Huisvestingsverordening Gemeente Emmen
Geldend van X-X-2023 t/m X

Intitulé

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. akte van levering:
het notariële document dat vereist is om de eigendom van een onroerende zaak juridisch over te dragen. Hierna dient de zaak te worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers;
b. beschermde woonruimte:
in artikel 2.1 lid 2 aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
c. bloed- of aanverwantschap in de eerste graad:
de verwantschap tot ouders en kinderen, tot de partners van kinderen, en tot de ouders en kinderen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;
Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;
d. bloed- of aanverwantschap in de tweede graad:
de verwantschap tot grootouders en kleinkinderen, broers en zussen, tot partners van broers en zussen, en tot de grootouders, kleinkinderen, broers en zussen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;
e. datum van inschrijving:
datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
f. eigenaar:
degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw;
g. opkoopbescherming:
instrument vanaf 1 januari 2022 opgenomen in de Huisvestingswet, hoofdstuk 7, waarmee de verhuur van woonruimte aangekocht in het gebied en woningmarktsegment waarvoor de opkoopbescherming geldt, vergunningplichtig is;
h. openbare registers:
een voor een ieder te raadplegen register dat door de overheid wordt bijgehouden. Bij de overdracht van een registergoed wordt een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte ingeschreven in het daartoe bestemde openbare register;
i. toeristische verhuur:
in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
j. verhuurvergunning opkoopbescherming;
vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.
k. de wet:
de Huisvestingswet 2014;
l. woonruimte:
besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.
m. WOZ-waarde:
waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

Hoofdstuk 2 Opkoopbescherming

Artikel 2.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
    a. die gelegen is in één van de volgende delen van de gemeente:
        1. Angelslo;
        2. Bargeres;
        3. Emmerhout;
        4. Emmermeer.
    b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan €250.000,-;
    c. die op datum van inschrijving:
        1. vrij was van huur en gebruik;
        2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
        3. werd verhuurd met een vergunning opkoopbescherming;
    d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
    e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Artikel 2.2 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de vergunning als bedoeld in artikel 2.1 worden verleend, indien:
    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, tenminste 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 overeenkomst dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
    c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor-, of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen als bedoeld in het eerste lid onder a en b, 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 2.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de vergunning als bedoeld in artikel 2.1 worden verleend, indien:
    a. de woonruimte in opdracht van de gemeente Emmen is aangekocht; of
    b. de woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuur aan cliënten met een zorgindicatie.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) 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 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 2.2 lid 1, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 2.4 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming als bedoeld in artikel 2.3 kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte;
2. Aanvragen worden gedaan middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven (elektronisch) formulier.

Artikel 2.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 2.3 worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. de naam (of namen) van de eigenaar(s)
   b. het adres van de woonruimte;
   c. bescheiden ter motivering van de aanvraag.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 2.3, eerste lid, onderdeel a, en indien de aanvrager en de verwant zijn ingeschreven in de Basisregistratie personen, wordt het Burgerservicenummer (BSN) van de aanvrager, alsmede die van de betreffende verwant en de relatie tussen de betreffende verwanten verstrekt. Indien de aanvrager of de verwant niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie personen, dient de aanvrager informatie te verstrekken waaruit het verwantschap blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 2.3, eerste lid, onderdeel b, wordt 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, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 2.3, eerste lid, onderdeel c, worden bescheiden aangeleverd waar uit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte;
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

2.6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

2.7 Intrekkingsgronden

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook 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.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 3.1 Bestuurlijke maatregel

Als een huurder zonder verhuurvergunning in een woning is gaan wonen, zijn zowel de huurder als de verhuurder in overtreding. Door middel van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom wordt hieraan een einde gemaakt. Het is de verhuurder niet alleen verboden om de woning in gebruik te geven aan een huurder die niet over een verhuurvergunning beschikt, de verhuurder is ervoor verantwoordelijk de huurder van tevoren te informeren over de gevolgen, als hij de woning toch zonder vergunning betrekt.

Artikel 3.2 Inwerkingtreding, geldingsduur en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op … en vervalt op …
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Emmen 2023.

Toelichting bij de Huisvestingsverordening gemeente Emmen 2023

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. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

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.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

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 alleszins redelijk is. Zo'n vergunningenstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming. Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in de in artikel 2.1 lid 2 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.

Duur van het stelsel

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 en blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.

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

Artikel 2.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing 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 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.

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.

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. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel e).

Nadere toelichting artikel 2.1, tweede lid, onder a
In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a). Dit zijn gebieden van de gemeente waar de opkoopbeweging zich het sterkst voordoet.

Voor de gemeente Emmen heeft KAW een onderzoek gedaan naar de schaarste op de woningmarkt in Emmen. **Het gehele onderzoek kan in de bijlage gevonden worden.** Uit dit onderzoek blijkt dat er in een aantal woonwijken in de gemeente goedkopere woningen worden opgekocht door beleggers en waardoor er onevenwichtige en negatieve effecten optreden voor koopstarters en middeninkomens. Daarnaast staat in sommige wijken de leefbaarheid onder druk. Het aandeel particuliere huur speelt hier een rol in. Op basis van schaarste en leefbaarheid wordt de opkoopbescherming ingevoerd in de wijken: Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Emmermeer.

