

Opkoopbescherming

Plan van aanpak

Gorinchem, 15 april 2024

Inhoudsopgave

Aanleiding	bladzijde 3
Inleiding	bladzijde 3
Invoeren vergunningplicht opkoopbescherming	bladzijde 4
Communicatie	bladzijde 5
Naleven van regels over opkoopbescherming (Handhavingsstrategie)	bladzijde 6
Evalueren van de effecten van opkoopbescherming	bladzijde 9

Aanleiding
De gemeenteraad heeft op 23 september 2021 de motie Opkoopbescherming aangenomen vanwege "een schreeuwend tekort aan betaalbare woningen".

In 2022 en 2023 heeft Companen in opdracht van het college onderzoek gedaan naar schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen in (delen van) de gemeente Gorinchem en de rol van beleggers daarin. Companen komt op basis van de cijfers over de aankoop van woningen door koopstarters en door beleggers tot de conclusie dat in Gorinchem drie wijken te rechtvaardigen is dat het aankopen van goedkope en betaalbare woningen door beleggers wordt beperkt met het instellen van opkoopbescherming. Het gaat om de wijken Benedenstad, Gildenwijk inclusief Schelluinsestraat en Stalkaarsen.

De gemeenteraad heeft op 30 november 2023 besloten opkoopbescherming in deze drie wijken in te voeren. Door het vaststellen van de Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 geldt daar voor een periode van vier jaar opkoopbescherming.

Met behulp van het vergunningplicht opkoopbescherming kan de gemeente ervoor zorgen dat er betaalbare woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden in wijken waar schaarste heerst. Op deze manier krijgen beleggers geen kans om deze woningen onder de NHG-grens op te kopen om te verhuren. De opkoopbescherming draagt bij aan een gezonde woningmarkt waarbinnen koopstarters en middeninkomens ook kans maken op een betaalbare koopwoning. Ook draagt de opkoopbescherming bij aan de leefbaarheid binnen de wijken.

Inleiding
Dit plan van aanpak geeft op hoofdlijnen aan hoe de gemeente Gorinchem opkoopbescherming gaat regelen, zodat de ambtenaren die de taken gaan uitvoeren weten wat ze te doen staat. Het gaat daarbij om

- beslissen op aanvragen verhuurvergunning opkoopbescherming
- toezien op naleving van de regels over opkoopbescherming
- communiceren met inwoners en andere doelgroepen
- evalueren van de effecten van opkoopbescherming

De invoering van het vergunningplicht opkoopbescherming betekent dat een vergunningsproces op koopbescherming moet worden ingericht binnen de gemeente Gorinchem. De vergunningplicht is bedoeld om te voorkomen dat beschermde woonruimte in aangewezen wijken wordt opgekocht om te worden verhuurd. Verhuur is slechts in specifieke situaties en onder strikte voorwaarden mogelijk. Het niet of niet volledig nakomen van de regels uit de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening levert een overtreding op. Het schenden van de vergunningplicht opkoopbescherming vindt het college een ernstige overtreding, gezien de schaarste aan koopwoningen onder de NHG-grens, het negatieve effect op de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen en daarmee de toegankelijkheid van de Gorinchemse woningmarkt voor potentiële (startende) eigenaar-bewoners. Om die reden is een handhavingsstrategie ontwikkeld.

Ook moeten inwoners en andere doelgroepen worden geïnformeerd. Tot slot evalueert het college de effecten van opkoopbescherming tussentijds. Daarbij houdt het college ook de mogelijke impact in andere omliggende wijken nauwgezet in de gaten.



Invoeren vergunningplicht opkoopbescherming

Hieronder is het proces van vergunningverlening weergegeven.



Hieronder staan aandachtspunten voor het proces van vergunningverlening.

Waarom een verplicht aanvraagformulier op de website?
Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Deze verplichting vloeit voort uit de Dienstenrichtlijn. Een eigenaar die zijn beschermde woonruimte wil verhuren moet het aanvraagformulier op de website van de gemeente Gorinchem gebruiken en (volledig) invullen en bewijsstukken toevoegen. Toesturen per post kan ook.

Aanvragen die binnenkomen worden door DIB geregistreerd en onder zaaktype Woonruimte opkoopbescherming verhuurvergunning en toegewezen aan de groep WABO.

Hoe lang is de beslistermijn?
Het college neemt binnen acht weken een besluit op de aanvraag. Het college kan deze beslistermijn eenmalig met zes weken verlengen. Het college moet een eventuele verlenging binnen de beslistermijn van acht weken meedelen aan aanvrager. Op de aanvraag is de lex silencio positivo van toepassing. Als het college niet op tijd beslist, is de vergunning dus van rechtswege verleend (zie artikel 43, lid 5 van de Huisvestingswet 2014).

Eerste Bibob-toets
Als er concrete aanwijzingen of signalen zijn voert de vergunningverlener het eerste onderzoek binnen de gemeente uit naar bijvoorbeeld de financiering van de aankoop van de woonruimte. De beleidsmedewerker Bibob kan hem daarbij op weg helpen. Na afloop van dit onderzoek, legt de beleidsmedewerker Bibob zo nodig de aanvraag voor aan het RIEC voor verder onderzoek.

Wat moet er in een verhuurvergunning Opkoopbescherming staan?
Een positief besluit op een aanvraag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming bevat altijd:
- de wettelijke grondslag voor het verlenen van de vergunning
- de naam van de eigenaar van de woonruimte die mag worden verhuurd
- het adres van de woonruimte die mag worden verhuurd
- de naam van de huurder(s)
- de reden waarom de vergunning moet of kan worden verleend
- afhankelijk van de situatie de duur waarvoor de verhuurvergunning geldt
- de vermelding dat de vergunning niet overdraagbaar is (aan een koper van de woonruimte)
- de legeskosten
- een rechtsmiddelenclausule

Bij vergunningverlening op basis van een van de lokale uitzonderingen uit artikel 5 van de Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 bevat het besluit ook een belangenafweging. Dit betekent dat het college duidelijk uitlegt waarom in dit specifieke geval het persoonlijk belang van de eigenaar bij verhuur van zijn beschermde woonruimte zwaarder weegt dat het algemeen belang dat wordt gediend met opkoopbescherming. De feiten en omstandigheden daarbij de doorslag geven, staan vermeld in het besluit.

Het is mogelijk om de eisen uit de Wet Goed verhuurderschap als voorwaarden op te nemen in de verhuurvergunning Opkoopbescherming.

We maken een verhuurvergunning bekend door toezenden ervan aan aanvrager. Publicatie in het Gemeenteblad is niet verplicht.

Wat zijn de bewaartermijnen?
Door de zaak in JOIN af te sluiten wordt de bewaartermijn geregeld.

Vergunning	5 jaar
Weigering	5 jaar
Buiten behandeling	5 jaar
Afgebroken	1 jaar

Communicatie

Met het communicatie over Opkoopbescherming willen we de volgende doelen bereiken:
- Voldoen aan wettelijke regels over publiceren als voorwaarde voor het inwerkingtreding van lokale regels.
- Informeren over het invoeren van Opkoopbescherming in drie wijken in Gorinchem
- Preventieve werking.

Welke doelgroepen?
- Inwoners
- Makelaars en notarissen
- Mogelijke overtreders

Welke communicatiemiddelen per doelgroep?

Inwoners
- Verplicht publiceren van de Huisvestingsverordening in het Gemeenteblad en overheid.nl
- Verplicht publiceren van de Handhavingsstrategie (beleidsregels) in het Gemeenteblad en op overheid.nl
- Website aanvullen met een pagina met informatie over vergunningplicht Opkoopbescherming, waarbij het beschikbaar stellen van een digitaal aanvraagformulier een Europese verplichting is. Een lijst met aan te leveren gegevens bij de aanvraag is wettelijk verplicht. We kunnen ook denken aan antwoorden op veel gestelde vragen. En duidelijkheid geven aan eigenaren/kopers over maatregelen die kunnen worden genomen bij het niet naleven van de vergunningplicht (preventie)

Makelaars en notarissen

- Inzetten op doorlopende informatieverstrekking aan makelaars en notarissen. Zij hebben vaak direct contact met toekomstige eigenaren. Zij ontvangen een brief.

Mogelijke overtreders
Het eerste half jaar na de inwerkingtreding van de Opkoopbescherming een informerende brief versturen naar eigenaren waarbij uit data gegenereerde controle blijkt dat de eigenaar en bewoner van de woning niet overeenkomen. Dit betreffen woningen die zijn gekocht (het gaat daarbij om de datum van akte van levering) na de inwerkingtreding. Met deze informerende brief wordt beoogd om te stimuleren dat eigenaren van woningen die een verhuurvergunning opkoopbescherming nodig hebben, deze ook aanvragen. Deze informerende brief heeft eveneens als doel om te zorgen dat men op de hoogte is van de wet- en regelgeving van de opkoopbescherming. Daarmee wordt in het geval van een illegale verhuursituatie ook de mogelijkheid geboden deze situatie te beëindigen alvorens er een waarschuwingsbrief wordt uitgestuurd naar aanleiding van een controle.

