Huisvestingsverordening Lelystad 2023

Huisvestingsverordening Lelystad 2023

De raad van de gemeente Lelystad;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2023;

gelet op de Huisvestingswet 2014;

Besluit:

Vast te stellen de Huisvestingsverordening Lelystad 2023.

Versie 16 januari 2023

Hoofdstuk 1. Opkoopbescherming

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

a. akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

b. beschermde woonruimte: in artikel 2, tweede lid, van deze verordening aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;

c. bestaande woonruimte: woonruimte die op dit moment bewoond wordt, of in het verleden bewoond is geweest. Een woonruimte die nog nooit eerder bewoond is geweest valt niet onder deze definitie;

d. burgermeesters en wethouders: het college van burgermeester en wethouders van de gemeente Lelystad;

e. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;

f. gebruiker: de persoon aan wie de woonruimte wordt verhuurd dan wel anderszins in gebruik wordt gegeven, als bedoeld in artikel 41 van de wet;

g. Huisvestingsverordening: een verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar, als bedoeld in artikel 4 van de wet;

h. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, zijnde een garantie op hypotheken voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs (€ 405.000 in 2023);

i. openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

j. opkoopbescherming: zorgt ervoor dat gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving het door de nieuwe eigenaar verboden is beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders;

k. Toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;

l. verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;

m. wet: Huisvestingswet 2014;

n. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

o. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

p. WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken;

Artikel 2. Werkingsgebied beschermde woonruimte
1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het door de nieuwe eigenaar verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte die voldoet aan de volgende vijf kenmerken:

a. die gelegen is in één van de volgende wijken:
   1. **Atolwijk,**
   2. **Kustwijk,**
   3. **Stadshart**
   4. **Zuiderzeewijk, en**

b. waarvan de WOZ-waarde, geldend op de datum van inschrijving niet meer bedraagt dan de op dat moment geldende Nationale Hypotheek Garantie kostengrens (€405.000 in 2023), 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 opkoopbescherming, en
d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
e. waarvan de huidige of nieuwe eigenaar niet de gemeente of woningcorporatie is.

Artikel 3. Ontheffing verbod verhuur beschermde woonruimte
1. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 2 lid 2 een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 4. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend
1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, 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.

Artikel 5 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend
1. Als artikel 43, eerste lid, van de we niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:

a. Als de beschermde woonruimte gebruikt wordt ten behoeve van een bijzondere woonvorm, en in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning zoals opgenomen in artikel 4 *van de Beleidsregel kamerverhuur Bijzondere Woonvormen.*[1]
b. 1. Als de beschermde woonruimte door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie, en
   2. Een zelfstandige of geclusterde woonvorm bevat die niet in strijd is met *de beleidsregel woningsplitsing en kamerverhuur Lelystad.*

2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming 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

[1] *Besluit van het college van de gemeente Lelystad houdende regels tot de mogelijkheid tot het afwijken van het verbod op kamerverhuur (Beleidsregel kamerverhuur Bijzondere Woonvormen)*

zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 4 lid 1, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 6 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming
Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

1. Bij aanvraag van een vergunning, als bedoeld in artikel 2 lid 1 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. de naam (of namen) van de eigenaar(s)
    b. het adres van de woonruimte
    c. bewijs van eigendom van de woonruimte, en
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel a van de wet, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel b van de wet, wordt mede aangeleverd een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, derde lid, onderdeel c van de wet, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel, kantoor of bedrijfsruimte.
5. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoel in artikel 5, eerste lid, onder a, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat er sprake is van een bijzondere woonvorm zoals gedefinieerd in de *beleidsregel kamerverhuur bijzondere woonvormen.*
6. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoel in artikel 5, eerste lid, onder b, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat er sprake is van een door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder die de beschermde woonruimte verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie, waarnaast blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met d*e beleidsregel woningsplitsing en kamerverhuur Lelystad.* .
7. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 7. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:
1. 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;
2. de grondslag waarop de vergunning is verleend als bedoeld in artikel 4 lid 1 of artikel 5 niet meer van toepassing is.

