



## Toezicht- en handhavingsbeleid opkoopbescherming 2023

### Beleid voor opkoopbescherming

#### Begripsbepalingen

Dit beleid verstaat onder:

- a. Bestuursorgaan: Het college van burgemeester en wethouders.
- b. Begunstigingstermijn: Bij een last onder dwangsom die strekt tot het ongedaan maken van een overtreding of het voorkomen van verdere overtreding, wordt een termijn gesteld gedurende welke de overtreder de last kan uitvoeren zonder dat een dwangsom wordt verbeurd (Awb. Art. 5:32a, tweede lid). Ook bij een waarschuwing wordt vanzelfsprekend een begunstigingstermijn gesteld waarbinnen de overtreding ongedaan gemaakt dient te worden.
- c. Beschermd woonruimte: Een in artikel 12 Huisvestingsverordening Tilburg 2022, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte.  
Een beschermd woonruimte is een woonruimte waarbij de volgende zes vragen met 'ja' kunnen worden beantwoord:
  - Is de woonruimte gelegen in een aangewezen wijk op de wijkkaart (Gemeente Tilburg opkoopbescherming)?
  - Heeft de woonruimte een actuele waarde, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken (hierna: WOZ-waarde) lager dan de nationale hypotheek garantie kostengrens (hierna: NHG-kostengrens) (prijspeil van dat jaar; thans bepaald op € 405.000,- (2023))?
  - Is de woonruimte op de datum dat een persoon eigenaar werd:
    - o Vrij van verhuur en gebruik, óf
    - o Kortere dan 6 maanden in de verhuur, óf
    - o Verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming?
  - Werd de woonruimte eigendom na 1 september 2022?
  - Is de woonruimte niet gekocht van de gemeente of een woningcorporatie?
  - Is de woonruimte ouder dan 3 maanden op het moment dat deze eigendom werd?
- d. Bestuurlijke boete: De sanctie is gericht op bestraffing. Met een bestuurlijke boete wordt de overtreding echter nog niet ongedaan gemaakt.
- e. College: Het college van burgemeester en wethouders.
- f. Dwangsom: De sanctie is gericht op het beëindigen van een bepaalde overtreding en de onrechtmatige situatie te herstellen. Een dwangsom is géén boete en is ook als preventiemiddel een mogelijkheid wanneer er een onrechtmatige situatie dreigt.
- g. Eigenaar: Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw en degene die het eigendomsrecht heeft van de woning.
- h. Opkoopbescherming: Sturingsinstrument/vergunningstelsel voor het verhuren van bereikbare koopwoningen in aangewezen gebieden, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een huurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is.
- i. WOZ-waarde: De actuele waarde van de woonruimte vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken.
- j. Zienswijze: Een reactie die een belanghebbende (een natuurlijk of rechtspersoon) aan het bevoegd gezag kan sturen als reactie op een voornemen tot het opleggen van een dwangsom en/of een bestuurlijke boete.

### Inleiding

#### Wat is opkoopbescherming?

Met het invoeren van een vergunningstelsel opkoopbescherming hebben gemeentes de mogelijkheid om via de Huisvestingsverordening gebiedsgerichte opkoopbescherming in te voeren. Met behulp van het vergunningstelsel opkoopbescherming kan de gemeente ervoor zorgen dat er woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden in wijken waar schaarste heerst. Op deze manier krijgen beleggers geen kans om deze woningen onder de NHG-grens op te kopen. De opkoopbescherming draagt bij aan een



gezonde woningmarkt waarbinnen burgers met beperkte koopkracht ook kans maken op een betaalbare koopwoning. Daarnaast draagt de opkoopbescherming ook bij aan de leefbaarheid binnen de wijken.

### **Context**

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk. Hiermee wordt het voor mensen steeds lastiger om een passende woning te vinden in Tilburg. Met onze bouwplannen zetten we in op toevoeging van nieuwe woningen. Het overgrote deel van de mensen blijft echter aangewezen op de bestaande woonruimtevoorraad. Wijzigingen van de samenstelling van de bestaande woningvoorraad kunnen bijdragen aan het verlichten van de huidige druk op de woningmarkt. Het gaat dan om bijvoorbeeld kamergewijs verhuren van woonruimte. Zo worden de kansen op woonruimte voor jonge eenpersoonshuishoudens (zoals studenten) groter. Tegelijkertijd kan dit ook ongewenste effecten hebben. Leefstijlen van deze huishoudens zijn soms afwijkend van andere huishoudens waardoor de kans op overlast toeneemt. De opkoop van woningen voor (kamergewijze) verhuur maakt ook dat andere woningzoekenden minder kans hebben op een koopwoning.

