



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2022 84
collegevergadering d.d. 22 november 2022
raadsvergadering d.d. 21 december 2022
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1914185
team RGWLEV
steller drs. S. Bastings
doorkiesnummer +31 77 3596323
e-mail s.bastings@venlo.nl
datum 8 september 2022
bijlage(n) 1
datum verzonden

Onderwerp

Huisvestingsverordening Venlo 2023

Advies

1. Kennis te nemen van het onderzoeksrapport van Companen.
2. De bijgaande Huisvestingsverordening Venlo 2023 vast te stellen.

Aanleiding

Per 1 januari 2022 is het door een aanpassing van de Huisvestingswet mogelijk om te werken met de regeling opkoopbescherming. De regeling voorziet erin dat een gemeente gebieden kan aanwijzen waar een deel van de koopvoorraad wordt beschermd tegen het opkopen van koopwoningen door beleggers. De eerste vier jaar na aankoop mogen woningen niet verhuurd worden, er geldt dan in beginsel een zelfbewoningsplicht. Deze rijksregeling wordt na vijf jaar geëvalueerd.

Ook in Venlo is het opkopen van betaalbare koopwoningen aan de orde. Hiermee wordt het voor starters moeilijker een koopwoning te bemachtigen. Ook kan in kwetsbare wijken en buurten de leefbaarheid verder onder druk komen te staan doordat opgekochte woningen gebruikt worden voor kamerverhuur of logies aan internationale werknemers.

Beoogd effect

Door middel van de huisvestingsverordening waarin de regeling opkoopbescherming is opgenomen, worden in Venlo gebieden aangewezen waar het niet langer mogelijk is om woningen op te kopen voor verhuur. De eerste vier jaar na aankoop mogen woningen namelijk niet verhuurd worden. Hiermee wordt beoogd de positie van koopstarters te verbeteren en wijken waar de leefbaarheid onder druk staat te beschermen tegen het opkopen ten behoeve van kamerverhuur. Omdat de regeling opkoopbescherming sterk ingrijpt in het eigendomsrecht, is het niet mogelijk om de regeling zomaar in te stellen. Er moet aangetoond worden dat het instellen van de regeling gerechtvaardigd is. Dit kan op basis van twee redenen: schaarste en leefbaarheid.

Onderbouwing van de regeling

Voor Venlo is ten aanzien van beide onderwerpen onderzocht in hoeverre deze spelen op wijk/buurniveau om zo een goede onderbouwing te kunnen leveren voor de regeling



opkoopbescherming.

Schaarste

Het aanbod van betaalbare woningen in Venlo was traditioneel vrij hoog waardoor starters goede kans van slagen hadden op de woningmarkt. Op gemeentelijk niveau lijken koopstarters als groep nog altijd wel te slagen. Maar daar zijn wel belangrijke kanttekeningen bij te plaatsen. Naast het feit dat starters tot het uiterste van hun mogelijkheden moeten gaan, is de groep starters die koopt ook minder breed samengesteld; het kopen op één inkomen of twee bescheiden inkomens gaat niet meer. Starters die kunnen kopen zijn vaker stellen op wat latere leeftijd en verder op hun arbeids- en levenscarrière. Lagere inkomens en alleenstaanden kunnen niet meer kopen. Gelet op de beperkte alternatieven op de woningmarkt is dat geen (volkshuisvestelijk) gewenste en rechtvaardige ontwikkeling.

Het voor starters bereikbare koopaanbod in Venlo bevindt zich voor een belangrijk deel in een aantal wijken en buurten met een eenzijdige en goedkope woningvoorraad. Juist in deze wijken is het aandeel woningen dat wordt opgekocht door beleggers hoog. Omdat het betaalbare aanbod hier snel kleiner wordt en in andere wijken het betaalbare aanbod opdroogt, is er sprake van een proces van residualisering: men kan alleen nog maar de minst aantrekkelijke woningen kopen in de wijken met een eenzijdig en goedkoop woningaanbod. In een aantal van de wijken van Venlo neemt het toch al hoge aandeel buy-to-let (10% tot 32% per buurt) verder toe.

Het onderzoek laat zien dat er in de gemeente Venlo sprake is van een onrechtvaardige residualisering van het koopaanbod voor (alleenstaande) koopstarters met bescheiden inkomens, die versterkt wordt door het blijvend hoge aandeel van woningaankopen door beleggers. Omdat de trends van opkopen, schaarste en residualisering zich in een aantal aanwijsbare buurten en wijken voordoen is de regeling goed te onderbouwen in deze specifieke wijken vanuit het oogpunt van onrechtvaardige schaarste.

Leefbaarheid en structuur woningvoorraad

Daarnaast is het inzetten ook te onderbouwen vanuit het perspectief van leefbaarheid. Om te bepalen in welke wijken en buurten leefbaarheidsproblematiek speelt zijn een aantal indicatoren opgesteld:

- Kwetsbare voorraadopbouw
- Hoog aandeel goedkope koop en toenemende goedkope voorraad
- Overlastmeldingen in 2021
- Leefbaarheid (op basis van de relevante wijkindicatoren Wijkanalyse gemeente Venlo 2020)
- Leefbaarheidsontwikkelingen (op basis van de relevante wijkindicatoren Wijkanalyse gemeente Venlo 2020)
- Hoge mutatiegraad

Met de uitgevoerde analyses op buurtniveau is vastgesteld welke wijken en buurten een kwetsbare woningvoorraad (goedkope koopwoningen) hebben en aantrekkelijk zijn voor investeerders. Met als gevolg een ongewenste afname van betaalbare woningen voor koopstarters. Dit zijn wijken en buurten waar woningmarktprijzen relatief nog laag zijn, de leefbaarheid onder druk staat en waar op dit moment al veel internationale werknemers wonen. Ook in deze kwetsbare gebieden is het noodzakelijk het opkopen van woningen te voorkomen. Enerzijds om de instroomkansen van starters op peil te houden en anderzijds om de leefbaarheid van de buurt niet onder druk te zetten.

Prijsgrens regeling opkoopbescherming



In het onderzoek is ook meegenomen wat een logische prijsgrens is waaronder woningen beschermd moeten worden voor opkopen. Op basis van WOZ-gegevens is deze grens gesteld op € 306.000,-. Hoewel het fenomeen van opkopen zich vooral voordoet in het goedkope prijssegment (tot € 222.000,-), wordt de grens hoger gelegd omdat het aandeel opgekochte woningen in het middeldure segment (tot € 306.000,-) toeneemt. In het goedkope segment gaat het vooral om appartementen, in het middeldure segment om grondgebonden woningen. Om beide segmenten voor koopstarters te behouden wordt de grens op € 306.000,- gesteld.

Aangewezen gebieden regeling opkoopbescherming

Naast het bepalen van de grens is voor het aanwijzen van de gebieden waar de opkoopbescherming van kracht is van belang. In onderstaande tabel zijn de wijken en buurten opgenomen waar is vastgesteld dat instellen van de regeling opkoopbescherming zinvol en te onderbouwen is. Hierachter is ook aangegeven op welke grond deze gebieden zijn aangewezen.

Rijnbeek	Schaarste
Craneveld	Schaarste
Wijk 11 Venlo-Centrum	Schaarste
Dr. Poelsplein e.o.	Schaarste
Sinselveld	Schaarste
Vastenavondkamp-Noord	Schaarste
Hagerhof-Oost	Schaarste
Hagerhof-West	Schaarste
Hogekamp	Schaarste
Stalberg-West	Schaarste
Vossener-Noord	Schaarste
Vastenavondkamp-Zuid	Structuur woningvoorraad en leefbaarheid
Klingerberg-Zuid	Structuur woningvoorraad en leefbaarheid
Op de Heide	Structuur woningvoorraad en leefbaarheid
Lage Heide	Structuur woningvoorraad en leefbaarheid
Vossener-Centrum	Structuur woningvoorraad en aandachtswijk
Vossener-West	Structuur woningvoorraad en aandachtswijk
Vossener-Zuid	Structuur woningvoorraad en aandachtswijk

Voor deze wijken en buurten geldt dus dat woningen met een WOZ-waarde onder € 306.000,- vallen binnen de regeling opkoopbescherming en zij in beginsel dus enkel bewoond mogen worden door de eigenaar bewoners.

Uitzonderingsgronden

In de verordening zijn wel een aantal uitzonderingen in opgenomen waarbij het toch mogelijk is de woning te verhuren. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden bij de gemeente Venlo. De uitzonderingsgronden zijn:

- Verhuur van de woning aan naaste familie.
- Tijdelijke verhuur in afwachting van het moment waarop de koper zelf zal betrekken.
- De woning is onderdeel van een winkel, kantoor- of bedrijfspand.
- Als de beschermde woonruimte is aangekocht door de gemeente of in opdracht van de gemeente is aangekocht.



- Als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of door de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie.
- Als de beschermde woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, om vervolgens te kunnen worden verhuurd.
- Als de woningcorporaties de beschermde woonruimte kopen voor tijdelijk verhuur in afwachting van herstructurering.

Argumenten

- 1.1 Het is noodzakelijk om een huisvestingsverordening vast te stellen om gebruik te kunnen maken van de regeling opkoopbescherming.
- 1.2 Met de onderbouwing vanuit het onderzoek zijn voldoende gronden om de regeling opkoopbescherming in te voeren in de wijken die uit de analyse naar voren komen.
- 1.3 Met het instellen van de regeling opkoopbescherming geldt in beginsel een zelfbewoningplicht in de aangewezen wijken voor woningen onder de ingestelde prijsgrens.
- 1.4 Met de regeling opkoopbescherming blijft er aanbod voor koopstarters beschikbaar
- 1.5 Met de regeling opkoopbescherming wordt leefbaarheidsproblematiek die wordt veroorzaakt door het doorverhuren van woningen verder voorkomen.

Kanttekeningen

De regeling opkoopbescherming is alleen van toepassing op woningen die verkocht worden na ingang van de regeling. Dat betekent dat bestaande verhuursituaties niet onder de regeling vallen en gewoon mogen voortbestaan.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

- De regiogemeenten zijn betrokken bij de totstandkoming van de regeling opkoopbescherming. De Huisvestingswet schrijft dit ook voor.
- Na vaststelling van de huisvestingsverordening zullen relevante partijen, zoals makelaars, hypotheekverstrekkers, notarissen etc. geïnformeerd worden over de regeling opkoopbescherming.

Vervolprocedure raad

Met de huisvestingsverordening is het kader vastgesteld waarbinnen de regeling opkoopbescherming uitgevoerd moet worden

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten



Bijlagen

1. Bijlage 1- Onderzoek van Companen- regeling opkoopbescherming ..
2. Bijlage 2- Ontwerp Huisvestingsverordening Venlo 2023 ..
3.
4.
5.



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Huisvestingsverordening regeling
opkoopbescherming
raadsnummer 2022 84
raadsvergadering d.d. 21 december 2022

team RGWLEV
steller drs. S. Bastings
doorkiesnummer +31 77 3596323
e-mail s.bastings@venlo.nl
datum 8 september 2022

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 21 november 2022, registratienummer 1914185 ;
gelet op artikel 41 van de Huisvestingswet en artikel 151d van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- De regeling opkoopbescherming de positie van de koopstarter in wijken waar sprake is van schaarste verbetert.
- De regeling opkoopbescherming de wijken en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat door het opkopen ten behoeve van kamerverhuur beschermt.

besluit:

Vast te stellen de navolgende:

Huisvestingsverordening Venlo 2023

Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- beschermde woonruimte: in artikel 2, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- wet: Huisvestingswet 2014
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de beschermde woonruimte aan de nieuwe eigenaar
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.



