



Datum besluit B&W 14-05-2023
Forumverg. d.d. 04-06-2023
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie,
Armoedebestrijding en Welzijn
Redacteur I. Jurriens
Doorkiesnummer
Domein / Team Ruimte
Corsanummer 24.042457

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Opkoopbescherming – Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023
2. Voorstel
 1. Kennis te nemen van de onderzoeksrapportage van ABF Research “Onderzoek opkoopbescherming Rijswijk; Inzicht in nut en noodzaak”.
 2. De Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 vast te stellen.
3. Inleiding
Een wijziging van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2022 maakt het voor gemeenten mogelijk om een zogeheten opkoopbescherming in te voeren. De opkoopbescherming heeft als doel om schaarse koopwoningen te beschermen tegen het opkopen van woningen als beleggingsobject voor verhuur (vaak hoge huren) en er zodoende voor te zorgen dat deze woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden die een woning willen kopen om er zelf te gaan wonen. Dit vergroot de kansen op een woning voor starters en middeninkomens.

Uw raad heeft herhaaldelijk gevraagd naar de mogelijkheden tot invoering van de opkoopbescherming. Om aan die vraag tegemoet te komen is een onderzoek uitgevoerd en een wijziging van de lokale Huisvestingsverordening opgesteld. De ontwerpregeling heeft in de afgelopen weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve ontwerp van de wijzigingsverordening wordt nu ter besluitvorming voorgelegd.

De opkoopbescherming wordt ingevoerd door het toevoegen van een aantal artikelen (5:16 t/m 5:19) aan hoofdstuk 5 “Wijzigingen in de woonruimtevoorraad” van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023. Hiermee ontstaat een vergunningplicht voor het in gebruik geven van woonruimte, genaamd de “verhuurvergunning opkoopbescherming”. Deze vergunningplicht geldt voor woningen die na inwerkingtreding van eigenaar wisselen. De vergunningplicht geldt dus niet ineens voor alle woningeigenaren in Rijswijk. Als er koopwoningen van eigenaar wisselen, groeit de voorraad woningen waarvoor de vergunningplicht geldt. De gehele koopwoningvoorraad wordt na inwerkingtreding wel ‘beschermd’ tegen het fenomeen *buy-to-let*, waarbij investeerders een woning kopen met het doel deze te verhuren. Een woning die zij kopen kan dan immers niet meer zonder vergunning verhuurd worden.



De opkoopbescherming dient wel onderbouwd te worden. De gemeenteraad kan namelijk alleen van deze bevoegdheid gebruik maken indien dat volgens de wet “[...] noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte”. Door ABF Research is een onderzoek uitgevoerd dat dient als onderbouwing voor de opkoopbescherming. In de raadsinformatiebrief d.d.19 maart 2024 zijn de voornaamste bevindingen van dit onderzoek reeds beschreven. Aan de hand van het onderzoek is ook een keuze gemaakt voor het begrenzen van het deel van de woningvoorraad dat onder de regeling zal komen te vallen.

Het ontwerp van de regeling voor het invoeren van de opkoopbescherming heeft voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen, waarmee belanghebbenden in staat zijn gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

4. Beoogd effect

In de afgelopen jaren is een trend ontstaan waarbij een toenemend aantal woningen werd opgekocht door investeerders en vervolgens werd verhuurd. Als gevolg hiervan waren er minder (met name) betaalbare woningen beschikbaar voor woningzoekenden die in deze woningen wilden wonen als eigenaar-bewoner. Met de opkoopbescherming wordt dit effect tegengegaan, door de schaarse categorieën koopwoningen te beschermen tegen investeerders, middels een vergunningplicht voor het in gebruik geven c.q. verhuren van woonruimte.

Uit het onderzoek van ABF blijkt dat investeerders in Rijswijk sinds 2018 vooral woningen hebben opgekocht die vallen in de twee laagste prijsklassen, namelijk het segment tot €250.000 en het segment tussen €250.000 en €350.000. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat er een aantoonbare schaarste is aan woonruimten in de categorieën tot €350.000. Gezien de almaar stijgende kooprijzen is er daarnaast ook schaarste waarneembaar in de categorieën woonruimten tussen de €350.000 en €450.000. Met de opkoopbescherming willen we deze categorieën woonruimten gaan beschermen, en voorkomen dat beleggers deze woningen gaan opkopen en verhuren.