Aandachtspunt
Bij het invoeren van opkoopbescherming luistert het moment van de informatievoorziening nauw. Te vroeg kan leiden tot nog meer opkopen van woonruimte door beleggers. Te laat kan leiden tot onbegrip en zelfs benadeling van inwoners. Na de publicatie van de Huisvestingsverordening in het Gemeenteblad geldt een verbod op verhuur van beschermde woonruimte en een vergunningplicht om in bijzondere gevallen toch woonruimte te mogen verhuren.

Naleven van de regels over opkoopbescherming

Overtreding
Hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 regelt de opkoopbescherming. Artikel 41, lid 1 van deze wet verbiedt woonruimte tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimte, die is gelegen in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van het college in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

De Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 verklaart opkoopbescherming van toepassing in drie wijken in Gorinchem en geeft aan welke categorie woonruimte wordt beschermd.

Opkoopbescherming is bedoeld om te voorkomen dat woningen worden opgekocht en worden verhuurd zonder de benodigde verhuurvergunning opkoopbescherming. Het niet (volledig) nakomen van bovenstaande wet- en regelgeving levert een overtreding op van artikel 1.2 van de Huisvestingsverordening Gorinchem 2024.

Handhavingsbevoegdheid
Het college is verantwoordelijk voor het uitvoeren van besluiten van de gemeenteraad. Dit is zo geregeld in Titel ll, hoofdstuk X van de Gemeentewet. Uit artikel 32 Huisvestingswet 2014 volgt dat het college zorg draagt voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens deze wet bepaalde. De toezichthouder van team Stadsontwikkeling hebben de regie bij het uitvoeren van deze taak.

Voor het naleven van de regels over opkoopbescherming zet het college naast preventie twee bestuursrechtelijke instrumenten in, namelijk het opleggen van een last onder dwangsom[1] en in het kader van de handhaving van de Huisvestingswet 2014 wordt een bestuurlijke boete[2] opgelegd. Deze twee instrumenten worden direct en naast elkaar ingezet, maar het college kan daarvan afwijken.

De last onder dwangsom is gericht op herstel: Het stoppen van de verhuur zonder vereiste vergunning. Het doel van de bestuurlijke boete is het voorkomen van herhaling. De bestuurlijke boete is geen herstelsanctie, maar een bestraffende sanctie.

[1] Artikel 125 Gemeentewet in samenhang met artikel 5:32 Awb en artikel 18.4a Omgevingswet.
[2] Artikel 45 Huisvestingswet 2014.

Handhavingsstrategie
De strategie voorziet in preventie en de combinatie van een herstelmaatregel met het opleggen van een bestuurlijke boete. Het doel is dat de eigenaar wordt geprikkeld om de illegale situaties zo snel mogelijk ongedaan te maken.

De handhavingsstrategie richt zich op
- preventie
- controle
- handhaving

Bij het opstellen van de handhavingsstrategie hebben wij rekening gehouden met eisen van proportionaliteit en subsidiariteit.

We vinden het belangrijk om de regeling te handhaven en overtredingen te herstellen.

Handhaving kan echter pas plaatsvinden als huurders al in de woningen wonen. Immers, een overtreding ontstaat pas nadat een woning is opgekocht en daarna is verhuurd. Een te voorzien dilemma bij het handhaving is dat een consequentie van handhaving is dat huurders in een krappe woningmarkt op zoek moeten naar een andere woning door het nalatige gedrag van de verhuurder. Bij de eerste signalen van dreigende dakloosheid neemt de toezichthouder van stadsontwikkeling contact op met de regisseur zorg en veiligheid. Hoewel huurders zelf verantwoordelijk zijn voor het vinden van andere woonruimte, kunnen wij als de situatie zich voordoet en de huurders ervoor open staan ondersteuning aanbieden bij het voorkomen van dakloosheid.

Preventie
We communiceren duidelijk en transparant over hoe wij omgaan met het niet naleven van de regels voor opkoopbescherming.

