

Toelichting bij het raadsvoorstel Opkoopbescherming – verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening (RV24-026)

Op 4 juni 2024 vond de behandeling van het raadsvoorstel opkoopbescherming in de Forum Stad vergadering plaats. Door wethouder Van Malsen is in reactie op een vraag van het raadslid Oelen een toezegging gedaan. De vraag van het raadslid Oelen was of het, gezien de bepaling zoals geformuleerd in artikel 5:17 lid 4 onder c, corporaties verplicht is om een verhuurvergunning opkoopbescherming aan te vragen en of het niet mogelijk is om corporaties, gezien hun activiteiten, een generieke vrijstelling te verlenen voor de vergunningplicht op grond van de opkoopbescherming.

Ons inziens zit deze generieke vrijstelling voor (gemeente en) corporaties reeds in de verordening, namelijk op grond van artikel 5:16, lid 2 onder d. De systematiek van artikel 5:16 is als volgt:
Art. 5:16 lid 1: Wanneer een woning (“beschermd woonruimte”) van eigenaar wijzigt gaat als het ware een teller van vier jaar lopen en geldt gedurende die vier jaar een vergunningplicht voor het in gebruik geven van de woning.

Art. 5:16 lid 2 aanhef en onder d: “Als beschermd woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte: [...] die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.”

Uit artikel 5:16 lid 2 aanhef en onder d volgt zo gezien dat een woning die wel in eigendom van de gemeente of een woningcorporatie is (of is gekomen) niet wordt aangewezen als beschermd woonruimte. Zo gezien is er sprake van een generieke vrijstelling van de vergunningplicht voor corporaties, doordat woonruimte in eigendom van een corporatie niet wordt aangewezen als beschermd woonruimte. Dat geldt voor hun bestaande bezit, maar ook wanneer een corporatie nieuwe of andere bestaande woningen in eigendom krijgt, kan zij deze verhuren zonder dat de vergunningplicht verhuurvergunning opkoopbescherming voor hen van toepassing is. Voor woonruimte in eigendom van een corporatie geldt immers dat deze niet is aangewezen als beschermd woonruimte en geldt derhalve geen vergunningplicht.

De bepaling in artikel 5:17 lid 4 onder c lijkt wellicht gelet op het bovenstaande overbodig. Waar artikel 5:16 echter over het *eigendom* van woonruimte gaat, gaat artikel 5:17 lid 4 onder c over de specifieke situatie dat een corporatie beschermd woonruimte *aankoopt*. Op grond van artikel 5:17 lid 4 onder c kan de gemeente in een dergelijk geval een vergunning verlenen en daarmee zekerheid kan bieden over de mogelijkheid tot verhuur van de woonruimte. Zodra de door een corporatie aangekochte woonruimte in eigendom is gekomen door inschrijving in de registers van het Kadaster is er echter niet langer sprake van beschermd woonruimte en eveneens niet langer sprake van een vergunningplicht. In de praktijk zal zodoende niet snel sprake zijn van vergunningverlening voor woonruimte die door een corporatie wordt aangekocht. Het opnemen van een generieke vrijstelling voor corporaties op dit punt is zo gezien niet nodig.

De conclusie is dat, bij vaststelling van de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening in de vorm zoals deze aan de raad is voorgesteld, de opkoopbescherming in de praktijk niet zal leiden tot een vergunningplicht voor corporaties en daarmee geen gevolgen zal hebben voor de activiteiten van de corporaties.