Bijlage 2: Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023

Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023

De raad van de gemeente Assen;

Gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;
Gelet op artikel 2, 4, 5 en 7 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit:

Vast te stellen de:

Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *Beschermde woonruimte*: een in artikel 2 aanwezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid Huisvestingswet geldt;
- *Grenswaarde goedkope en middeldure koopwoningen*: woningen als bedoeld in artikel 2 van de Verordening Starterslening gemeente Assen (€250.000,-, prijspeil 2023);
- *Datum van inschrijving*: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- *Gemeente*: gemeente Assen
- *Prijsgrens opkoopbescherming*: de jaarlijkse geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimte onder de opkoopbescherming vallen;
- *Woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- *Woonadres*: woonadres als bedoeld in artikel 1.1., onder 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.

Hoofdstuk 2. Opkoopbescherming

Artikel 2. Beschermde woonruimte, toepassingsgebied

1. De vergunningplicht, bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014, is van toepassing op alle woonruimten die voldoen aan de volgende kenmerken:

a. Als gebieden waarvoor de vergunningsplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn de volgende stadsdelen aangewezen:
    i. Centrum
    ii. De Lariks
    iii. Noorderpark
    iv. Assen-Oost
    v. Pittelo
    vi. Assen-West
    vii. Peelo
    viii. Marsdijk
    ix. Kloosterveen
b. De woonruimte heeft op de datum van inschrijving een WOZ-waarde die niet meer bedraagt dan de maximale koopsom als bedoeld in artikel 2 van de Verordening Starterslening gemeente Assen (€250.000,-, prijspeil 2023).
c. De woonruimte op de datum van inschrijving aan één van de volgende eisen voldeed:
    i. vrij was van huur en gebruik
    ii. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden; of
    iii. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming als bedoeld in artikel 4.
d. De woonruimte niet in eigendom is van de gemeente.

2. Het bepaalde in dit artikel geldt voor zover de datum van inschrijving van de aangewezen woonruimte ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van het verbod als bedoeld in artikel 3.

Artikel 3. Verbod in gebruik geven beschermde woonruimte

Het is verboden woonruimte als bedoeld in artikel 2 binnen een periode van vier (4) jaar na de datum van inschrijving ervan zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren dan wel anderszins in gebruikt te geven.

Artikel 4. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Het college van burgemeester en wethouders kan op aanvraag vergunningen verlenen voor het in gebruik geven van woonruimte welke krachtens artikel 2 is aangewezen.
2. De vergunning wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
3. Een aanvraag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op www.assen.nl. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 5. Vergunninghouder

Een vergunning, bedoeld in artikel 4, is persoonsgebonden en kan niet worden overgedragen. De vergunning vervalt van rechtswege op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat.

Artikel 6. Criteria voor vergunningverlening

1. Indien artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet (Bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de vergunning verleend:
    a) indien 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) indien de eigenaar na de datum van inschrijving van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft en met de gebruiker schriftelijk overeenkomt dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
c) indien de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
d) indien de eigenaar van de woonruimte met de gemeente in een anterieure overeenkomst afspraken over de verhuur heeft vastgelegd;
e) indien de woonruimte door de gemeente wordt aangekocht;
f) indien de woonruimte door een toegelaten instelling wordt aangekocht (als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente);
g) indien de woonruimte in opdracht van de gemeente Assen door een marktpartij wordt aangekocht;

2. In andere gevallen dan bedoeld in het eerste lid wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 7 Intrekkingsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 2 kan worden ingetrokken:

a) Op grond van artikel 44, eerste lid, van de Huisvestingswet (Bibob-intrekking);
b) 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;
c) Indien het bloed- of aan verwantschap wijzigt en er daardoor geen sprake meer van is.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 8. Experimenten

Het college kan voor een bepaalde tijd experimenten toestaan waarin afgeweken wordt van de bepalingen van deze verordening. Belanghebbende partijen kunnen hiertoe een onderbouwd verzoek bij het college indienen. Experimenten moeten passen binnen de wet.

Artikel 9. Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10. Bestuurlijke boete

1. Het college kan een overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 beboeten door een bestuurlijke boete op te leggen.
2. De boete voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 bedraagt: de hoogte van de boete in categorie 4 (prijspeil 2023, € 22.500,-).

Artikel 11. Inwerkingtreding en geldigheidsduur

Deze verordening treedt in werking na bekendmaking en plaatsing in de decentrale regelingenbank per 1 juni 2023 (op grond van de Wet elektronische publicaties).

Artikel 12. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als *'Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023'*.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Assen in de openbare vergadering van 25 mei 2023

M.L.J. Out,

Voorzitter

J. de Jonge,

Griffier