

Huisvestingsverordening Midden-Groningen 2024

Intitulé

De RAAD van de gemeente Midden-Groningen
gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 11 november 2023;
gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;
gelet op artikel 2, 4, 5, 7 en 41 van de Huisvestingswet.

BESLUIT

vast te stellen de Huisvestingsverordening Midden-Groningen 2024

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a.	Beschermde woonruimte	een in artikel 3.3.2. aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet geldt;
b.	Grenswaarde goedkope en middeldure koopwoningen:	woningen met een WOZ-waarde van € 250.000 of lager (prijspeil 2023);
c.	Datum van inschrijving:	de datum van inschrijving in de openbare registers als bedoeld in artikel 3.16 Burgerlijk wetboek van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
d.	Gemeente:	gemeente Midden-Groningen;
e.	Prijsgrens opkoopbescherming:	de jaarlijks geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimte onder de opkoopbescherming valt;
e.	Opkoopbescherming:	instrument vanaf 1 januari 2022 opgenomen in de Huisvestingswet 2014, hoofdstuk 7;
f.	Woningcorporatie:	toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente
g.	Woonadres:	woonadres als bedoeld in artikel 1.1., onder o, onder 1 ^o , van de Wet basisregistratie personen;
h.	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. Beschermde woonruimte, toepassingsgebied

De vergunningsplicht, bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014, is van toepassing op alle woonruimten die voldoen aan de volgende kenmerken:

- Als gebieden waarvoor de vergunningsplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn de volgende gebieden aangewezen:
 - Foxham en Hoogezand-Noord
 - Hoogezand-Zuid
 - Foxhol
 - Eemskanaal-Zuid
 - Boswijck-West
 - Margrietpark
- De woonruimte heeft op datum van inschrijving een WOZ-waarde die niet meer bedraagt dan € 250.000 (prijspeil 2023).
- De woonruimte voldeed op de datum van inschrijving aan één van de volgende eisen:
 - vrij was van huur en gebruik;
 - in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden;
 - of werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming als bedoeld in artikel 4.
- De woonruimte niet in eigendom is van de gemeente.

Artikel 3. Verbod in gebruik geven beschermde woonruimte

Het is met ingang van de inwerkingtreding van deze verordening verboden woonruimte als bedoeld in artikel 2 binnen een periode van vier (4) jaar na datum van inschrijving ervan zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren dan wel anderszins in gebruik te geven.

Artikel 4. Aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Het college van burgemeester en wethouders kan op aanvraag vergunningen verlenen voor het in gebruik geven van woonruimte welke krachtens artikel 2 is aangewezen.
2. De vergunning wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
3. Een aanvraag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op www.midden-groningen.nl. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 5. Vergunninghouder

Een vergunning, bedoeld in artikel 4, is persoonsgebonden en kan niet worden overgedragen. De vergunning vervalt van rechtswege op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop de vergunning betrekking heeft, wijziging ondergaat.

Artikel 6. Criteria voor vergunningverlening

1. Indien artikel 43, eerste lid, van de Wet (Bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de vergunning verleend:
 - a. indien 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. indien de eigenaar na de datum van inschrijving van die woonruimte tenminste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft en met de gebruiker schriftelijk overeenkomt dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. indien de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
 - d. indien de eigenaar van de woonruimte met de gemeente in een anterieure overeenkomst afspraken over de verhuur heeft vastgelegd;
 - e. indien de woonruimte door de gemeente wordt aangekocht;
 - f. indien de woonruimte wordt aangekocht door een woningcorporatie;
 - g. indien de woonruimte in opdracht van de gemeente Midden-Groningen door een marktpartij wordt aangekocht;
 - h. indien de woonruimte door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder wordt 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.
2. In andere gevallen dan bedoeld in het eerste lid wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 7. Intrekingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 2 wordt ingetrokken:
 - a. op grond van artikel 44, eerste lid van de wet (Bibob-intrekking);
2. De vergunning als bedoeld in artikel 2 kan worden ingetrokken:
 - b. 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;
 - c. indien het bloed- of aanverwantschap wijzigt en er daardoor geen sprake meer van is.

HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen

Artikel 8. Experimenten

Het college kan voor een bepaalde tijd experimenten toestaan waarin afgeweken wordt van de bepalingen van deze verordening. Belanghebbende partijen kunnen hiertoe een onderbouwd verzoek bij het college indienen. Experimenten moeten passen binnen de wet.

Artikel 9. Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10. Bestuurlijke boete

1. Het college kan een overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 beboeten door een bestuurlijke boete op te leggen.
2. De boete voor de eerste overtreding van artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 bedraagt: € 22.500,-.
3. De boete voor de tweede overtreding van artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 binnen vier jaar na de eerste overtreding bedraagt: € 90.000,-.

Artikel 11. 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 12. Inwerkingtreding en geldigheidsduur

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en plaatsing in de decentrale regelingenbank (op grond van de Wet elektronische publicaties).

Artikel 13. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Midden-Groningen 2024

Ondertekening

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 december 2023.

Adriaan Hoogendoorn Mieke Bouwman

Voorzitter Griffier

Bijlage

Artikelsgewijze toelichting Huisvestingsverordening Midden-Groningen 2024

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 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 Huisvestingswet 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. Het betreft bescherming tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die deze woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door omzetting gaan deze woningen verloren voor de meeste starters en huishoudens met minder hoge inkomens die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van de aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd. Hiermee is 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.

Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in de in artikel 2, onder a, genoemde gebieden sprake is van schaarste aan betaalbare koopwoningen of dat de leefbaarheid onder druk staat. Daarom wordt voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd op basis van artikel 2 van de Huisvestingswet.

Artikel 4 van de Huisvestingswet geeft aan dat een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is na die vier jaar mogelijk. Dat geldt ook voor de bepalingen over opkoopbescherming.

Voor opkoopbescherming geldt een specifieke bijzonderheid: het is een tijdelijk regeling (zie hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet). Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de Huisvestingswet, vijfde tot en met achtste lid. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beoordeelt elke vijf jaar of de opkoopbescherming nog een zinvol instrument is. Deze evaluatie kan leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. De dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven na het vervallen van hoofdstuk 7 nog twee jaar van kracht.

Artikel 2. Beschermde woonruimte, toepassingsgebied

De kenmerken onder lid 1 bepalen de eigenlijke keuze voor de beschermde woonruimten. Onder lid 2 staat beschreven dat het gaat om woonruimte die na de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening is ingeschreven.

Artikel 4. Aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de Huisvestingswet verplicht gemeenten om het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken.

De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is wettelijk geregeld in artikel 43 van de Huisvestingswet. De beslistermijn is acht weken en kan eenmalig met zes weken worden verlengd. Als de termijn wordt verlengd, moet de noodzaak worden onderbouwd. Die noodzaak kan bijvoorbeeld zijn dat een Bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.

De 'bibob-weigering' gaat over gevallen waarbij er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning wordt 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 Huisvestingswet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd.

Artikel 6. Criteria voor de vergunningverlening

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 Huisvestingswet.

Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verkopen aan een toekomstige verhuurder als daar een goede reden voor is. Of omdat zij alleen zelf gaan verhuren als daar een goede reden voor is en dan een passende, gematigde huurprijs vragen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor gemeenten en woningcorporaties. Vandaar de bepalingen onder d, e, f en g. Daarmee wordt een zinloos 'aanvragencircus' voorkomen.

Onder h staat dat in de vergunning kan worden verleend bij verhuur door maatschappelijke instellingen aan bijzondere doelgroepen met een zorgbehoefte.

Artikel 7. Intrekkingsgronden

Het artikel geeft aan dat de vergunning moet dan wel kan worden ingetrokken.

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 intrekkinggrond (foute inlichtingen) is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De mogelijkheid om in te trekken is er ook als de verwantschapsbanden komen te vervallen.

HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen

Artikel 10 Bestuurlijke boete

De opgenomen boetes zijn de maximale boetes op grond van artikel 45, tweede lid, van de Huisvestingswet.