Artikel 8. Bestuurlijke boete
1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41 eerste lid van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:
a. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 22.500,-
b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 90.000,-

Artikel 9. Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking één dag na bekenmaking in het elektronische Gemeenteblad op officielelebekendmakingen.nl
2. Deze verordening wordt aangehaald als ‘Huisvestingsverordening Lelystad 2023’.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lelystad in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,
De griffier,

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014
De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.
Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.
Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen.
Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperkten, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

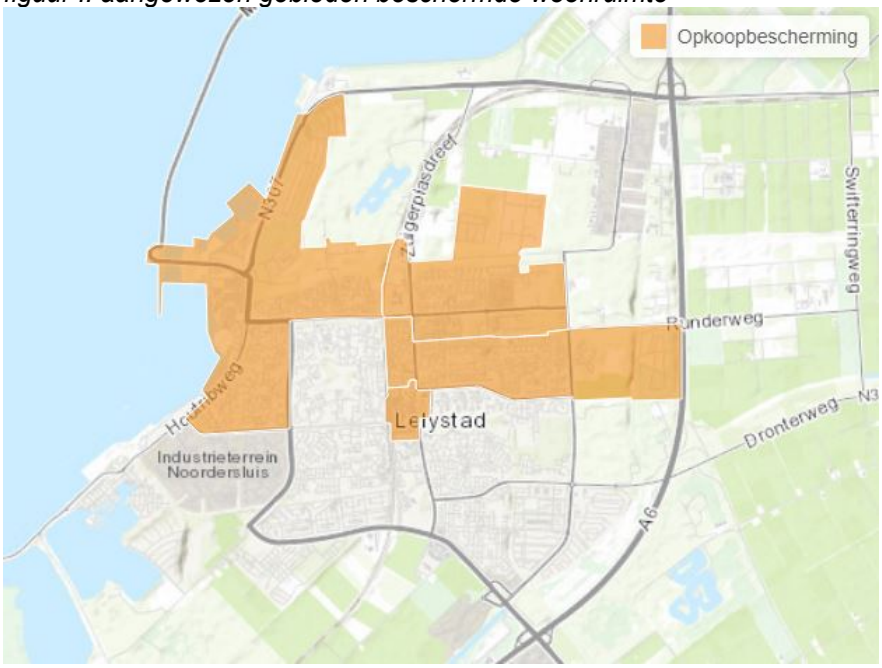
Opkoopbescherming
Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de wet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat redelijk is. Zo'n vergunningenstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming.
Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in de in artikel 2, tweede lid, onder a, genoemde gebieden sprake is van een omzettingspraktijk waarbij teveel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd middels deze huisvestingsverordening.

Duur van het stelsel en aanpassingen
Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de wet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming. Voor dit hoofdstuk geldt echter nog een specifieke bijzonderheid. Het betreffende hoofdstuk van de wet heet '7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden geëvalueerd. Die evaluatie kan leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.

Artikelsgewijs
In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 2. Werkingsgebied beschermde woonruimte
Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid onder a zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning[2] (verhuurvergunning opkoopbescherming'). Voor de visuele weergave van de aangewezen gebieden zie figuur I.

figuur I: aangewezen gebieden beschermde woonruimte



Bron: O&S Lelystad, 2022

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. De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte.

---

[2] Conform definities Datateam Lelystad:
De Atolwijk bestaat uit de volgende buurten: "Bongerd, Buitenplaats", "Buitenhof", "Hofstede, Plantage, Wijngaard", "Oostrandpark", "Atol", "Damrif, Kustrif, Gors, Zandbank", "De Meent", De Schans" en "De Veste".
De Kustwijk bestaat uit de volgende buurten: "Boeier", "Golfpark, Lommerrijk", "Golfresort", "Houtribhoogte Noord", Houtribhoogte Zuid", "Karveel Oost", "Karveel West", "Noordzoom Oost", "Saerdam, Vliegend Hert, Fortuijn", "Volkstuinen Bosweg", "Bedrijventerrein Jol", "Galjoen", "Galjoen Zuid", "Jol", "Park, Jol, Galjoen" en "Punter".
Het Stadshart bestaat uit de volgende buurten: "Lindelaan", "Neringpassage", "Stadhuisstraat", "Stationsplein" en "Waagpassage".
De Zuiderzeewijk bestaat uit de volgende buurten: "Groene Velden", "Jagersveld", "Kofschip Noord", "Kofschip, SGL", "Overijsselse Hout", "Stadspark, Badweg, Langevelderslag", "Stiltebos, Camping de Houtrib", "Bastion", "Bedrijventerrein Gildenhof", "IJssellaan", "Langezand", "Lelycentre, Maerlant", "Sportpark Langezand" en "Zuiderzeelaan, Waddenlaan".

In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is (tweede lid onder b). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht.

Nadere toelichting keuze tweede lid, onder a
Het tweede lid, onder a, wijst de beschermde gebieden aan. Dit zijn gebieden van de gemeente waar de opkoopbeweging zich het sterkst voordoet. Voor een cijfermatige onderbouwing voor deze gebieden wordt verwezen naar de eerder gepubliceerde rapportage *Analyse naar de woningmarkt ten behoeve van de opkoopbescherming* en naar het onderliggend stuk *concept huisvestingsverordening Lelystad 2022, toelichting en onderbouwing.*

Nadere toelichting keuze tweede lid, onder b
De NHG grens is de WOZ-grens waaronder sprake is van een beschermde woonruimte. hoogte van de WOZ-grens waaronder d. Deze grens wordt jaarlijks op 1 januari opnieuw geïndexeerd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het ministerie van Financiën. Hierbij gaat het om de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Hierdoor kan de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord. Dit is vanuit het oogpunt van rechtszekerheid noodzakelijk. 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. Voor een cijfermatige onderbouwing voor de gekozen WOZ prijsgrens wordt verwezen naar het onderliggend stuk *concept huisvestingsverordening Lelystad 2022, toelichting en onderbouwing.*

Jaarlijks wordt gemonitord of de NHG grens nog de juiste grens is voor de lokale situatie. Mocht de grens worden gewijzigd, zal artikel 2, tweede lid, onder b ook worden gewijzigd.

Nadere toelichting keuze tweede lid, onder c
De opkoopbescherming is niet van toepassing indien een verhuurde woning kortstondig vrij is van verhuur in gebruik. Mits voldoende kan worden aangetoond dat de woning daadwerkelijk al veel langer verhuurd was, en in feite steeds verhuurd is geweest, is in deze situaties de opkoopbescherming niet van toepassing.

Nadere toelichting keuze tweede lid, e
Woningcorporaties en de gemeente zijn vrijgesteld van de opkoopbescherming aangezien zij zich in zetten voor de volkshuisvesting en alleen beschermde woonruimte zullen verkopen aan een verhuurder als daar een maatschappelijke reden voor is, of (in het geval van de woningcorporatie) zelf verhuren tegen sociale of matige prijzen. Aangezien de opkoopbescherming hoge huurprijzen bij woningen die onttrokken zijn uit de koopmarkt probeert te voorkomen, is het dus niet nodig om woningcorporaties en de gemeente hierin op te nemen. Ze zijn ook niet opgenomen als uitzondering waarbij een vergunning kan worden aangevraagd om te voorkomen dat dit processen zoals renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma's vertraagt. Het opkopen en verhuren van woningen door een woningcorporatie kan gewenst zijn als dit bijvoorbeeld gedaan wordt bij gespikkeld bezit ten behoeve van stadsvernieuwing. In het geval van de gemeente zou dit gewenst kunnen zijn in een situatie waarbij de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.

Artikel 4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend
De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het gaat om woonruimten die:

a. door de eigenaar aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten worden verhuurd. Dit geldt niet wanneer men een woning koopt en 'regulier' verhuurt, maar met de intentie om deze in de toekomst aan familie in de eerste of tweede graad te verhuren (bijvoorbeeld wanneer een kind gaat studeren);
b. tijdelijk wordt verhuurd indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is. Een desbetreffende vergunning kan niet worden gebruikt voor toeristische verhuur. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als de eigenaar tijdelijk in het buitenland moet verblijven;
c. onlosmakelijk deel uitmaken van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Daarvan is in elk geval sprake als de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de

woonruimte. Indien het eigendomsrecht op de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal daarvoor niet automatisch een verhuurvergunning opkoopbescherming hoeven te worden verleend. Ook appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is gevestigd zijn daar niet onlosmakelijk mee verbonden.

Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen.

De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob).

Artikel 5 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend
De vergunning kan worden verleend in de meer sociale gevallen van artikel 5, eerste lid. Bij deze uitzonderingen is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend').
In het geval van artikel 5, tweede lid kan een vergunning worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt. Bijvoorbeeld als de vergunning niet meer geldt doordat de vergunde situatie is gewijzigd maar van de verhuurder in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de verhuur beëindigt.
Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 5 en de bibob-weigeringen, gaat het om het afwegen van het verhuurbelang waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in het eerste en het tweede lid van in artikel 5 bedoelde gevallen.

De uitzonderingen in het geval van eerste lid, onder a en b, zorgen ervoor dat bijzondere woonvormen en verhuur die niet in strijd is met geldend gemeentelijk verhuurbeleid nog steeds doorgang kan vinden. Denk aan bijvoorbeeld gezinshuizen, dit is een kleinschalige vorm van jeugdhulp.
De in het tweede lid genoemde, af te wegen belangen (belang van de eigenaar dat zou worden gediend door verhuur mogelijk te maken enerzijds, belang van het behouden van een redelijke voorraad niet te dure koopwoningen anderzijds) spelen in dit hele hoofdstuk een rol.

Als weigering op grond van de Wet bibob aangewezen is, wordt de vergunning ook geweigerd (derde lid).

Artikel 6 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming
Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (Kamerstukken 35517, nr. 53).

Beslistermijn en ' lex silencio positivo'
De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.
Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat de aanvraag is ingewilligd als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk

aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Artikel 7. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
Hier is volstaan met de bibob-intrekking en de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen. Het niet meer verhuren aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-worden-verleend-gevallen van artikel 4, eerste lid, hoeft niet te leiden tot intrekking van de vergunning: dan vervalt de vergunning automatisch (tweede lid van dat artikel). Daarom kan die situatie hier buiten beschouwing blijven.

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkingsgrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

Artikel 8. Bestuurlijke boete
Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 45 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 41 eerste lid van de wet. Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte zal bestaan aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).
De bestuurlijke boetes, genoemd in het eerste en het tweede lid, komen overeen met artikel 35 van de wet respectievelijk artikel 154b, zesde lid, van de Gemeentewet.

Artikel 45 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer ten hoogste kunnen worden opgelegd. Het is aannemelijk dat de wetgever de boetes als redelijk ziet. Verder sluit de VNG in de modelverordening aan bij de boetes zoals die door de wetgever zijn toegestaan. Hierbij heeft de VNG rekening gehouden met de proportionaliteit van de boetes Zie tabel 1 voor de wettelijke maximale boetes. Per geval wordt bekeken of de maximale boete evenredig/passend is.

Tabel 1: maximale bestuurlijke boete opkoopbescherming

Overtreding	**Artikel in de huisvestgingswet**	**Maximale boete bij 1ste overtreding**	**Maximale boete bij 2de overtreding binnen vier jaar**	**Maximale boete bij 3de overtreding binnen vier jaar**	**Maximale boete bij 4de overtreding binnen 4 jaar**
Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming	Artikel 8 Huisvestingsverordening Lelystad 2023. artikel 41, eerste lid Huisvestingswet	€ 22.500,-	€ 90.000,-	€ 90.000,-	€ 90.000,-