Artikel 2. 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 wijken en buurten van de gemeente:
 1. Craneveld (BU09831401)
 2. Dr. Poelsplein e.o. (BU09831502)
 3. Hagerhof-Oost (BU09831205)
 4. Hagerhof-West (BU09831206)
 5. Hogekamp (BU09831307)
 6. Klingerberg-Zuid (BU09832501)
 7. Lage Heide (BU09833201)
 8. Op de Heide (BU09833204)
 9. Rijnbeek (BU09831302)
 10. Sinselveld (BU09831201)
 11. Stalberg-West (BU09831305)
 12. Vastenavondkamp-Noord (BU09832202)
 13. Vastenavondkamp-Zuid (BU09832203)
 14. Venlo-Centrum (WK098311)
 15. Vossener-Centrum (BU09832401)
 16. Vossener-Noord (BU09832402)
 17. Vossener-West (BU09832403)
 18. Vossener-Zuid (BU09832404);
 - b. waarvan de WOZ-waarde niet [meer bedraagt dan € 306.000 (peiljaar 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 de datum van inwerkingtreding van deze verordening ligt, en
 - e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie;
 - f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.
3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

Artikel 3. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

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

Artikel 4. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, aanhef en onder a tot en met c, van de wet. Te weten:
 - a. als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad met de eigenaar;



- b. voor kortdurende verhuur als gevolg van een ander verblijf van de nieuwe eigenaar, mits deze daarvoor al een jaar of langer zelf in de woning woonde; f
- c. de woning is onderdeel van een winkel, kantoor- of bedrijfspand.

2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, aanhef en onder a en b, van de wet, 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 de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 5. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
 - a. als de beschermde woonruimte is aangekocht door de gemeente of in opdracht van de gemeente;
 - b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
 - c. als de beschermde woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, om vervolgens te kunnen worden verhuurd;
 - d. als een woningcorporatie de beschermde woonruimte kopen voor tijdelijke verhuur in afwachting van herstructurering;
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. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 4, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 6. 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 als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als op het moment van vergunningverlening de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Artikel 7. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van het verbod, 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: € 21.750;
 - 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: € 87.000.

Artikel 8. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 februari 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Venlo 2023.



Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2022.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten

Raadsbesluit

Toelichting

Algemeen

Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening Venlo 2023 waarin de uitvoering van opkoopbescherming wordt geregeld. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Inwerkingtreding wet, overgangsrecht, tijdelijk karakter verordening en overleg

De wet treedt in werking na vaststelling door de Gemeenteraad en daags na publicatie in de Staatscourant, d.d. 1 februari 2023.

Opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7 (Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming), van de wet 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 tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in huurwoningen of gebruiken voor de (illegale) kamerverhuur. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning 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, eerste lid, onder a, van de verordening genoemde wijken en buurten sprake is van een omzettingspraktijk waarbij te veel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Ook is geconstateerd dat in bepaalde gebieden het al schaarse aanbod aan betaalbare koopwoningen verder terugloopt waardoor de (geografische) woonperspectieven onevenwichtig ingeperkt worden (residualisering van het aanbod). Daarom is voor deze gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd in een specifiek voor dit doel uitgewerkte Huisvestingsverordening. Voor het onderzoek naar de lokale trends rond schaarste en opkopen op wijk- en buurtniveau heeft adviesbureau Companen begin 2022 onderzoek gedaan.

Nadere toelichting aanleiding

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. Voor de gemeente Venlo is het sterk aanwezige fenomeen van opkopen voor verhuur (buy-to-let) in combinatie met het almaar kleiner wordende aanbod van betaalbare koopwoningen voor starters een belangrijke (wettige) grond. Daarnaast speelt voor de afweging voor de invoering in belangrijke mate mee dat het fenomeen van opkopen zich vooral in wijken voordoet waar de leefbaarheid aantoonbaar kwetsbaar is en dat veel woningen worden gebruikt voor de (illegale) verhuur aan internationale werknemers. Door

Raadsbesluit

het tegengaan van het opkopen wordt voorkomen dat de leefbaarheid verder onder druk komt te staan en bevordert dat de gewenste bewonersmix van huurders en woningeigenaren beter in balans kan komen.

