgronden

Het artikel 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 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.

## HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen Artikel 3.1. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, eerste en tweede lid, 21, 22, eerste lid, 41, eerste lid van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd. De opgenomen boetes in bijlage 1 zijn de maxima die voortvloeien uit artikel 45, tweede lid, van de wet in verbinding met artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

## BIJLAGE 1

Overtreiding	Kolom A: 1e overtreding	Kolom B: 2e overtreding (binnen 4 jaar)
Artikel 41, eerste lid van de wet.	€ 22.500,-	€ 90.000,-

## Bijlage Artikelsgewijze toelichting