

## Verordening toegang tot de woningmarkt Capelle aan den IJssel 2023

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 september 2022;  
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, de artikelen 5, 8 en 9 van de Wet bijzondere maatregelen  
grootstedelijke problematiek en artikel 2, 4 eerste lid, 5, 40, 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014;

**B E S L U I T :**  
vast te stellen de navolgende verordening

### Verordening toegang tot de woningmarkt Capelle aan den IJssel 2023

#### Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

##### Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen worden verstaan onder:

- a. aanwijzing: de aanwijzing als bedoeld in artikel 5 van de wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;
- b. bemiddelingsmodel: het bemiddelingsmodel als bedoeld in artikel 1.1, aanhef en onder b, van de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020;
- c. corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- d. regio: de gemeenten die deelnemen in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam;
- e. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014;
- f. wijk of buurt: een wijk of buurt van de gemeente Capelle aan den IJssel, genoemd in de bijlagen bij deze verordening;
- g. de verordening Woonruimtebemiddeling: de verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020. Dit is de verordening die is vastgesteld en geldt voor de woningmarktregio bestaande uit de gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne.

#### Hoofdstuk 2. Toegang tot de woningmarkt

##### Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op woonruimten van corporaties tot de huurprijsgrens die voor verhuur vrijkomen zoals vermeld in de bijlage 1 en koopwoningen vermeld in artikel 5.1.
2. Hoofdstuk 2 van de verordening Woonruimtebemiddeling is eveneens van toepassing.

##### Artikel 3. Vergunningvereiste

1. Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimten bedoeld in artikel 2 lid 1 van deze verordening dienen woningzoekenden die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van de huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene zijn van één van de gemeenten in de woningmarktregio zoals gedefinieerd in artikel 1 onder a van de Verordening Woonruimtebemiddeling te voldoen aan één van de volgende eisen:
  - a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
  - b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
  - c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
  - d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
  - e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964, of
  - f. studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Indien de aanvrager niet voldoet aan de eis in het eerste lid en het weigeren van de aangevraagde huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders de aangevraagde huisvestingsvergunning toch verlenen.

##### Artikel 4. Voorrang bij de toegang tot de woningmarkt op basis van sociaal-economische kenmerken

In aansluiting op het vorige artikel en de voorrangsregeling bedoeld in artikel 2.3.9 lid 2 van de verordening Woonruimtebemiddeling wordt in de buurten en straten genoemd in bijlage 1 van deze veror-



dening bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang gegeven aan woningzoekenden die voldoen aan de volgende criteria:

1. huishoudens waarvan minimaal één persoon een beroep heeft in de dienstverlening volgens de definitie van dienstverlening van het Centraal Bureau voor de Statistiek, gevolgd door;
2. huishoudens die een verklaring 'van de betrokken instelling/organisatie' kunnen overleggen waaruit blijkt dat minimaal 1 persoon binnen het huishouden vrijwilligerswerk doet.

### **Hoofdstuk 3. Opkoopbescherming**

#### **Artikel 5. Definities**

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. beschermde woonruimte: in artikel 5.1, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure 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. WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving;

#### **Artikel 5.1. 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 de in bijlage 2 aangegeven delen van de gemeente;
  - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de NHG-grens
  - c. die niet is aangekocht door de gemeente of een corporatie
  - d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
  - e. 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;
1. De in artikel 5.1.2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar per 1 januari geïndexeerd naar de dan geldende NHG-grens.
2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndiceerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.

#### **Artikel 5.2. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming**

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Capelle aan den IJssel. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

#### **Artikel 5.3. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend**

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de Huisvestingswet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de Huisvestingswet, wordt de persoon aan wie de beschermde 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 de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

#### **Artikel 5.4. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend**

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend wanneer:
  - a. de woonruimte in opdracht van de gemeente Capelle aan den IJssel door een marktpartij wordt aangekocht;
  - b. 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.



- c. de eigenaar van de woonruimte een deel van de woonruimte zelf bewoont en een gedeelte van die woonruimte in gebruik geeft.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet (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. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid, kan de vergunning worden geweigerd.