In de gewenningsfase (naar schatting: tijdens de eerste zes maanden) ontvangen kopers van beschermde woonruimte in een van de drie aangewezen wijken een informerende brief. Het betreft woonruimte die is gekocht na de invoering van de Huisvestingsverordening. De datum waarop de akte van levering is ingeschreven in de openbare registers is daarbij beslissend. Het doel van de informerende brief is eigenaren stimuleren om zo nodig alsnog de vereiste verhuurvergunning opkoopbescherming aan te vragen.

Ook zetten we sociale media in voor preventie en verstrekken we informatie aan makelaars en notarissen. Zij hebben vaak contacten met toekomstige eigenaren kunnen bijvoorbeeld flyers meegeven.

Door de actieve inzet op preventie mag van toekomstige eigenaren/ kopers van woonruimte worden verwacht dat zij op de hoogte zijn van de geldende wet- en regelgeving over opkoopbescherming. Later in het handhavingstraject zal preventie een minder grote rol spelen.

Controle
Toezichthouder van team Stadsontwikkeling voeren minimaal een controle uit bij elke eigenaar van recent gekochte beschermde woonruimte in de wijken Benedenstad, Gildenwijk inclusief Schelluinsestraat en Stalkaarsen. Dit geldt ook voor vergunninghouders. Indien sprake is van een (vermoeden) van een illegale situatie zetten we in op het frequenter uitvoeren van controles.

De controles worden uitgevoerd op basis van
- digitaal vooronderzoek
- interne signalen, bijvoorbeeld over geweigerde aanvragen of ingetrokken vergunningen
- externe meldingen over onrechtmatige verhuur

Binnen het digitale vooronderzoek verzamelt de toezichthouder van team Stadsontwikkeling informatie om de situatie van de woonruimte in kaart te brengen. We kijken of de eigenaar en de bewoner overeenkomen. Het vooronderzoek gaat over recent gekochte woonruimte in de drie aangewezen wijken met een WOZ-waarde lager dan de geldende NHG-grens. Op basis van gegevens uit het Basisregistratiepersonen[3] en het Kadaster kunnen we nader onderzoek doen naar

[3] Toezichthouders van het team Stadsontwikkeling hebben nog geen toegang tot de basisregistratie personen. Daarvoor is een collegebesluit nodig besloten om op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 4.2 van de Wet basisregistratie personen deze medewerkers van team Stadsontwikkeling, aan te wijzen

de eigenaar en, of bewoners van de woonruimte. Met behulp van een intern registratiesysteem (JOIN) kijken wij of er een vergunning opkoopbescherming is verleend of aangevraagd.

De resultaten van het digitale vooronderzoek kan aanleiding geven tot een onderzoek ter plaatste. De toezichthouder van team Stadsontwikkeling verricht een controle ter plaatse samen met een buitengewoon opsporingsambtenaar van de gemeente (met Brp-aanwijzing), omdat de vermeende overtreder zwijgrecht toekomt en hem de cautie moet worden gegeven. Binnentreden in een woonruimte is alleen mogelijk met toestemming en als toestemming wordt geweigerd met een machtiging.

Bij de controle ter plaatse gebruiken zij de volgende checklist als uitgangspunt:
- Wie woont er in de woonruimte?
- Wordt de woonruimte verhuurd of is deze in gebruik gegeven?
- Wat is de relatie tussen de bewoners en de eigenaar?
- Is er bijvoorbeeld sprake van eerste of tweede bloed- of aanverwantschap?.
- Wat is de duur van de huurovereenkomst?
- Is er bijvoorbeeld sprake van een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal een jaar?
- Hoe lang wonen de bewoners als in de woonruimte?
- Wat is de rol van de eigenaar?

De vragen zijn gericht op het volledig beeld te krijgen van de vermeende overtreding en inzicht te krijgen in de verwijtbaarheid van de vermeende overtreder.

Na afloop van de controle stelt de boa een boeterapport op[4].

Waaraan moet een boeterapport voldoen?
Om een bestuurlijke boete op te leggen, moet er voldoende bewijs zijn. De geconstateerde en /of waargenomen feiten moeten goed worden vastgelegd. Op basis daarvan moet kunnen worden vastgesteld dat sprake is van een overtreding. De boa beschrijft de feitelijke waarnemingen zo dat een overtreding kan worden bewezen. Daarvoor is goede kennis van de regels nodig. De toezichthouders beschikken over die kennis en delen deze met de boa.