Duur van het stelsel en aanpassingen

Voor de Huisvestingsverordening bepaalt artikel 4 van de Huisvestingswet dat deze voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling van deze termijn is echter mogelijk. Dat geldt ook voor de opkoopbescherming krachtens de verordening. Voor deze regeling geldt echter nog een specifieke bijzonderheid. Het betreffende hoofdstuk van de Huisvestingswet heet '7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden geëvalueerd. Die evaluatie kan leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen behandeld die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Definities

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1 en specifiek voor de verordening ook artikel 39) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening.

Artikel 2. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht.

De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte.

In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is (tweede lid, onder b, en derde lid). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel e). Omdat de 'opkooppraktijk' zich vrijwel alleen voordoet bij bestaande woningen, is door onderdeel f verzekerd dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen.

Nadere toelichting tweede lid, onder a

Het tweede lid, onder a, regelt de aan te wijzen gebieden. Dit zijn gebieden van de gemeente

Raadsbesluit

waar de opkoopbeweging zich het sterkst voordoet, waar betaalbare koopwoningen schaarser worden en waar het verdere opkopen voor (illegale) verhuur een negatieve uitwerking heeft op een al kwetsbare leefbaarheid. Hierbij is voor de overzichtelijkheid een alfabetische volgorde aangehouden.

Verder noemt het tweede lid, onder b, de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

Nadere toelichting WOZ-waarde als criterium voor duur en middelduur

Volgens artikel 40, eerste lid, van de wet moet het gaan om schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen'. De wet geeft geen vaststaande grenzen aan voor wat goedkoop dan wel middelduur is ten opzichte van een categorie dure woningen die niet door de opkoopregeling beschermd kan worden. Vaak wordt door gemeenten ook de NHG-grens in ogenschouw genomen als mogelijke grens voor middeldure koopwoningen voor koopstarters. Dit is echter sterk afhankelijk van de prijsniveaus op de lokale woningmarkt. Een goed en praktisch alternatief is te kijken naar de prijsniveaus waarbij de koopvoorraad wordt ingedeeld in drie gelijke delen voor goedkope, middeldure en dure koopwoningen. De (afgeronde) grensbedragen in de WOZ-waarde die in de gemeente Venlo zorgen voor die gelijke groepen ('tertielen') zijn: € 222.000 en € 306.000 (prijspeil 2022).

Uit het onderzoek blijkt dat het fenomeen van opkopen zich bovenmatig voordoet in het goedkope prijssegment tot €222.000, maar ook in het segment daarboven. In het goedkope segment gaat het in meerderheid om appartementen, in het middeldure koopsegment gaat het vooral om grondgebonden woningen. Om beide segmenten voor koopstarters te behouden en te beschermen tegen opkopen wordt voorgesteld om de opkoopbescherming van toepassing te doen zijn op het prijsniveau tot €306.000.

Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid, onder f

Met dit onderdeel regelt de gemeente dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen. De 'opkooppraktijk' doet zich vrijwel alleen voor bij bestaande woningen.

Artikel 3. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (Kamerstukken 35517, nr. 53).

Beslistermijn en 'silencio positivo'

De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd, maar niet op tijd is ontvangen.

Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus

Raadsbesluit

artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat de aanvraag is ingewilligd als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Artikel 4. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de Huisvestingswet. Het betreft hier drie situaties:

1. als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad met de eigenaar;
 2. voor kortdurende verhuur als gevolg van een ander verblijf van de nieuwe eigenaar, mits deze daarvoor al een jaar of langer zelf in de woning woonde.
 3. als de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
- Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden 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 (hierna: Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid).