5. Argumenten

De mogelijkheid tot invoering van de opkoopbescherming werd geïntroduceerd door het vorige kabinet. Onder het huidige kabinet kwamen vervolgens diverse andere maatregelen en voorstellen die het verhuren van woonruimte voor (particuliere) beleggers minder aantrekkelijk maken. Er zijn dan ook signalen die wijzen op een omgekeerde trend, waarbij particuliere beleggers voormalige huurwoningen weer als koopwoning voor particulieren aanbieden. Dat blijkt ook uit het saldo van het aantal woningen dat in handen van investeerders komt afgezet tegen het aantal woningen van investeerders dat weer terug naar eigenaar-bewoners gaat.

Anderzijds wordt in de ambtelijke organisatie nog altijd gemerkt dat woningen in Rijswijk worden gekocht door investeerders, bijvoorbeeld omdat zij de gemeente met vragen over de regelgeving benaderen. Voor investeerders die in Den Haag worden tegengehouden door de aldaar geldende opkoopbescherming is Rijswijk een mogelijk interessant alternatief. De invoering van de opkoopbescherming gaat dat ‘waterbedeffect’ tegen.

Zoals aangegeven dient de opkoopbescherming begrensd te zijn. Er moet bepaald worden in welke categorieën de schaarste aan woonruimte leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Daarnaast moet op grond van de wet ook gekeken worden naar het gebied waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd.



Met betrekking tot de prijsgrens is de activiteit van investeerders significant in de categorieën tot €250.000 en tot €350.000. Daarnaast is er een effect waarneembaar in de prijscategorie van €350.000 tot €450.000. Om deze laatste categorie grotendeels te beschermen is gekozen voor een prijsgrens in de vorm van een WOZ-waarde ter hoogte van NHG-grens. Het prijspeil van de NHG-grens bedraagt momenteel (2024) €435.000. Deze grens sluit daarnaast aan bij de grens die de gemeente Den Haag hanteert. Een eventueel waterbedeffect vanuit Den Haag kan zodoende worden uitgesloten.

Gezien de omvang van de schaarste is tenslotte in het voorstel opgenomen om de vergunningplicht in te stellen voor alle wijken en buurten in Rijswijk en daar geen wijken en buurten in uit te zonderen.

6. Kanttekeningen

Particuliere beleggers zorgen voor een zeker aanbod van huurwoningen. Er zijn ook woningzoekenden die geen behoefte hebben aan een koopwoning, maar juist een huurwoning zoeken. Het aanbod van de corporaties is grotendeels gericht op de inkomensdoelgroepen voor sociale huur. Daarnaast is voor een sociale huurwoning veel inschrijfduur benodigd. Het aanbod van particuliere beleggers wordt vaak via lokale makelaars of anderszins lokaal aangeboden en is daarmee bereikbaar voor lokale woningzoekenden. Ook richten veel particuliere aanbieders zich op expats, wat van belang is voor de verschillende grote internationale werkgevers in Rijswijk en de regio. Met de invoering van de opkoopbescherming is het aannemelijk dat het aanbod van huurwoningen door particulieren zal dalen en dat is voor dergelijke groepen woningzoekenden nadelig.

Anderzijds is in de woningbouwprogrammering van de verschillende gebiedsontwikkelingen een groot aandeel aan middeldure huurwoningen zichtbaar, waardoor het aanbod van huurwoningen de komende jaren door middel van nieuwbouw juist zal groeien. Door deze verwachte groei van het aanbod aan huurwoningen is een mogelijke afname van het particuliere aanbod in de bestaande voorraad aanvaardbaar.

7. Financiën

Met de invoering van de opkoopbescherming ontstaat een nieuw type vergunning, waar vervolgens ook werkzaamheden uit voort zullen komen. In de huidige formatie is niet in deze werkzaamheden voorzien. De uitvoering van de opkoopbescherming zal met name bij de teams Vergunningen en Handhaving komen te liggen. In het geval van team Handhaving gaat het dan om de Pandbrigade. Juist deze twee teams hebben recent formatie-uitbreiding gekregen. Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met deze nieuwe uitvoeringstaak.