Door de toenemende schaarste in de woningvoorraad en meldingen over de toenemende druk op de leefbaarheid hebben gemeentes vanaf 1 januari 2022 de keuze om een stelsel van opkoopbescherming in te voeren. Op basis van hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2022 is het mogelijk voor gemeentes om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente het opkopen van woning door ondernemingen of particulieren, die dergelijke woningen willen omzetten in huurwoningen, tegen te gaan. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor koopstarters en burgers met minder koopkracht die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van bereikbare koopwoningen in aangewezen gebieden wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een huurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo'n vergunningstelsel wordt aangeduid als een stelsel van 'opkoopbescherming'. Hierdoor kan het woningaanbod voor starters en lage middeninkomens behouden worden, en wordt voorkomen dat er nieuwe leefbaarheidsproblemen (als gevolg van bijvoorbeeld overbewoning en conflicterende leefstijlen) ontstaan.

Op 1 september 2022 zijn de bepalingen omtrent de opkoopbescherming opgenomen in de Huisvestingsverordening Tilburg 2022. De doorvoering van de bepalingen omtrent opkoopbescherming dragen bij aan de doelstellingen van het akkoord *'Meer voor Elkaar'* waarin we werken aan een stad waar iedereen meedoet, iedereen ertoe doet en waar iedereen meetelt.

Op basis van de wet- en regelgeving is een passend bestuurlijk handavingsmodel opgesteld. Het bestuursrecht biedt mogelijkheden om het opkopen van woningen een halt toe te roepen. De doelstelling van de gekozen strategie is het bevorderen van de naleving van geldende wet- en regelgeving door (toekomstige) eigenaren van woningen. Om dit te realiseren is de handavingsstrategie gericht op zowel preventie als controle.

### **Wettelijk kader**

De wet- en regelgeving schrijft verschillende bepalingen voor in het kader van de opkoopbescherming. In het belang van de aanpak van de opkoopbescherming is het gewenst dat eigenaren van woningen gecontroleerd kunnen worden op het verhuren van de woning zonder verhuurvergunning opkoopbescherming in strijd met geldende wet- en regelgeving.

### **Huisvestingswet 2014**

In hoofdstuk 7 'Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming' van de Huisvestingswet 2014 wordt de opkoopbescherming geregeld.

Artikel 41 lid 1 Huisvestingswet 2014 bepaalt dat het verboden is 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 vergunning 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.

### **Huisvestingsverordening Tilburg 2022**

De Huisvestingsverordening Tilburg 2022 richt zich in artikel 12 in aanvulling op de Huisvestingswet 2014 op de verhuur van woningen die onder de reikwijdte van de opkoopbescherming vallen. Op grond van het eerste lid van dit artikel is het gedurende de periode van vier jaren na datum van inschrijving



verboden om beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders. Het tweede lid geeft aan wat onder beschermde woonruimte moet worden geschaard;

Deze combinatie van voorschriften is bedoeld om te voorkomen dat er woningen worden opgekocht en worden verhuurd zonder de benodigde verhuurvergunning opkoopbescherming. Het niet of niet volledig nakomen van bovenstaande wet- en regelgeving levert een overtreding op.

### **Handhavingsbevoegdheden college van burgemeester en wethouders**

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de besluiten van de gemeenteraad. Deze verantwoordelijkheid en de daarbij horende bevoegdheden zijn voornamelijk vastgelegd in Titel II, hoofdstuk X Gemeentewet. Uit artikel 32 Huisvestingswet 2014 blijkt dat het college zorg draagt voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens de Huisvestingswet 2014 bepaalde. Het college beschikt over diverse bestuurlijke instrumenten om besluiten van de gemeenteraad en de wetten en regelingen van het Rijk en de provincie uit te voeren. Eén daarvan is de mogelijkheid die artikel 125 Gemeentewet in samenhang met artikel 5:32 Awb biedt om een last onder dwangsom op te leggen. De last onder dwangsom is gericht op herstel. De last is persoons en pand gebonden, maar is niet overdraagbaar op basis van artikel 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit wil zeggen dat op het moment dat het pand wordt verkocht de nieuwe eigenaar niet gehouden kan worden aan deze last, maar dat het handhavingstraject opnieuw opgestart dient te worden. De Omgevingswet zal de Wabo vervangen. Artikel 5.18 Wabo wordt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangen door artikel 18.4a Omgevingswet. Een andere mogelijkheid tot bestuursrechtelijke handhaving biedt artikel 45 Huisvestingswet 2014: de bestuurlijke boete. Het doel van de bestuurlijke boete is het voorkomen van herhaling. De bestuurlijke boete is geen herstelsanctie, maar een bestraffende sanctie.