Artikel 5. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

De artikelen 5 en 6 maken samen dat er drie typen gevallen zijn waarin verlening van een verhuurvergunning opkoopbescherming aan de orde kan zijn:

1. de vergunning moet worden verleend in de gevallen waarin de wet dat voorschrijft: artikel 5;
2. de vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de een of meer sociale gevallen van artikel 6, eerste lid. Dan is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend');
3. de vergunning kan soms worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt. Bijvoorbeeld bij verhuur aan een kunstenaarscollectief of als de vergunning niet meer geldt doordat de vergunde situatie is gewijzigd maar van de verhuurder in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de verhuur beëindigt.

Raadsbesluit

Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 4 en de bibob-weigeringen, gaat het om het afwegen van het verhuurbelang waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in het eerste en het tweede lid van dit artikel bedoelde gevallen.

In het geval van het eerste lid, onder a, (aankoop in opdracht van de gemeente) kan worden gedacht aan een opkoop- en renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma, uit te voeren door een of meer particulieren, waarbij is voorzien dat een deel van de goedkope en middeldure woningen huurwoningen zullen worden. Voor die woonruimte zal dan een verhuurvergunning opkoopbescherming kunnen worden verleend.

Het tweede lid geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen. Daardoor is er geen behoefte om gebruik te maken van de ontheffingsfiguur, die artikel 41, vierde lid, van de wet ook biedt. Dat houdt het stelsel overzichtelijk.

De in het tweede lid genoemde, af te wegen belangen (belang van de eigenaar dat zou worden gediend door verhuur mogelijk te maken enerzijds, belang van het behouden van een redelijke voorraad niet te dure koopwoningen anderzijds) spelen in dit hele hoofdstuk een rol.

Als weigering op grond van de Wet bibob aangewezen is, wordt de vergunning ook geweigerd (derde lid).

Artikel 6. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Hier is volstaan met de bibob-intrekking en de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen. Het niet meer verhuren aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-worden-verleend-gevallen van artikel 4, eerste lid, hoeft niet te leiden tot intrekking van de vergunning: dan vervalt de vergunning automatisch (tweede lid van dat artikel). Daarom kan die situatie hier buiten beschouwing blijven.

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkingsgrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

Artikel 22. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte zal bestaan aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

De bestuurlijke boetes, genoemd in het eerste en het tweede lid, komen overeen met artikel 35 van de wet respectievelijk artikel 154b, zesde lid, van de Gemeentewet.

Raadsbesluit

Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd.

Nadere toelichting bij eerste lid

De in het eerste lid genoemde overtredingen corresponderen met overtreding van de artikelen van de Huisvestingsverordening. Het bepaalde in artikel 41 uit de Huisvestingswet correspondeert met het bepaalde in artikel 2 van eerste lid deze huisvestingsverordening.

Nadere toelichting bij tweede lid

In het tweede lid, onder a en b, gaat het om overtreding van artikel 2, eerste lid (verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming). De daar opgenomen boetes zijn de maxima die voortvloeien uit artikel 45, tweede lid, van de wet in verbinding met artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

De onderdelen a en b worden overgenomen als artikel 2, eerste lid, is opgenomen in de verordening. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig moet zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen.

Aan de handhaving van het stelsel van opkoopbescherming zitten twee aspecten: het opsporen van overtredingen en het daartegen optreden. De opsporing is voornamelijk een kwestie van 'kantoorwerk': op gezette tijden de basisregistratie personen raadplegen om na te gaan welke mutaties zijn opgetreden bij de beschermde woonruimten en of die in overeenstemming zijn met de verordening.

Het optreden tegen geconstateerde overtredingen kan, afhankelijk van het geval, uit velerlei bestaan: waarschuwen, vergunning intrekken, erop wijzen dan een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd, last onder dwangsom opleggen, bestuurlijke boete opleggen.

Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 51.

Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 52.

Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 52.

Kamerstukken 32 271, C, blz. 7.

Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 52.