

## Verordening opkoopbescherming gemeente Eindhoven 2024

De raad van de gemeente Eindhoven;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;  
gelet op artikel 40, tweede lid van de Huisvestingswet 2014;  
overwegende dat,  
het vanwege de continuïteit van de regionale samenwerking bij de ondersteuning van urgent woningzoekenden wenselijk is om het besluitvormingsproces over de opkoopbescherming tot nader order te scheiden van het besluitvormingsproces over de regionale urgentieregeling,

### BESLUIT:

vast te stellen de **verordening opkoopbescherming gemeente Eindhoven 2024**.

## HOOFDSTUK 1 OPKOOPBESCHERMING

### Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Inschrijving: de inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- Nieuwbouwwoning: een woonruimte die, na registratie van de woonfunctie op het adres van de woonruimte in de basisregistratie adressen en gebouwen, niet eerder voor bewoning in gebruik is geweest;
- WOZ-waarde: de volgens de Wet waardering onroerende zaken voor een bepaald kalenderjaar vastgestelde waarde van de woonruimte.

### Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet is van toepassing op alle woonruimten die voldoen aan elk van de volgende kenmerken:
  - a. de woonruimte is gelegen in één van de gebieden die zijn opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze verordening;
  - b. de WOZ-waarde van de woonruimte bedroeg minder dan €355.000 in het kalenderjaar voorafgaand aan het moment van inschrijving;
  - c. de woonruimte was op de datum van inschrijving:
    - 1° vrij van huur en gebruik;
    - 2° in verhuurde staat voor een periode van minder dan 6 maanden; of
    - 3° verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
  - d. de datum van inschrijving ligt na het moment van inwerkingtreding van de 'Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020' op 1 april 2022;
  - e. de woonruimte is vanaf het moment van inschrijving niet in eigendom van de gemeente Eindhoven of van een woningcorporatie;
  - f. de woonruimte betreft geen nieuwbouwwoning die aantoonbaar ontwikkeld is om te verhuren.

### Artikel 3 Criteria voor vergunningverlening

Een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet wordt uitsluitend 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, 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 onderdeel uitmaakt van een winkel- kantoor- of bedrijfsruimte.

### Artikel 4 Aanvraag vergunning

1. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet zijn de artikelen 42, eerste lid, en 43, derde, vierde en vijfde lid, van de wet van toepassing.

2. Een dergelijke aanvraag wordt schriftelijk of elektronisch ingediend, door middel van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier, op de wijze zoals omschreven op de gemeentelijke website.

#### **Artikel 5 Te verstrekken gegevens en bescheiden bij aanvraag vergunning**

1. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. de naam (of namen) van de eigenaars;
  - b. het adres van de woonruimte;
  - c. het kadastraal uittreksel 'Eigendomsinformatie' van de woonruimte, daterend van na het moment van inschrijving.
2. In het geval dat een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond als bedoeld in artikel 3, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager tevens gegevens waaruit de bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar van de woonruimte blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond bedoeld in artikel 3, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager tevens 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. In het geval dat een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond, bedoeld in artikel 27, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager tevens gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan het overleggen van andere gegevens of bescheiden verlangen, die het voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht.

#### **Artikel 6 Weigeringsgronden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet:

- a. wordt geweigerd als niet wordt voldaan aan de criteria voor vergunningverlening zoals opgenomen in artikel 3;
- b. kan worden geweigerd indien sprake is van de situatie als bedoeld in artikel 43, eerste en tweede lid, van de wet.

#### **Artikel 7 Intrekkingsgronden**

Een vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet kan worden ingetrokken indien:

- a. niet langer sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3;
- b. blijkt dat deze is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of volledige gegevens bekend zouden zijn geweest;
- c. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 44 van de wet.

#### **Artikel 8 Hardheidsclausule**

Het college van burgemeester en wethouders kan de artikelen 3 en 6 buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing, gelet op het belang van het beschikbaar houden van de bestaande voorraad goedkope en middeldure koopwoningen, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

#### **Artikel 9 Bestuurlijke boete**

Bij overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van ten hoogste:

- a. €21.750 bij de eerste overtreding;
- b. €87.000 bij iedere volgende overtreding, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die volgende overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

#### **Artikel 10 Overgangsbepaling**

1. Tot de in artikel 2, eerste lid, aangewezen categorie woonruimten behoort niet:
  - a. de woonruimte waarbij de koopovereenkomst voor aankoop van die woonruimte is gesloten voorafgaand aan de publicatie van de "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" in het Gemeentebled op 1 maart 2022; en
  - b. de inschrijving naar aanleiding van die gesloten koopovereenkomst, plaatsvindt na inwerkingtreding van de "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" op 1 april 2022.