Het belang voor het college om in deze gevallen een bestuursrechtelijke maatregel te nemen is gelegen in het feit dat er intensief moet worden ingezet op handhaving van de opkoopbescherming. Het schenden van de vergunningplicht opkoopbescherming acht de gemeente immers een ernstige overtreding, gezien de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, het negatieve effect op de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen en daarmee de toegankelijkheid van de Tilburgse woningmarkt voor potentiële (startende) eigenaar-bewoners.

### **Zorgvuldigheid**

Voorafgaand aan een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het nemen van een eventuele maatregel wordt, de eigenaar, en zo nodig ook andere belanghebbenden, de gelegenheid geboden om zienswijzen te geven. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Indien de eigenaar of derde-belanghebbende zijn zienswijze telefonisch of schriftelijk wil geven, kan dat in beginsel ook (artikel 4:9 Awb). Vervolgens worden alle feiten en omstandigheden afgewogen, met inachtneming van de wet- en regelgeving en het bepaalde in dit beleid. Daarna neemt het college een besluit. Dit besluit wordt bekend gemaakt aan de eigenaar, de mede-eigenaar en eventuele andere belanghebbenden. Tegen een dergelijk besluit staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open.

### **Afwijkingsbevoegdheid**

Het college heeft in haar besluitvorming over een te treffen maatregel een inherente afwijkingsbevoegdheid (art. 4:84 Awb). Als de feiten en omstandigheden hiertoe een aanleiding geven, kan het college – ook ten nadele van belanghebbende(n) – afwijken van dit beleid. De stappen in het handavingsarrangement gelden daarbij als uitgangspunt. Zo kan bijvoorbeeld worden besloten om een stap over te slaan en meteen een maatregel te treffen en niet eerst te waarschuwen, terwijl dit wel in het handavingsarrangement (zie pagina 5) als stap is opgenomen.

### **Handhavingsstrategie**

Het handavingsarrangement voorziet in zowel preventieve als herstelmaatregelen. Daarbij kan er ook voor gekozen worden om naast de herstelmaatregel een bestraffende maatregel op te leggen. Met de hoogte en/of duur van de maatregel wordt beoogd dat de eigenaar geprikkeld wordt om de illegale situatie zo snel mogelijk ongedaan te maken.

De handavingsstrategie houdt in dat er:

- Duidelijkheid voor eigenaren/kopers ontstaat ten aanzien van maatregelen die kunnen worden genomen bij het niet naleven van de wet- en regelgeving. Dit onderdeel van de handavingsstrategie is gericht op preventie;



- Ingezet wordt op controle en naleving van de geldende wet- en regelgeving omtrent de opkoopbescherming. Met de mogelijkheid tot het opleggen van een last onder dwangsom wordt er ingezet op herstel. De optie om naast de last onder dwangsom een bestuurlijke boete op te leggen draagt bij aan het voorkomen van herhaling.
- Sprake is van een systematische opbouw van maatregelen die rekening houden met de eisen van proportionaliteit en subsidiariteit en aansluiting vinden bij ander bestuurlijk handhavingsbeleid van de gemeente Tilburg.

### Preventie

Een onderdeel van de handhavingsstrategie is gericht op preventie.

In de eerste fase (schatting: gedurende het eerste halve jaar) van de handhavingsstrategie wordt een informerende brief gestuurd naar eigenaren waarbij uit data gegenereerde controle blijkt dat de eigenaar en bewoner van de woning niet overeenkomen (zie bijlage 4). Dit betreffen woningen die zijn gekocht (het gaat daarbij om de datum van akte van levering) na 1 september 2022. Met deze informerende brief wordt beoogd om te stimuleren dat eigenaren van woningen die een verhuurvergunning opkoopbescherming nodig hebben, deze ook aanvragen. Deze informerende brief heeft eveneens als doel om te zorgen dat men op de hoogte is van de wet- en regelgeving van de opkoopbescherming. Daarmee wordt in het geval van een illegale verhuursituatie ook de mogelijkheid geboden deze situatie te beëindigen alvorens er een waarschuwingsbrief wordt uitgestuurd naar aanleiding van een controle.

Er wordt periodiek ingezet op preventie met behulp van sociale media. Gedacht kan worden aan het publiceren van een informerend bericht in lokale kranten (digitaal of gedrukt), LinkedIn, Facebook en Instagram. Ook kan informatie kenbaar worden gemaakt door bijvoorbeeld abri-posters op te hangen langs de weg of bij bushaltes. Dit kan aan het begin van de handhavingsstrategie worden gedaan en later worden herhaald.