Mede gezien het vooralsnog tijdelijke karakter van de regeling, is de verwachting dat deze situatie gedurende de looptijd van de huidige Huisvestingsverordening tot 1 juli 2027 kan worden voortgezet. Daarnaast zal voor 1 januari 2027 de wettelijke mogelijkheid van de opkoopbescherming moeten zijn geëvalueerd en zal besloten moeten zijn of deze wettelijke mogelijkheid wordt behouden. De begroting van 2027 is voor Rijswijk dan ook een natuurlijk moment om te bezien of er structureel rekening gehouden moet worden met de opkoopbescherming in de formatie.

Bij de eerstvolgende herziening van de legesverordening zal er een legesbedrag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming worden opgenomen.



8. Vervolg
In 2026 zal het instrument opkoopbescherming door de wetgever worden geëvalueerd en zal moeten blijken of de tijdelijke aard wordt omgezet in een permanente aard van het instrument. Hoe de opkoopbescherming in Rijswijk uitpakt en in hoeverre deze moet worden voortgezet, zal moeten worden beoordeeld bij de evaluatie van de huidige Huisvestingsverordening en de behandeling van een nieuwe Huisvestingsverordening in 2027.
9. Communicatie
De gewijzigde Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 treedt in werking na bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad waarin het wordt geplaatst. Dit gebeurt via de website: www.officielebekendmakingen.nl.
- Daarnaast wordt het besluit ook gepubliceerd in Rijswijk Regelrecht en beschikbaar gesteld via de website www.overheid.nl.
- Op de gemeentewebsite zal een aparte pagina worden gemaakt met informatie over de opkoopbescherming en de mogelijkheid voor het indienen van een aanvraag via de elektronische weg, zoals door de wet wordt voorgeschreven.
10. Bijlagen
1. Rapport "Onderbouwing opkoopbescherming Rijswijk; Inzicht in nut en noodzaak" (ABF Research)
 2. Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023
 3. Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 – Geconsolideerde versie
 4. Bekendmaking

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 18 juni 2024,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024, nr.

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de onderzoeksrapportage van ABF Research “Onderzoek opkoopbescherming Rijswijk; Inzicht in nut en noodzaak”.
2. De Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 vast te stellen.

De navolgende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Rijswijk 2023 luiden als volgt:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

De volgende definities worden aan de lijst begripsomschrijvingen toegevoegd en luiden als volgt:

- *NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;*
- *NHG-kostengrens: het jaarlijks door de NHG vastgestelde maximale bedrag voor de mogelijkheid van de toepassing van de door hen verstrekte borgtocht;*
- *verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;*
- *WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken;*

Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

In hoofdstuk 5 worden de artikelen 5:16 t/m 5:19 toegevoegd en luiden als volgt:

Artikel 5.16 Vergunningplicht verhuurvergunning opkoopbescherming; aanwijzing beschermde woonruimte

1. *Vanaf de datum van inschrijving van het eigendomsrecht in de openbare registers van de akte van levering van een beschermde woonruimte aan de nieuwe eigenaar, is het binnen een periode van vier jaren verboden die beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.*
2. *Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:*
 - a. *die is gelegen in een wijk in de gemeente Rijswijk zoals opgenomen in bijlage IV van deze verordening, en met een WOZ-waarde lager of gelijk aan de NHG-kostengrens, geldend in het jaar waarin de datum van inschrijving in het openbare register van de akte van levering van de betreffende woonruimte aan de nieuwe eigenaar valt;*
 - b. *die op voornoemde datum van inschrijving:*
 - i. *vrij was van huur en gebruik;*
 - ii. *in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of*
 - iii. *werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;*
 - c. *waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt; en*
 - d. *die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.*



Artikel 5:17 Verlenen verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt in elk geval verleend als:
 - 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 in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf 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 twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. In het geval, genoemd in het eerste lid, onder a, 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 de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.
3. De vergunning als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt slechts eenmaal verstrekt in de periode van vier jaar dat de betreffende woonruimte beschermd is.
4. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend als:
 - a. de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
 - b. 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; of
 - c. de beschermde woonruimte door een woningcorporatie is aangekocht.
5. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan verder 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 weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor potentiële eigenaar-bewoners.

Artikel 5:18 Weigering of intrekking verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd als er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning.
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken als er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit.
3. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan in elk geval worden ingetrokken 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.