2. Het is aan de eigenaar van een woonruimte om aan te tonen dat aan beide in het eerste lid genoemde voorwaarden is voldaan.

## HOOFDSTUK 2 SLOTBEPALINGEN

### Artikel 11 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024.
2. Deze verordening vervalt van rechtswege met ingang van 1 januari 2028.
3. De gemeenteraad van Eindhoven kan besluiten om deze verordening tussentijds te wijzigen of in te trekken.

### Artikel 12 Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

1. De "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" vervalt van rechtswege met ingang van 1 januari 2024;
2. Vergunningen voor verhuur onder opkoopbescherming die zijn verleend op basis van de "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" worden gelijkgesteld met een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming die is verleend op basis van deze verordening.
3. Aanvragen voor een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming die nog in procedure zijn op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening worden op basis van de "Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" afgewerkt.

### Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: "Verordening opkoopbescherming gemeente Eindhoven 2024".

Bijlage 1, zoals bij dit besluit is gevoegd en behorend bij artikel 2, eerste lid, aanhef en onder a (nieuw) wordt vastgesteld als onderdeel van de "Verordening opkoopbescherming gemeente Eindhoven 2024".

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Eindhoven op 19 december 2023.*

*De raad voornoemd,*

*De griffier,*

*De voorzitter,*

**Bijlage 1. Toepassingsbereik opkoopbescherming als bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onder a.**

stadsdeel	wijk	buurt
1 Centrum	11 Centrum	111 Binnenstad
		112 Bergen
		113 Witte Dame
2 Stratum	21 Oud-Stratum	211 Irisbuurt
		212 Rochusbuurt
		213 Elzent-noord
		214 Tuindorp
		215 Joriskwartier
		216 Bloemenplein
		217 Looiakkers
	22 Kortonjo	221 Kerstroosplein
		222 Gerardusplein
		223 Gennepzijdje
	23 Putten	225 Eikenburg
		230 Puttense Dreef
232 Burghplan		
233 Sintenbuurt		
234 Tivoli		
235 Gijzenrooi		
3 Tongelre	31 De Laak	311 Villapark
		312 Lakerlopen
	32 Doornakkers	321 Doornakkers-west
		322 Doornakkers-oost
	328 Tongelrese Akkers	
33 Oud-Tongelre	333 Muschberg, Geestenberg	
4 Woensel-zuid	41 Oud-Woensel	335 't Hofke
		410 Limbeek-zuid
		411 Limbeek-noord
		412 Hemelrijken
	42 Erp	413 Gildebuurt
		414 Woenselse Watermolen
		421 Woensel-west
		422 Kronehoef
		423 Barrier
	43 Begijnenbroek	424 Mensfort
		425 Rapenland
		431 Generalenbuurt
		432 Oude Toren
5 Woensel noord	51 Ontginning	434 Oude Gracht-west
		435 Oude Gracht-oost
		511 Driehoeksbos
		512 Prinsejagt
		513 Jagershoef
		514 't Hool
	52 Achtse Molen	515 Winkelcentrum
		516 Vlokhoven
	53 Aanschot	521 Kerkdorp Acht
		522 Achtse Barrier-Gunterslaer
523 Achtse Barrier-Spaaihoef		
524 Achtse Barrier-Hoeven		
54 Dommelbeemd	532 Woenselse Heide	
	532 Tempel	
	533 Blixembosch-west	
	534 Blixembosch-oost	
6 Strijp	61 Oud-Strijp	541 Eckart
		542 Luytelaer
		543 Vaartbroek
		544 Heesterakker
		611 Eliasterrein, Vonderkwartier
		612 Philipsdorp
	62 Halve maan	613 Engelsbergen
		614 Schouwbroek
	63 Meerhoven	615 Schoot
		616 Strijp S
622 Het Ven		
623 Lievendaal		
		624 Drents Dorp
		633 Grasrijk
		634 Zandrijk
		635 Waterrijk
		639 Bosrijk

7 Gestel	71 Rozenknopje	640 Meerrijk 711 Schrijversbuurt 712 Oude Spoorbaan 713 Hagenkamp
	72 Oud-Gestel	721 Genderdal 722 Blaarthem 723 Rapelenburg 724 Bennekel-oost 725 Bennekel-west, Gagelbosch
	73 Gestelse ontginning	731 Genderbeemd 732 Hanevoet 733 Ooievaarsnest