GEMEENTE Arnhem

Besluit van 31 mei 2023

Zaaknummer 152653

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2023, nummer: 152653;

Gelet op artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en artikelen 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014

besluit:

– Vast te stellen de Verordening tot wijziging van het Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020

I. **Wijziging**

A. In artikel 13, tweede lid, aanhef, wordt na het woord 'iedere' het woord 'bestaande ' toegevoegd;
B. In artikel 13, tweede lid, sub b wordt het bedrag van € 325.000,- vervangen door € 355.000,-;
C. In artikel 13, tweede lid, sub d vervalt het laatste woord 'en';
D. Artikel 13, tweede lid, sub e en f vervallen;
E. Artikel 13, derde lid wordt vernummerd tot lid 4 en de zinsnede 'geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt' wordt vervangen door 'bekend op de datum van inschrijving';
F. Er wordt in artikel 13 een nieuw derde lid ingevoegd dat luidt:
"Woonruimten worden niet aangewezen als beschermde woonruimte als bedoeld in lid 2, indien op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een bestaande woonruimte:
    a. die in eigendom is van de gemeente, of een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet;
    b. die in opdracht van de gemeente is aangekocht;
    c. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal vijf woonruimten in één pand waarvan één of meerdere woonruimten in een periode van 12 maanden voor de verkoop werden verhuurd, en deze woonruimten gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop 'groot');
    d. waarvoor geldt dat tussen de ontwikkelaar of verhuurder van de woonruimte en burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden."

G. In de Bijlage 1 Toelichting wordt de laatste alinea behorende bij de toelichting van artikel 13 vervangen door:

In dit artikel staat ook de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog goedkope of middeldure woonruimte is (tweede lid, onder b, en vierde lid). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c,d en e zijn wettelijk verplicht. Het is niet toegestaan de opkoopbescherming toe te passen op de

nieuwbouwvoorraad, vandaar dat in de verordening is verduidelijkt dat het gaat om 'bestaande woonruimte'. Voor nieuwbouwwoningen zijn de 'beleidsregels zelfbewoningsplicht' van toepassing. 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 (derde lid). Ook voor woningen die in opdracht van de gemeente worden aangekocht geldt het verbod niet. Woningen waarvoor aantoonbare schriftelijke programmatische afspraken zijn gemaakt, waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan, vallen buiten de reikwijdte van de opkoopbescherming.

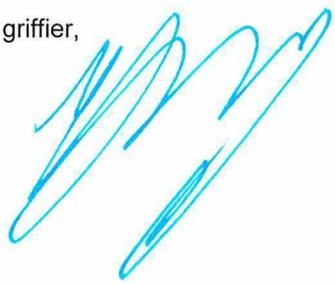
In gevallen van een complexgewijze verkoop kan het voorkomen dat één of meerdere woonruimten in één pand leeg stonden. Als er in een dergelijk complex in één of meerdere woonruimte sprake was van een verhuursituatie in de 12 maanden voorafgaand aan de verkoop, valt complexgewijze verkoop buiten de reikwijdte van de opkoopbescherming. Reden voor deze uitzondering is dat het kan voorkomen dat één woonruimte in een dergelijk complex leegstaat en het complex in zijn geheel niet verkocht kan worden.

II Slotbepaling

1. Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020 – opkoopbescherming.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 31 mei 2023.

De griffier,



De voorzitter,



GEMEENTE Arnhem

Toelichting:
Voor de overzichtelijkheid is hieronder weergegeven wat er in de regeling wijzigt. In de bestaande regeling is cursief weergegeven, wat wordt gewijzigd. De bepaling zoals deze uiteindelijk komt te luiden, ook als er sprake is van een nieuw gedeelte (aanvulling) is in vet weergegeven.

Huidig artikel 13	*Nieuw artikel 13*
Artikel 13. 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 delen van de gemeente: 1. Arnhemse Broek, 2. Centrum, 3. De Laar, 4. Elderveld, 5. Elden, 6. Geitenkamp, 7. Heijenoord/Lombok, 8. Klarendal, 9. Malburgen-Oost (Noord), 10. Malburgen-Oost (Zuid), 11. Malburgen-West, 12. Monnikenhuizen, 13. Presikhaaf-Oost, 14. Presikhaaf-West, 15. Rijkerswoerd, 16. Schuytgraaf, 17. Spijkerkwartier, 18. St. Marten/Sonsbeek-Zuid, 19. Velperweg e.o., 20. Vredenburg/Kronenburg, en; b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan *€ 325.000*, en; c. die op de datum van inschrijving: 1. vrij was van huur en gebruik, of 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning	Artikel 13. 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 **bestaande** woonruimte: a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente: 1. Arnhemse Broek, 2. Centrum, 3. De Laar, 4. Elderveld, 5. Elden, 6. Geitenkamp, 7. Heijenoord/Lombok, 8. Klarendal, 9. Malburgen-Oost (Noord), 10. Malburgen-Oost (Zuid), 11. Malburgen-West, 12. Monnikenhuizen, 13. Presikhaaf-Oost, 14. Presikhaaf-West, 15. Rijkerswoerd, 16. Schuytgraaf, 17. Spijkerkwartier, 18. St. Marten/Sonsbeek-Zuid, 19. Velperweg e.o., 20. Vredenburg/Kronenburg, en; b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan **€ 355.000**, en; c. die op de datum van inschrijving: 1. vrij was van huur en gebruik, of 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of

opkoopbescherming, en d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, ~~*en*~~ ~~*e. die niet in eigendom is van de gemeente of een toegelaten instelling, en*~~ ~~*f. die niet in opdracht van de gemeente is aangekocht.*~~ 3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken *en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.*	3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming, en d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt. **3. Woonruimten worden niet aangewezen als beschermde woonruimte als bedoeld in lid 2, indien, op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een bestaande woonruimte:** **a. die in eigendom is van de gemeente, of een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet;** **b. die in opdracht van de gemeente is aangekocht;** **c. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal vijf woonruimten in** **één pand waarvan één of meerdere woonruimten in een periode van 12 maanden voor de verkoop werden verhuurd, en deze woonruimten gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop 'groot');** **d. waarvoor geldt dat tussen de ontwikkelaar of verhuurder van de woonruimte en** **burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.** 4. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken **en bekend op de datum van inschrijving.**