Artikel 5:19 Beslissing op de aanvraag van een verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag voor een vergunning verhuur opkoopbescherming binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk melding gedaan aan de aanvrager.



Hoofdstuk 7 Overige bepalingen

De tekst van artikel 7.2, eerste lid, wordt aangevuld met een verwijzing naar artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 en luidt als volgt:

Artikel 7.2 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de [artikelen 8, 21, 22, of 41, van de Huisvestingswet 2014](#), of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in [artikel 26 van de Huisvestingswet 2014](#), kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.

Bijlage III

In de tabel van de bestuurlijke boete zijn een paar bedragen gewijzigd en is een verwijzing naar artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 opgenomen.

De gewijzigde inhoud van de bijlage luidt als volgt:

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:3, vierde lid, van deze verordening.

Overtreding	1 ^e keer	Recidive
<i>Art. 41, van de Huisvestingswet 2014:</i>		
- <i>niet bedrijfsmatige exploitatie:</i>	€ 10.000	€ 20.000
- <i>bedrijfsmatige exploitatie</i>	€ 20.000	€ 40.000



Een nieuwe bijlage IV wordt aan deze verordening toegevoegd:

Bijlage IV

Wijken in de gemeente Rijswijk waar de verhuurvergunning opkoopbescherming, zoals bedoeld in artikel 5:16, tweede lid, onder a, van toepassing is.

CBS Wijk	Buurten				
<i>Wijk 01</i>	<i>Cromvliet</i>	<i>Leeuwendaal</i>			
<i>Wijk 02</i>	<i>Oud-Rijswijk</i>	<i>Bomenbuurt</i>	<i>Welgelegen</i>	<i>Rembrandtkwartier</i>	<i>Havenkwartier</i>
<i>Wijk 03</i>	<i>Hoornewijk</i>	<i>Broekpolder</i>			
<i>Wijk 04</i>	<i>Julianapark</i>	<i>Huis te Lande</i>	<i>Te Werve</i>		
<i>Wijk 05</i>	<i>Plaspoelpolder</i>				
<i>Wijk 06</i>	<i>Stationskwartier</i>	<i>Spoorzicht</i>	<i>Kleurenbuurt</i>	<i>Artiestenbuurt</i>	
<i>Wijk 07</i>	<i>Muziekbuur</i>				
<i>Wijk 08</i>	<i>Overvoorde</i>	<i>Strijp</i>	<i>Presidentenbuurt</i>	<i>Ministerbuurt</i>	
<i>Wijk 09</i>	<i>Stervoorde</i>	<i>Eikelenburg</i>	<i>Hoekpolder</i>		
<i>Wijk 10</i>	<i>Elsenburg</i>	<i>Sion</i>	<i>Pasgeld</i>	<i>Haantje</i>	
<i>Wijk 11</i>	<i>Kraayenburg</i>	<i>Vrijenban</i>			



Toelichting

De algemene toelichting op de Huisvestingsverordening wordt aangevuld met een deel over de verhuurvergunning opkoopbescherming en luidt als volgt:

Hoofdstuk 7 van de wet 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. Voor het in gebruik geven van aangewezen koopwoningen is een vergunningplicht ingevoerd, waarmee omzetting van een koopwoning in een (ver)huurwoning alleen in bepaalde gevallen wordt toegestaan. Een dergelijke vergunning wordt aangeduid als een verhuurvergunning opkoopbescherming. Waar de wet spreekt van het 'in gebruik geven' van woonruimte, is het verhuren van woonruimte daarvan de meest voorkomende vorm. Om die reden wordt in deze verordening, net als in diverse andere gemeenten, de benaming "verhuurvergunning opkoopbescherming" gehanteerd. De vergunningplicht moet echter in lijn met de wettelijke bepalingen ruimer geïnterpreteerd worden dan uitsluitend verhuur van woonruimte en ziet derhalve toe op het in gebruik geven van woonruimte.

Voor de invoering van de verhuurvergunning opkoopbescherming is onderzoek uitgevoerd dat inzicht geeft in het nut en noodzaak van de verhuurvergunning opkoopbescherming. In dit onderzoek 'Opkoopbescherming Rijswijk – inzicht in nut en noodzaak' (ABF research, 2024) is schaarste en verdringing geconstateerd in het betaalbare deel van de voorraad koopwoningen. Het fenomeen van 'buy-to-let' doet zich in alle wijken van Rijswijk voor en verkleint daarbij de kansen voor mensen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning met als doel er zelf te gaan wonen. Daarom is voor het gehele grondgebied van de gemeente Rijswijk de opkoopbescherming ingevoerd door het toevoegen van de artikelen 5:16 t/m 5:19.