#### **Artikel 5.5. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

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

#### **Hoofdstuk 4. Slotbepalingen**

##### **Artikel 6. Bestuurlijke boete**

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
  - a. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet: € 21.750;
  - b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 87.000.

##### **Artikel 7. Intrekking, inwerkingtreding en citeertitel**

1. De Verordening toegang tot de woningmarkt Capelle aan den IJssel 2019 en de Verordening tot eerste wijziging van de Verordening toegang tot de woningmarkt Capelle aan den IJssel 2019 in te trekken;
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag waarop zij is bekendgemaakt;
3. Deze verordening vervalt op de laatste dag van de duur van de aanwijzing.
4. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening toegang tot de woningmarkt Capelle aan den IJssel 2023.

*Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 november 2022.*

*De griffier,*

*de voorzitter,*

## Bijlage 1

Overzicht woningen voor toepassing verordening toegang de woningmarkt			tot		
Totalen			totaal	egw	app
					1933
per buurt		Operabuurt	510	37	462
		Gebouwenbuurt	138	0	138
		Hovenbuurt	288	0,	288
		Hoekenbuurt	1008	0	1008
	<b>1</b>				
straat	,	buurt	totaal	egw	app
Aida		Operabuurt	70	20	50
Librije		Operabuurt	69		69
Nabucco		Operabuurt	110	10	100
Norma		Operabuurt	115		115
Parsifal		Operabuurt	88		88
Rigoletto		Operabuurt	47	7	40
Agnietenhof		Gebouwenbuurt	55		55
Evoluon		Gebouwenbuurt	83	0	83
Wiekslag		Hovenbuurt	288		288
Schermerhoek		Hoekenbuurt	504	0	504
Purmerhoek		Hoekenbuurt	504	0	504



## Bijlage 2

### Conclusie:

Op basis van de data uit het onderzoek 'Leefbaarheid, schaarste en aanbod goedkope en middeldure woningen Capelle aan den IJssel' is de vakgroep Wonen tot de conclusie gekomen dat de volgende 5 wijken in aanmerking zouden kunnen komen voor een opkoopbescherming op basis van schaarste aan middeldure/goedkope woningen, een hoog aandeel particuliere verhuur/investeerdere en/of een lage score op leefbaarheid binnen de wijk:

1. Middelwatering Oost: door de sterke stijging van investeerders in de wijk, het relatief lage aantal koopwoningen in combinatie met een relatief hoog aandeel particuliere verhuur. Met een opkoopbescherming kan je de al schaarse hoeveelheid goedkope en middeldure woningen beter beschermen. Ook kent deze wijk een lagere score dan gemiddeld op de sociale componenten in de wijk.
2. Oostgarde Noord: door het relatief lage aantal eigen woningen in combinatie met relatief veel particuliere huur en een lagere score dan gemiddeld op de sociale componenten in de wijk.
3. Schenkel: door de relatief lage hoeveelheid eigen woningen en een lagere score dan gemiddeld op de sociale componenten in de wijk. Daarnaast heeft Schenkel redelijk veel appartementen en dit type woning is vaker in trek bij beleggers om op te kopen. Om de schaarse voorraad te beschermen is het wenselijk hier de opkoopbescherming in te voeren al is het percentage investeerders laag.
4. Middelwatering West: 7% investeerders in de wijk, 12% particulier, veel appartementen en het ligt naast Middelwatering Oost waar een toename is aan beleggers, wat de wijk extra kwetsbaar maakt.
5. Schollebaar Zuid: een lagere score dan gemiddeld op de sociale componenten in de wijk. Daarnaast heeft een hoog aantal woningen een WOZ waarde onder de NHG-grens en is de wijk daarmee mogelijk interessant voor beleggers. In combinatie met de 47% appartementen in de wijk is het wenselijk om de voorraad aan middeldure en goedkope koopwoningen te beschermen. Het aandeel beleggers in de wijk is 6%.