

Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022

De raad van de gemeente Hengelo;

gelet op de artikelen 2, 4 (eerste lid, aanhef *en onder a en b*), en 40, tweede lid, en hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *beschermde woonruimte*: een in artikel 2, tweede lid, aangewezen goedkope of middel-dure woonruimte;
- b. *datum van inschrijving*: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- c. *eigenaar*: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
- d. *toeristische verhuur*: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.
- e. *wet*: Huisvestingswet 2014.
- f. *verhuurvergunning opkoopbescherming*: vergunning, als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.
- g. *woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen;
- h. *woonadres*: adres zoals bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
- i. *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.

Hoofdstuk 2. Opkoopbescherming

Artikel 2. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van drie 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 1 aangegeven delen van de gemeente;
 - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de NHG grens;
 - 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;
 - e. die niet in eigendom is van de gemeente, een toegelaten instelling (woningcorporatie) of een gecontracteerde zorgaanbieder, en
 - f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

Artikel 3. 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 Hengelo. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 4. 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 5, 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 5, 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 5, 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. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 5. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming móet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet 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 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 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 meer huurder is die in de woonruimte verblijft.
3. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 6. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kán worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt.
2. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.
3. In andere gevallen dan die zijn genoemd in artikel 5 en in het eerste en het tweede lid van dit artikel, wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 7. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

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

- a. 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;
- b. wanneer de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn;
- c. [...].

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 8. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:

- a. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht;
- b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, 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, het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht:

Artikel 9. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op **1 januari 2023** en vervalt op **1 januari 2026**.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2022.

De griffier,

De burgemeester,

Bijlage 1: kaart van het gebied, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid onder a van deze verordening