De artikelsgewijze toelichting op de Huisvestingsverordening wordt aangevuld met een deel over de artikelen 5:16 t/m 5:18 en luiden als volgt:

Artikel 5:16

In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermd' 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. In het tweede lid zijn alle wijken van de gemeente Rijswijk, zoals weergegeven in Bijlage IV bij de verordening, aangewezen en is de prijsgrens voor goedkope en middeldure woonruimte opgenomen. Onderdeel a uit het tweede lid bepaalt de eigenlijke keus voor de beschermd' woonruimten. De onderdelen b en c uit het tweede lid volgen de wet en bepalen dat bij verkoop van woonruimte die reeds verhuurd wordt, deze situatie van verhuur voortgezet kan worden zonder dat daarvoor een vergunning vereist is. De rechten van bestaande huurders kunnen zodoende niet doorkruist worden door dit instrument.

Het tweede lid, onder a, regelt het aan te wijzen gebied. Dit betreft alle wijken gelegen in de gemeente Rijswijk. De voornaamste reden om deze wijken aan te wijzen komt voort uit het onderzoek naar de invoering van de opkoopbescherming door ABF Research, waaruit blijkt dat het fenomeen buy-to-let in alle wijken speelt. In alle wijken is daarnaast een aanbod aan middeldure huurwoningen. Huishoudens die op zoek zijn naar een middeldure huurwoning worden in geen enkele wijk belemmerd. Daarnaast kan met de aanwijzing van het gehele grondgebied worden voorkomen dat ongewenste effecten optreden. Zo ligt het voor de hand dat een waterbedeфект naar andere wijken optreedt wanneer de verhuurvergunning opkoopbescherming slechts in een specifiek aantal wijken zou worden ingevoerd.



Het tweede lid, onder a, drukt de prijsgrens voor de vergunningplicht uit in de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs van een woning. 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. 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.

De gehanteerde WOZ-waarde, die lager of gelijk is aan de NHG-kostengrens (ook wel geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving van de akte van levering van die woonruimte aan nieuwe eigenaar valt, sluit aan bij de door de gemeente Rijswijk gehanteerde WOZ-waarde. Door de dynamische formulering van deze bepaling stijgt (of daalt) de gehanteerde prijsgrens voor de verhuurvergunning opkoopbescherming mee met de NHG-kostengrens die jaarlijks wordt aangepast. Zo is er een objectieve grens die goed aansluit bij de financierbaarheid van de woningen voor een grote groep woningzoekenden.

Artikel 5:17

De in het eerste lid genoemde gevallen van ‘verplichte vergunningverlening’ staan in artikel 41, derde lid, van de wet. In het geval van een verhuurvergunning opkoopbescherming op grond van het eerste lid, onder a, vervalt de vergunning zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid). Met het derde lid moet worden voorkomen dat een eigenaar de woning in feite alsnog permanent kan verhuren door deze telkens met huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur aan te bieden en op grond van het bepaalde in het eerste lid, onder b, telkens een verhuurvergunning opkoopbescherming aanvraagt.

In het vierde lid worden de gevallen genoemd waarin een gevraagde vergunning mogelijk kan worden verleend, in aanvulling op gevallen waarin een vergunning op basis van de wettelijke verplichte gronden wordt verleend. Dit kan het geval zijn wanneer de gemeente zelf woonruimte aankoopt. Ten tweede wordt de mogelijkheid opgehouden dat een zorgpartij woonruimte kan kopen en verhuren om zodoende woonruimte aan te bieden aan een bepaalde zorgdoelgroep. Ten slotte is het woningcorporaties toegestaan om woonruimte aan te kopen en te verhuren. Op grond van het vijfde lid is bepaald dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is.

Artikel 5:18

Een weigering van een verhuurvergunning opkoopbescherming in het geval er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning, zoals bepaald in het eerste lid, ziet toe 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. Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning om deze reden kan worden geweigerd.



Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 18 juni 2024.

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin