Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>;
Gelet op artikel 4 lid 1 en artikel 40 van de Huisvestingswet 2014;

Overwegende dat:

- in de hoofdstukken 1 en 2 van de Huisvestingsverordening enkele wijzigingen wenselijk zijn, onder meer ten aanzien van het maximale percentage woningen dat via loting mag worden toegewezen;
- een aantal aanpassingen nodig is in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening, om het beleid voor onttrekken, woningvormen en omzetten beter te kunnen uitvoeren;
- de Huisvestingswet het sinds 1 januari 2022 mogelijk maakt in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen voor opkoopbescherming;
- met deze opkoopbescherming koopwoningzoekenden meer kans hebben op het vinden van een betaalbare koopwoning;
- gezien de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente Utrecht en het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving het wenselijk is de opkoopbescherming ook in de Utrechtse Huisvestingsverordening op te nemen;

Besluit:

I. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 1.1 Begripsbepalingen wordt als volgt gewijzigd:
   a. Bij het onderdeel “eigen toegang” vervalt het zinsdeel “en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer”.
   b. Het onderdeel “woningvorming” komt te luiden:
   Woningvorming: Het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten.

B. In het eerste lid onder a. van artikel 2.6.3a Lotingmodel wordt 20% vervangen door 10% en de woorden “in een gemeente” vervallen.

C. Artikel 3.1.2 Vergunningplicht wordt als volgt gewijzigd:
   a. voor de woorden “Het is verboden” wordt een 1. ingevoegd.
   b. er worden een tweede, derde en vierde lid aan het artikel toegevoegd, die luiden:

2. Een vergunning die is verleend voor het omzetten, samenvoegen, onttrekken of woningvormen, wordt geacht ook te zijn verleend voor het omgezet, samengevoegd, onttrokken of gevormd houden van die woonruimte.
3. Van het verbod uit het eerste lid onder a. zijn vrijgesteld: onttrekkingen van woonruimten door toegelaten instellingen, indien die woonruimten zijn benoemd in bijlage 2 van de geldende prestatieafspraken.
4. Van het verbod uit het eerste lid onder a, b, c en d. zijn vrijgesteld:

a. situaties die voor 1 mei 1975 zijn ontstaan en sindsdien onafgebroken zijn voortgezet; of:

b. situaties waarvan naar het oordeel van burgemeester en wethouders afdoende is aangetoond:

1) dat zij sinds hun ontstaan onafgebroken zijn voortgezet of dat zij onder de toen geldende verordening legaal waren of daarna door wijziging van de prijsgrens in de verordening legaal zijn geworden;

3) en sindsdien niet wezenlijk zijn geïntensiveerd.

D. Aan hoofdstuk 3 wordt een paragraaf 3.4 toegevoegd, luidende:

Paragraaf 3.4

Opkoopbescherming

Artikel 3.4.1 **Definities**

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- Beschermde woonruimte: een in artikel 3.4.2 aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet geldt;
- Datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- Prijsgrens opkoopbescherming: de jaarlijks geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimten onder de opkoopbescherming vallen;
- Woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;

- 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;
- Zestigprocentmethode: De zestigprocentmethode verdeelt op basis van de WOZ-gegevens van dat jaar alle woningen van eigenaar-bewoners in Utrecht in vijf categorieën van elk twintig procent: goedkoop, middelduur (laag), middelduur, duur en zeer duur. De prijsgrens opkoopbescherming is het bedrag waarop of waaronder de categorieën goedkoop, middelduur (laag) en middelduur zich bevinden.

Artikel 3.4.2 **Beschermde woonruimte**

Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte die elk van de vijf volgende kenmerken heeft:

a. Ze ligt in één van de volgende wijken:
    - Binnenstad
    - Leidsche Rijn
    - Noordoost,
    - Noordwest
    - Oost
    - Overvecht
    - Zuid
    - Vleuten-De Meern
    - West
    - Zuidwest
b. De WOZ-waarde ligt op de datum van inschrijving op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming (tot 1 juli 2023 € 440.000);
c. Op de datum van inschrijving was één van de volgende situaties van toepassing:

1°. de woonruimte was vrij van huur en gebruik,

2°. de woonruimte was in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden, of

3°. de woonruimte werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;

d. De datum van inschrijving ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel;
e. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 3.4.3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 3.4.2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt vanaf 1 juli 2023 elk jaar per 1 juli geïndexeerd via de zestigprocentmethode.
2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.

Artikel 3.4.4 **Verhuurvergunning opkoopbescherming**

Het is verboden gedurende vier jaren na de datum van inschrijving een beschermde woonruimte in gebruik te geven zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.4.5 **Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming; vervallen vergunning**

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend in een van de volgende situaties:

a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;

2. De vergunning kan worden verleend in een van de volgende situaties:
   a. Bij nieuwbouwprojecten, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd;
   b. als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming.
3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b, de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
4. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel 3.4.6 **Aanvragen vergunning**

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

Artikel 3.4.7 **Te verstrekken gegevens**

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
    a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
    b. het adres van de woonruimte;
    c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte
2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 3.4.5, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 3.4.8 **Weigeringsgronden**

a. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan een van de verleningsgronden van artikel 3.4.5 of:
b. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden geweigerd indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.4.9 **Intrekkingsgronden**

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken indien:

a. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur of:
b. 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.

E. Artikel 4.4 Bestuurlijke boete wordt als volgt gewijzigd:
In het eerste lid wordt in de onderdelen a, c en d na “artikel 3.3.3, eerste tweede en vierde lid” ingevoegd “en artikel 3.4.4”.

F. ‘BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING’ vervalt.

G. Aan de tabel in bijlage 2 wordt na overtreding X het volgende toegevoegd:

Overtreding XI Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming	Artikel 3.4.4 jo artikel 41, eerste lid Huisvestingswet				
Niet bedrijfsmatig		7.500	18.500	18.500	18.500
Bedrijfsmatig		12.500	18.500	18.500	18.500

II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>,

De burgemeester,

Sharon A.M. Dijksma

De griffier,

Merel van Hall