Het boeterapport bevat dit bewijs en os de motivering van het boetebesluit. Het boeterapport is vormvrij. Wel stelt artikel 5:48 Awb de volgende eisen aan de inhoud van het boeterapport:
- Een dagtekening
- De naam van de overtreder
- Het overtreden voorschrift
- Een kraakheldere omschrijving van de overtreding
- Een aanduiding van de plaats waar en het tijdstip waarop de overtreding is geconstateerd.
- Een ondertekening
- De naam of identificatienummer van de opsteller van het boeterapport.

In de praktijk worden boeterapporten vaak op ambtseed of ambtsbelofte opgemaakt, maar dit is geen verplichting.

Nadat is onderzocht of de overtreding kan worden bewezen, beoordelen we vervolgens of een boete kan worden opgelegd aan de overtreder (artikel 5:41 Awb). Dit betekent niet dat de verwijtbaarheid bewezen moet worden voordat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Is een beboetbare overtreding begaan, dan kan in beginsel een bestuurlijke boete worden opgelegd. Wanneer we bekend zijn met omstandigheden die maken dat van verwijdbaarheid geen sprake is, dan zullen we een verminderde boete opleggen of afzien van een bestuurlijke boete. Overtreders van regels voor opkoopbescherming zijn vaak professionele beleggers, waardoor van het ontbreken van verwijtbaarheid niet snel sprake zal zijn.

We zenden het boeterapport met de uitnodiging om een zienswijze te geven aan de overtreder toe. Met de teams Burgerzaken (Basisregistratiepersonen), Belastingen (Kadaster), Toezicht & Veiligheid (inzet boa's) zijn interne afspraken gemaakt over samenwerking voor controles.

---

als ambtenaren belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet 2014 en de Wet basisregistratie personen.

[4] Op de Huisvestingswet 2014 wordt alleen bestuursrechtelijk (en niet strafrechtelijk) gehandhaafd daarom kan het boeterapport ook worden opgemaakt door een toezichthouder worden opgesteld.

Handhaving
Eigenaren-verhuurders die zich niet aan de regels houden riskeren direct een (bestraffende) bestuurlijke boete en last onder dwangsom om de verhuur te beëindigen. De dwangsom loopt op naar mate de overtreding voortduurt. De combinatie van een last onder dwangsom en een bestuurlijke boete draagt bij aan het voorkomen van herhaling. De jurist van team Stadsontwikkeling bereidt het boetebesluit en het dwangsombesluit voor.

Daarbij nemen we na de constatering van de overtreding de volgende stappen:

Stap	Bestuurlijke boete	Aandachtspunt	Dwangsombesluit	Aandachtspunten
1	voornemen	mogelijkheid tot zienswijze	waarschuwen	• goed gesprek kan ook telefonisch • hersteltermijn • controle na hersteltermijn • duurt overtreding voort dan stappen 2 en 3
2	boetebesluit	bezwaar staat open	voornemen	mogelijkheid tot zienswijze
3	Innen boete	• betalingstermijn is ten minste 6 weken • mogelijk tot verzoek betalingsregeling of matiging	dwangsombesluit	• begunstigingstermijn afhankelijk van de situatie • bezwaar staat open • controle(s) na afloop begunstigingstermijn • duurt overtreding voort dan stappen 4 en 5
4			verbeuren dwangsom	dwangsom verbeurt van rechtswege
5			innen	• voornemen • mogelijkheid tot zienswijze • invorderingsbesluit • bezwaar staat open

De situatie kan zich voordoen dat tijdens controle in het kader van het dwangsomtraject wordt geconstateerd dat er nieuwe huurders zijn. Dit is een nieuwe overtreding. Er is sprake van recidive en dat geeft aanleiding tot het opleggen van een tweede bestuurlijke boete. Het stappenplan wordt opnieuw doorlopen, waarbij het boetebedrag oploopt (zie hieronder).

Voor opkoopbescherming is ervoor gekozen om een bestuurlijke boete naast een last onder dwangsom op te leggen. Als onderdeel van het lik-op-stukbeleid worden (verwijtbare) overtreders beboet. Afwijken door een dwangsom achterwege te laten is mogelijk, bijvoorbeeld bij een goedwillende overtreder die aantoonbaar op korte termijn maatregelen treft om de illegale verhuur te beëindigen.