Ook wordt er doorlopend ingezet op de informatieverstrekking aan makelaars en notarissen. Zij zijn immers vaak in direct contact met toekomstige eigenaren. Door middel van het uitsturen van een informatieve brief met betrekking tot de opkoopbescherming worden zij op de hoogte gesteld. Bij deze brief zal een flyer (zie bijlage 5) met informatie met betrekking tot de opkoopbescherming worden bijgevoegd. Ook zullen zij een aantal van deze flyers opgestuurd krijgen. Deze informerende flyers kunnen worden meegegeven aan de toekomstige kopers van woningen die in aanmerking zouden kunnen komen voor de opkoopbescherming. Indien er meer flyers nodig zijn kunnen makelaars en notarissen deze opvragen bij de gemeente Tilburg.

Indien er door de gemeente actief is ingezet op preventie mag van (toekomstige) eigenaren van woningen worden verwacht dat zij op de hoogte zijn van de geldende wet- en regelgeving omtrent de opkoopbescherming. Het inzetten op preventie zal later in het handhavingstraject dan ook een minder grote rol spelen.

### Handhavingsarrangement

Om invulling te geven aan artikel 4:81 Awb zijn in het onderstaande arrangement de verschillende overtredingen weergegeven en is toegelicht op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bestuurlijke maatregelen. Hierbij is een afweging gemaakt in de hoogte van de dwangsom. De eigenaar is in staat om de overtreding, die betrekking heeft op de wettelijke vereisten van de aanpak van opkoopbescherming, op korte termijn ongedaan te maken. Bij de eerste overtreding volgt in principe altijd een waarschuwing, vervolgens wordt middels een last onder dwangsom geprobeerd de overtreding ongedaan te maken. Het kerncriterium voor wat betreft de hoogte van de dwangsom is dat de dwangsom wel zijn doel moet kunnen bereiken (herstel van de onrechtmatige situatie). Daarnaast staat altijd de optie tot het opleggen van een bestuurlijke boete open.

### Overtreding

Artikel 41 Huisvestingswet en artikel 12 Huisvestingsverordening Tilburg 2022 (*verhuren van een woning zonder verhuurvergunning opkoopbescherming*) verbieden het om een woonruimte die valt onder de opkoopbescherming te verhuren zonder de benodigde vergunning. Indien in dezelfde woning een of meerdere overtredingen van de genoemde verbodsbepalingen worden geconstateerd, worden de volgende stappen gevolgd:

- 1<sup>o</sup> constatering:  
Schriftelijke waarschuwing
- 2<sup>o</sup> constatering:



- o Voornemen last onder dwangsom
- o Voornemen bestuurlijke boete
- o Mogelijkheid tot zienswijze
  
- 3<sup>e</sup> constatering:
  - o Besluit last onder dwangsom
  - o Besluit bestuurlijke boete
  - o Mogelijkheid bezwaar
    - Begunstigingstermijn 6 weken
  
- 4<sup>e</sup> constatering:
  - o Verbeuren dwangsom
  - o Mogelijkheid tot zienswijze
  - o Mogelijkheid besluit bestuurlijke boete

### Toelichting op het handhavingsarrangement

#### Waarschuwing

Het geven van een waarschuwing heeft vaak als functie om de overtreder – alvorens over te gaan tot handhaving – nog een kans te geven om zelf de strijdige situatie op te lossen. Een waarschuwing houdt feitelijk in dat er wel een overtreding is (en een overtreder), maar dat er nog niet handhavend wordt opgetreden. Casusafhankelijk kan er worden afgeweken van het versturen van een schriftelijke waarschuwing. Wanneer er sprake is van recidive wordt er direct over gegaan tot het versturen van een voornemen last onder dwangsom én voornemen bestuurlijke boete.

#### Last onder dwangsom

Het door het bestuursorgaan gekozen dwangsombedrag staat '*in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en tot de beoogde werking van de dwangsom*', overeenkomstig artikel 5:32b lid 3 Awb. Het opleggen van de last onder dwangsom heeft ten doel de overtreder te bewegen tot naleving van de voor hem geldende regels. Om dit doel te bereiken kan de hoogte van het bedrag worden afgestemd op het financiële voordeel dat een overtreder kan verwachten bij het niet naleven van deze regels. Van de dwangsom moet een zodanige prikkel uitgaan, dat de opgelegde last wordt uitgevoerd zonder dat een dwangsom wordt verbeurd.<sup>1</sup> Casusafhankelijk wordt het bedrag van de dwangsom vastgesteld. Indien sprake is van recidive kan het bedrag van de last worden verhoogd.

De last is persoons en pand gebonden. De last is niet overdraagbaar als in 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit wil zeggen dat op het moment dat het pand wordt verkocht de nieuwe eigenaar niet gehouden kan worden aan deze last, maar dat het handhavingstraject opnieuw opgestart dient te worden. De Omgevingswet zal de Wabo vervangen. Artikel 5.18 Wabo wordt bij de inwerking-treding van de Omgevingswet vervangen door artikel 18.4a Omgevingswet.

#### Bestuurlijke boete

Artikel 45 lid 1 Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van het verbod, bedoel in artikel 41, eerste lid. Daarnaast blijkt uit artikel 28, eerste lid, van de Huisvestingsverordening Tilburg 2022 dat in het geval van een overtreding van artikel 12 Huisvestingsverordening Tilburg 2022 een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Het tweede lid van artikel 28 bepaalt dat het college de hoogte bepaalt van de op te leggen boete voor overtreding van de verboden in deze huisvestingsverordening, overeenkomstig de tabel in bijlage 2.

In het geval van de opkoopbescherming wordt er gekozen om direct een bestuurlijke boete naast een last onder dwangsom op te leggen. Het college behoudt zich het recht voor om hiervan af te wijken.

Onderstaande tabel geeft de bedragen van de bestuurlijke boete weer zoals in Bijlage 2 Huisvestingsverordening Tilburg 2022 is opgenomen.

1 ) ABRvS 19 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1100 en ABRvS 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3345 (het gaat hier weliswaar om bestuursdwang, maar deze uitspraak is ook relevant voor de last onder dwangsom).



Overtreding	Artikel Huisvestingsverordening	1 <sup>e</sup> overtreding	2 <sup>e</sup> overtreding	3 <sup>e</sup> overtreding	4 <sup>e</sup> overtreding
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing	Artikel 12, lid 1	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 22.500,-

### Recidive bij bestuurlijke boete

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een andere woning. Als recidivetermijn geldt twee jaar (na de datum van de eerdere overtreding). Een overtreding die na deze termijn wordt herhaald geldt weer als eerste overtreding. In de volgende gevallen is sprake van "opnieuw dezelfde gedraging":

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging";
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is er wel sprake van "opnieuw dezelfde gedraging". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm;
3. Het moet om overtreding van hetzelfde verbodsartikel in de Huisvestingswet gaan. Overtreding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreding van het tweede lid sprake is van "opnieuw dezelfde gedraging".

### Bestuursrechtelijke controles

In het kader van de opkoopbescherming voert de gemeente controles uit bij eigenaren van beschermde woonruimte in de gemeente. De controles worden onder regie van de afdeling Veiligheid en Wijken ingepland en uitgevoerd.

De controles worden uitgevoerd op basis van een van de volgende gegevens:

- Uit data gegenereerde controle van recent verkochte woningen in Tilburg blijkt dat de eigenaar en bewoner van de woning niet overeenkomen. Het gaat dan om een woning die valt in een van de aangewezen gebieden van de opkoopbescherming waarvan de WOZ-waarde lager is dan de geldende NHG-grens (prijspeil van dat jaar).
- Meldingen
  - o Extern:  
Via een digitaal systeem (zoals Fixi) of externe partners kan een melding worden gemaakt indien er een vermoeden bestaat dat de woning onrechtmatig wordt verhuurd in het kader van de opkoopbescherming.
  - o Intern:  
Signalen vanuit andere afdelingen met betrekking tot de opkoopbescherming.
- Onderzoek naar aangevraagde verhuurvergunningen opkoopbescherming die verleend of geweigerd zijn of waarbij de aanvraag is ingetrokken.

### Controlemogelijkheden

De volgende controlemogelijkheden zijn er:

#### **Digitaal vooronderzoek**

In het digitaal vooronderzoek zijn er verschillende middelen waarmee gegevens verzameld kunnen worden om de situatie omtrent de woning helder in kaart te brengen. Bijvoorbeeld:

1. Met behulp van data gegenereerde controle wordt gekeken of de eigenaar en bewoner overeenkomen. Daarbij wordt er gekeken of de woning valt in één van de voor opkoopbescherming aangewezen wijken en of de WOZ-waarde van de woning lager is dan de geldende NHG-grens (prijspeil van dat jaar).
2. Op basis van gegevens uit het BRP en het kadaster kan aanvullend onderzoek worden gedaan naar de eigenaar en/of bewoners van de woning.





3. Met behulp van interne registratiesystemen wordt gekeken of er bijvoorbeeld een vergunning is verleend of aangevraagd en wordt de situatie omtrent de woning en de eigenaar inzichtelijk gemaakt.

#### *Controle ter plaatse*

1. Voorafgaand aan een controle ter plaatse dient de toezichthouder zich een beeld te vormen aan de hand van digitaal vooronderzoek. Deze informatie is vaak de basis voor het kunnen uitvoeren van een gericht onderzoek.
2. Bij een controle ter plaatse worden op basis van een checklist de volgende vragen als uitgangspunt gebruikt:
  - a. Wie is er woonachtig in de woning?
  - b. Wordt de woning verhuurd of is deze in gebruik gegeven?
  - c. Wat is de relatie van de bewoners met de eigenaar?
    - i. Is er bijvoorbeeld sprake van eerste of tweede bloed- of aanverwantschap.
  - d. Hoe lang wonen de bewoners al in de woning of is de woning al in gebruik?
  - e. Wat is de rol van de eigenaar?
3. Na afloop van de controle wordt een controlerapport opgesteld. Hierbij wordt uitdrukkelijk aandacht besteed aan het vastleggen van de rol van de eigenaar, maar ook aan de feitelijke situatie omtrent de bewoning van de woning.

#### *Frequentie van onderzoek*

Het digitaal vooronderzoek is een doorlopend proces en vormt de basis voor ad hoc onderzoeken. Met betrekking tot de frequentie van de controles worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Elke eigenaar van een woning die mogelijk onder de opkoopbescherming valt zal minimaal een keer worden gecontroleerd;
- Indien sprake is van een legale situatie worden deze woningen incidenteel gecontroleerd;
- Indien sprake is van een (vermoeden) van een illegale situatie wordt ingezet op het frequenter uitvoeren van controles.

#### **Interne richtlijn**

Er wordt een interne richtlijn opgesteld om dit handhavingsbeleid nader in te vullen. Deze interne richtlijn zal ook de afspraken omtrent de samenwerking tussen de verschillende afdelingen binnen de gemeente met betrekking tot de opkoopbescherming bevatten.



---

## **Bijlage 1 Aangewezen toezichthouder**

### **Artikel 33 Huisvestingswet**

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Van een besluit als bedoeld in het eerste lid wordt mededeling gedaan door plaatsing in het gemeenteblad.

### **Aanwijzingsbesluit toezichthouders gemeente Tilburg**

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg heeft op 23 juni 2015 besloten om op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 4.2 van de Wet basisregistratie personen de medewerkers van de afdeling Veiligheid & Wijken, team Toezicht en Handhaving, aan te wijzen als ambtenaren belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet 2014 en de Wet basisregistratie personen.





## Bijlage 2 Huisvestingswet 2014 Hoofdstuk 7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

### § 1. Begripsbepalingen

#### Artikel 39

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- akte*: akte als bedoeld in artikel 89 lid 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- openbare registers*: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

### § 2. Toepassing bevoegdheid

#### Artikel 40

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2 maakt de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van dit hoofdstuk slechts gebruik indien zij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.
2. Aanvullend op het bepaalde in artikel 4 kan de gemeenteraad op grond van dit hoofdstuk in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik geven van in die verordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen.

### § 3. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

#### Artikel 41

1. 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 vergunning 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. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening slechts categorieën van woonruimten als bedoeld in het eerste lid, aanwijzen voor zover:
  - a. dit goedkope en middeldure koopwoningen zijn;
  - b. de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
    - 1°. vrij van huur en gebruik was;
    - 2°. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan 6 maanden, of
    - 3°. werd verhuurd met een vergunning als bedoeld in het eerste lid.
  - c. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van het verbod, bedoeld in het eerste lid.
3. De gemeenteraad bepaalt in de huisvestingsverordening voor welke vormen van het in gebruik geven van een in die verordening aangewezen woonruimte een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend. Een vergunning 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.
4. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om ontheffing van dat verbod te verlenen. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.
5. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels over de wijze van aanvragen van een vergunning als bedoeld in het eerste lid, en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van die vergunning.

### § 4. Aanvraag van de vergunning



#### **Artikel 42**

1. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid.

#### **§ 5. Weigering van de vergunning**

#### **Artikel 43**

1. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.
3. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het derde lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het vierde lid.
5. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

#### **§ 6. Intrekking van de vergunning**

#### **Artikel 44**

1. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

#### **§ 7. Bestuurlijke boete**

#### **Artikel 45**

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid.
2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:
  - a. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, en
  - b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 41, eerste lid, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.
3. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de overtreding kan worden opgelegd.



### Bijlage 3 Huisvestingsverordening Tilburg 2022 Paragraaf 2.3. Opkoopbescherming

#### Artikel 12. 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:
  - a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:
    - 1°. Berkel-Enschot (CBS-wijkcode: WK085566), en;
    - 2°. Biezenmortel (CBS-wijkcode: WK085568), en;
    - 3°. Binnenstad (CBS-wijkcode: WK085510), en;
    - 4°. Bouwmeester (CBS-wijkcode: WK085522), en;
    - 5°. Broekhoven (CBS-wijkcode: WK085515), en;
    - 6°. De Hasselt (CBS-wijkcode: WK085523), en;
    - 7°. De Reit (CBS-wijkcode: WK085537), en;
    - 8°. Fatima (CBS-wijkcode: WK085514), en;
    - 9°. Gesworen Hoek (CBS-wijkcode: WK085547), en;
    - 10°. Groenewoud (CBS-wijkcode: WK085532), en;
    - 11°. Groeseind-Hoefstraat (CBS-wijkcode: WK085525), en;
    - 12°. Heikant (CBS-wijkcode: WK085543), en;
    - 13°. Het Goirke (CBS-wijkcode: WK085524), en;
    - 14°. Het Zand (CBS-wijkcode: WK085538), en;
    - 15°. Hoogvenne (CBS-wijkcode: WK085511), en;
    - 16°. Huibeven (CBS-wijkcode: WK085548), en;
    - 17°. Jeruzalem (CBS-wijkcode: WK085513), en;
    - 18°. Kanaalzone (CBS-wijkcode: WK085529), en;
    - 19°. Korvel (CBS-wijkcode: WK085517), en;
    - 20°. Loven-Besterd (CBS-wijkcode: WK085526), en;
    - 21°. Noordhoek (CBS-wijkcode: WK085520), en;
    - 22°. Oerle (CBS-wijkcode: WK085516), en;
    - 23°. Sint Anna (CBS-wijkcode: WK085519), en;
    - 24°. Spoorzone Noord (CBS-wijkcode: WK085528), en;
    - 25°. Spoorzone Zuid (CBS-wijkcode: WK085521), en;
    - 26°. Stokhasselt (CBS-wijkcode: WK085542), en;
    - 27°. Theresia (CBS-wijkcode: WK085527), en;
    - 28°. Trouwlaan - Uitvindersbuurt (CBS-wijkcode: WK085518), en;
    - 29°. Udenhout (CBS-wijkcode: WK085567), en;
    - 30°. Wandelbos Noord (CBS-wijkcode: WK085539).
  - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de geldende NHG-kostengrens; € 355.000,- in 2022;
  - c. 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;
  - d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
  - e. de verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een corporatie, en;
  - f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

#### Artikel 13. Gevallen waarin de vergunning moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (weigering van de vergunning op grond van de Wet Bibob) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend:
  - a. als 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. als de eigenaar na de datum van inschrijving van de woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres (als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen) in die woonruimte heeft en hij met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt



- dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden in gebruik neemt anders dan voor toeristische verhuur;
- c. als de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen, genoemd in het vorige lid onder a en b, wordt de persoon of worden de personen aan wie de woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft.
  3. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

#### **Artikel 14. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend en weigeringsgronden**

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (weigering van de vergunning op grond van de Wet Bibob) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
  - a. als de gemeente woonruimte aankoopt op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
  - b. als de woonruimte op grond van een overeenkomst met de gemeente door een marktpartij wordt aangekocht: bv. Een stadsvernieuwingsproject waar onder gemeentelijke regie geheel of gedeeltelijk door een private partij wordt uitgevoerd (PPS);
  - c. als de woonruimte door een door de gemeente erkende zorgaanbieder wordt aangekocht en bedoeld is voor de huisvesting van cliënten met een zorgindicatie én wanneer huisvesting van de cliënten als (ruimtelijk) passend wordt beoordeeld op de aan te kopen locatie én daarvoor een omzettingsvergunning kan worden verleend;
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. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.
4. In andere gevallen dan die zijn genoemd in artikel 13 en in het eerste en het tweede lid van dit artikel, wordt de vergunning geweigerd.

#### **Artikel 15. Procedure aanvraag vergunning opkoopbescherming**

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders met gebruikmaking van het door dezen vastgestelde formulier. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.
3. De aanvraag kan ook elektronisch worden ingediend met behulp van de elektronische versie van het formulier, die te vinden is op de website van de gemeente (beschikbaar gesteld via [www.tilburg.nl](http://www.tilburg.nl), zoekfunctie vergunningaanvraag).

#### **Artikel 16. 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;
2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 13, eerste lid, onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt;
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 13, eerste lid, 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 13, eerste lid, onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte;
5. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 13, tweede lid, verstrekt de aanvrager bescheiden die ter motivering dienen van die aanvraag;
6. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