Het aandeel naar eigendom per wijk – in de bovengenoemde wijken komt relatief veel particuliere verhuur voor. Dit zijn wijken met de laagste gemiddelde WOZ-waarde. Hier staan veel woningen die interessant zijn voor beleggers. Ze zijn goedkoop en hebben hierdoor hoog rendement.

Wijk	**Gemiddelde WOZ-waarde**	**Koop**	**Particuliere verhuur**	**Sociale huur**
Angelslo	€149.923	46%	14%	40%
Bargeres	€168.270	56%	10%	34%
Emmerhout	€162.094	47%	10%	43%
Emmermeer	€163.542	37%	13%	50%

Opkoop per wijk – in een aantal wijken wordt er bovengemiddeld veel woningen onttrokken aan de koopmarkt met een waarde tot €250.000,-. In deze wijken zien we ook relatief weinig koopstarters terwijl de woningprijzen hier gemiddeld laag zijn.

Wijk	**Transacties tot €250.000**	**Koopstarter**	**Opkoop**
Angelslo	507	25%	34%
Bargeres	581	40%	13%

Emmerhout	467	30%	20%
Emmermeer	329	26%	34%

Leefbaarheid – de enquête van de woningmarktonderzoek (2020) laat zien dat het aandeel huur een rol speelt op de scores van leefbaarheid. Zo scoren wijken met relatief veel huur gemiddeld lager op de factoren die invloed hebben op leefbaarheid dan wijken met weinig huur. De wijken Angelslo, Emmerhout en Bargeres scoren onder het gemeentelijke gemiddelde. Het aandeel huur in deze wijken is meer dan 40% en hier is bovengemiddeld veel particuliere huur. De score van Emmermeer ligt dicht bij het gemeentelijke gemiddelde. De Leefbaarometer (2020) laat zien dat de leefbaarheid in een aantal wijken achtergesteld is ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde. Alle wijken in Emmen scoren op leefbaarheid minimaal ruim voldoende behalve: Angelslo (zwak), Bargeres (voldoende), Emmerhout (voldoende) en Emmermeer (voldoende).

Wijk	**Gemiddelde score leefbaarheid***	**% sociale huur 2022**	**% particuliere huur 2022**	**Huur totaal %**
Angelslo	0,07	40%	14%	54%
Bargeres	0,28	34%	10%	44%
Emmerhout	0,27	43%	10%	53%
Emmermeer	0,40	50%	13%	63%
Gemiddelde gemeente	0,38	28%	9%	37%

* schaal van -2 (zeer ontevreden) naar 2 (zeer tevreden)

Nadere toelichting artikel 2.1, tweede lid, onder b

In het tweede lid onder b is aangegeven welke WOZ-waarde als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is. Om twee redenen is daarbij de WOZ-waarde bepalend en niet de reële verkoopprijs. 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. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. 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 VNG benoemt dat gemeenten kunnen aansluiten bij de NHG-grens, de mediane WOZ-waarde, de gemiddelde WOZ-waarde of kan aansluiten bij de leencapaciteit van inkomensgroepen. **In het onderzoek van KAW (bijlage) staat de gehele onderbouwing van de gekozen WOZ-waarde.** Investeerders zijn vooral actief zijn in het prijssegment tot €250.000,-. Ongeveer driekwart van de particuliere verhuur heeft een WOZ-waarde tot €250.000,-. Ook starters zijn met name tot het bedrag van €250.000,- actief. Er wordt gekozen voor een maximum WOZ-waarde van €250.000,-. Hiermee wordt een groot aandeel goedkope koopwoningen beschermd in de wijken waar de meeste starters samen met beleggers strijden om een woning.

Aandeel bescherming koopwoningen bij genoemde WOZ-waardegrens

	Mediane WOZ-waarde	**Gemiddelde WOZ-waarde**	**Leencapaciteit**
Grens €	€181.000	€207.184	€250.000 (maximale hypotheek bij € 57.000 bruto inkomen per jaar)
Angelslo	64%	74%	85%
Emmermeer	39%	49%	65%
Bargeres	58%	70%	85%
Emmerhout	65%	78%	86%

Artikel 2.2 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 tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

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, 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 (hierna: Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid).

Artikel 2.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

De artikelen 2.2 en 2.3 maken samen dat er drie typen gevallen zijn waarin verlening van een verhuurvergunning opkoopbescherming aan de orde kan zijn: 1. de vergunning moet worden verleend in de gevallen waarin de wet dat voorschrijft. 2. de vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de meer sociale gevallen. Dan is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend'); 3. de vergunning kan soms worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt. Bijvoorbeeld bij verhuur aan een kunstenaarscollectief of 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 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.

In het geval van het eerste lid, onder a, (aankoop in opdracht van de gemeente) kan worden gedacht aan een opkoop- en renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma, uit te voeren door een of meer particulieren, waarbij is voorzien dat een deel van de goedkope en middeldure woningen huurwoningen zullen worden. Voor die woonruimte zal dan een verhuurvergunning opkoopbescherming kunnen worden verleend.

Het tweede lid geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen. Daardoor is er geen behoefte om gebruik te maken van de ontheffingsfiguur, die artikel 41, vierde lid, van de wet ook biedt. Dat houdt het stelsel overzichtelijk.

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

Artikel 2.4 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Artikel 41, eerste lid, van de wet schrijft voor dat de vergunning wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte. 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).

Artikel 2.6 Beslistermijn

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 2.7 Intrekkingsgronden

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 21n, 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.