De eerste stap tot het nemen van een eventuele maatregel is, de eigenaar, en zo nodig ook andere belanghebbenden (denk aan huurders), de gelegenheid geboden om zienswijzen te geven. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Indien de eigenaar of derde-belanghebbende zijn zienswijze telefonisch of schriftelijk wil geven, kan dat in beginsel ook (artikel 4:9 Awb). Vervolgens worden alle feiten en omstandigheden afgewogen, met inachtneming van de wet- en regelgeving en het bepaalde in dit beleid. Daarna neemt het college een besluit. Het college heeft een inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb). Dit besluit wordt bekend gemaakt aan de eigenaar, de mede-eigenaar en eventuele andere belanghebbenden (denk aan huurders). Tegen een dergelijk besluit staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open.

De last is persoon en pand gebonden. De last is niet overdraagbaar. Dit wil zeggen dat op het moment dat het pand wordt verkocht de nieuwe eigenaar niet gehouden kan worden aan deze last, maar dat het handhavingstraject eventueel opnieuw moet worden opgestart.

De maximale hoogte van de bestuurlijke boete ligt vast in de Huisvestingsverordening Gorinchem 2024. De onderstaande tabel geeft de bedragen van de bestuurlijke boete weer:

Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding
Het verhuren van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning	€ 9.500,-	€ 14.000,-	€ 22.000,-	€ 25.750,-

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een andere woning. Als recidivetermijn geldt vier jaar (na de datum van de eerste overtreding).

Het boetebesluit bevat in ieder geval de volgende elementen:
1. de naam van de overtreder (artikel 5:52 Awb);
2. de gedraging (of nalaten) die tot een overtreding hebben geleid: verhuren zonder vereiste verhuurvergunning opkoopbescherming;
3. de aanduiding van de woonruimte en het tijdstip waarop de overtreding is geconstateerd;
4. het overtreden voorschrift (art. 5:9 Awb): artikel 41, lid 1 Huisvestingswet 2014 en artikel 1.2 Huisvestingsverordening Gorinchem 2024;
5. de motivering/bewijsvoering (art. 3:46 Awb);
6. eventueel een verwijzing naar deze handhavingsstrategie en hoe deze beleidsregels zijn toegepast en of eventueel gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om onder bijzondere omstandigheden van dit beleid af te wijken (art. 4:84 Awb);
7. de resultaten van de zienswijzeprocedure;
8. de hoogte van de boete (art. 5:52 en 4:86, lid 2 Awb);
9. de rechtsmiddelenclausule;
10. de bijlagen, waaronder het boeterapport, tenzij dit in de zienswijzeprocedure is meegezonden.

Bekendmaking van het boetenbesluit geschiedt door toezenden aan overtreder.

Evalueren van de effecten van opkoopbescherming

Een gemeentelijke huisvestingsverordening is, volgens artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, maximaal vier jaar geldig. Daarna is verlenging of nieuwe vaststelling mogelijk. Dit wel na het opnieuw aantonen van de noodzaak. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening.

Na vijf jaar (in 2027) vindt er door de rijksoverheid een evaluatie plaats naar de noodzaak en de relevantie van opkoopbescherming in de economische situatie van dat moment. Indien de noodzaak of relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment dan onvoldoende wordt bewezen, vervalt de maatregel op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Op aandringen van de gemeenteraad zal daarnaast na twee jaar een tussentijdse evaluatie plaatsvinden naar de gevolgen van de opkoopbescherming in de wijken Benedenstad, Gildenwijk (inclusief Schelluinsestraat) en Stalkaarsen. Daarbij zal uitdrukkelijk ook worden bekeken of er wel of geen sprake is van een waterbedeffect, waarbij beleggers die een betaalbaar huis kopen en vervolgens duur verhuren uitwijken naar andere wijken.

Door in de wijken waar de opkoopbescherming geldt, het aandeel aangekochte woonruimte door eigenaar-bewoners (koopstarters en middeninkomens) te vergelijken met het aandeel aangekochte woonruimte door eigenaar-verhuurders (beleggers) kan het effect van opkoopbescherming op een eenvoudige manier worden gemeten. De informatie die nodig is voor het maken van deze vergelijking komt uit het Kadaster en de Basisregistratie Personen. Voor verkochte woningen met een WOZ waarde onder de NHG-grens wordt gecontroleerd of de eigenaar en de bewoner overeenkomen.

Bij signalen uit andere wijken over het waterbedeffect, bijvoorbeeld door een rondje langs de makelaars te maken, kan voor die wijk dezelfde vergelijking worden gemaakt.