#### **Artikel 17. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

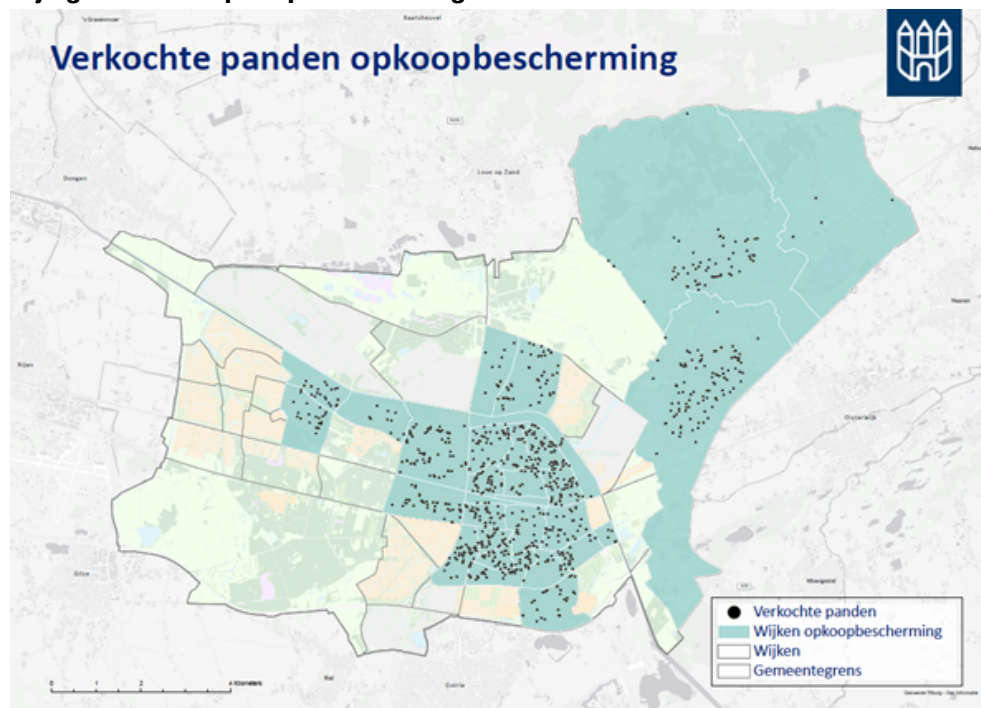


Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:

- a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en de vergunning zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
- b. wanneer de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn.



#### Bijlage 4: Kaart opkoopbescherming



Deze kaart geeft de woningen weer die zijn verkocht in de periode september 2022 tot en met februari 2023 in de aangewezen wijken waar de opkoopbescherming geldt, waarvan de WOZ-waarde onder de NHG-grens van het prijspeil van het desbetreffende jaar ligt.



Bijlage 5: Flyer opkoopbescherming



GEMEENTE  
TILBURG



## OPKOOPBESCHERMING IN TILBURG

Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning verdienen een eerlijke kans op een betaalbare woning. De gemeente Tilburg heeft daarom de opkoopbescherming ingevoerd.

### Wat houdt opkoopbescherming in?

Woningen met een WOZ-waarde tot en met € 405.000 (NHG-grens 2023, die jaarlijks kan worden aangepast) mogen in de eerste vier jaar na verkoop niet verhuurd worden. Het moet dan gaan om een beschermde woonruimte. Wanneer een woonruimte kan worden aangeduid als beschermde woonruimte vindt u op [www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/verhuurvergunning-opkoopbescherming](http://www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/verhuurvergunning-opkoopbescherming)

### Waarom is de opkoopbescherming nodig?

Beleggers kunnen vaak hogere prijzen bieden voor een woning dan een starter op de woningmarkt of andere particulieren. Dat zorgt voor hogere verkoopprijzen. Maar beleggers verhuren de woningen ook tegen een hoge marktprijs. Dat maakt woningen voor een steeds kleinere groep betaalbaar. Het invoeren van de opkoopbescherming helpt hier een einde aan te maken.



### Verhuurdersvergunning

Er zijn een paar uitzonderingen op de opkoopbescherming. In zulke uitzonderingsgevallen kunt u de woning verhuren als u hiervoor een verhuurvergunning opkoopbescherming hebt aangevraagd. De belangrijkste uitzonderingen staan op de achterkant van deze flyer.

Via [www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/verhuurvergunning-opkoopbescherming](http://www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/verhuurvergunning-opkoopbescherming) kunt u een verhuurvergunning aanvragen. Daar staat ook een link naar de Huisvestingsverordening Tilburg 2022 waarin u alle voorwaarden voor de verhuurvergunning opkoopbescherming vindt.





## BELANGRIJKSTE UITZONDERINGEN OPKOOPBESCHERMING



- 1 Een eigenaar mag een woning wel verhuren aan familieleden uit eerste graad (bijvoorbeeld ouders of kinderen) of tweede graad (bijvoorbeeld broers, zussen, kleinkinderen, opa's en oma's).



- 2 Woonruimtes die een kadastrale eenheid vormen met een winkel, kantoor of bedrijfsruimte.

- 3 Tijdelijke verhuur is toegestaan, nadat de eigenaar er zelf tenminste 12 maanden heeft gewoond. De tijdelijke verhuur mag dan niet langer duren dan twaalf maanden en mag niet voor toeristisch gebruik zijn.



Meer informatie

[www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/verhuurvergunning-opkoopbescherming](http://www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/verhuurvergunning-opkoopbescherming)  
of scan de QR-code hiernaast.