RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 633253

Onderwerp: Invoering Opkoopbescherming: Wijziging Huisvestingverordening gemeente Arnhem 2020

Voorstel

1. Op basis van de "Onderbouwing Opkoopbescherming" vast te stellen dat er in Arnhem schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen en Arnhem leefbaarheidsproblemen kent, waardoor het nodig is om deze woningvoorraad te beschermen (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).
2. Ten behoeve van invoering van de opkoopbescherming de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020 vast te stellen volgens bijgevoegd concept.

Inleiding

In Arnhem zien we de afgelopen jaren dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen onder druk is komen te staan door het opkopen van woningen door (particuliere) investeerders. Deze woningen worden veelal verhuurd als belegging en als bron van inkomsten. Het opkopen van woningen in Arnhem zorgt voor schaarsteproblemen, omdat koopstarters en doorstromers met lagere en middeninkomens worden verdrongen van de koopwoningmarkt. Ook kan het opkopen van woningen door beleggers bijdragen aan leefbaarheidsproblemen.

Per 1 januari 2022 hebben gemeenten een nieuwe wettelijke mogelijkheid die een bijdrage kan leveren aan het keren van deze ontwikkelingen. Gemeenten zijn namelijk in staat gesteld om gebieden aan te wijzen waarbinnen vrijkomende woningen na verkoop niet mogen worden verhuurd. Dit heet de “opkoopbescherming”.

Het college en uw raad hebben het afgelopen jaar op verschillende momenten de wens en de ambitie kenbaar gemaakt om in Arnhem snel na inwerkingtreding van de wetswijziging een opkoopbescherming in te voeren[1]. Op 30 november 2021 heeft het college een zogeheten ‘inspraakdocument’ vrijgegeven, waarin de hoofdlijnen voor een Arnhems voorstel voor de opkoopbescherming zijn beschreven. Het vrijgeven van dit inspraakdocument was een belangrijke voorwaarde om uw raad een voorstel te kunnen doen. De Huisvestingswet verplicht het namelijk om belanghebbenden te informeren en hen te betrekken bij de voorbereiding.

In de wet zijn een aantal voorwaarden en beperkingen opgenomen die in grote mate de inhoud van voorliggend voorstel bepalen. Belangrijk hierbij is dat de opkoopbescherming enkel gebiedsgericht mag gelden voor woningen in het goedkope en middeldure segment. De opkoopbescherming kan enkel

[1] Zie hiervoor een raadsbrief uit juli 2021 over de zelfbewoningsplicht en de opkoopbesherming, een raadsbrief uit november 2021 over het inspraakdocument, en twee moties uit juni en juli 2021, te weten Motie 21M176 en Motie 21M113

worden ingevoerd ter bestrijding van schaarste aan woningen in deze segmenten of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Dure woningen zijn uitgesloten van de opkoopbescherming. In de wet is eveneens bepaald dat het verbod op verhuur enkel kan gelden voor een periode van vier jaar nadat een eigenaar een woning heeft aangekocht, daarna vervalt het verbod.

Voor Arnhem stellen we voor om de huisvestingsverordening te wijzigen om de opkoopbescherming toe te passen op woningen met een WOZ-waarde tot €325.000.
Hierbij stellen we voor om de opkoopbescherming te hanteren in de (CBS-)wijken Arnhemse Broek, Centrum, De Laar, Elderveld, Elden, Geitenkamp, Heijenoord/Lombok, Klarendal, Malburgen-Oost (Noord), Malburgen-Oost (Zuid), Malburgen-West, Monnikenhuizen, Presikhaaf-Oost, Presikhaaf-West, Rijkerswoerd, Schuytgraaf, Spijkerkwartier, St. Marten/Sonsbeek-Zuid, Velperweg e.o., Vredenburg/Kronenburg.

In de huisvestingsverordening kunnen als ‘beschermde woonruimten’ uitsluitend woningen worden aangewezen, die
A. na invoering van de opkoopbescherming worden aangekocht vrij van gebruik en huur, of
B. bij aankoop in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden, of
C. werden verhuurd met een ‘vergunning opkoopbescherming’ daarvoor.

In de wet zijn drie uitzonderingen opgenomen op de opkoopbescherming, waarbij een vergunning moet worden verleend, te weten: Verhuur aan eerste- en tweedegraads familie; tijdelijke ingebruikgeving tot 12 maanden; en verhuur van woningen die onlosmakelijk aan een winkel- of bedrijfspand verbonden zijn. Daarnaast stellen we voor om de gemeente Arnhem en toegelaten instellingen uit te zonderen van de opkoopbescherming.

Beoogd effect

De beschikbaarheid van goedkope en middeldure (koop)woningen borgen en het voorkomen van leefbaarheidsproblematiek.

Argumenten

1.1 Er is sprake van schaarste aan goedkope en middeldure huurwoningen, waarbij koopstarters en doorstromers worden verdrongen van de (koop)woningmarkt door beleggers. De opkoopbescherming kan verdere schaarstevorming beperken.

In Arnhem vinden we het belangrijk dat mensen een betaalbare woning kunnen vinden in een prettige leefomgeving. Uit gegevens van het Kadaster over onze woningvoorraad blijkt dat de Arnhemse woningmarkt uit balans is. Dat wordt mede veroorzaakt doordat investeerders zich in groten getale op onze woningmarkt begeven.

Om de opkoopbescherming in te voeren moeten gemeenten aantonen en vaststellen dat er sprake is van schaarste in het goedkope en middeldure segment. In de bijgevoegde ‘Onderbouwing opkoopbescherming’ (bijlage 1) is voor de stad en per wijk uitgewerkt in hoeverre dit het geval is. Uit deze analyse blijkt dat er in Arnhem sprake is van een grote mate van verdringing van koopstarters (en doorstromers), die wordt veroorzaakt door aankopen van

goedkopere woningen door beleggers. Deze aankopen leiden daarmee tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Ook in vergelijking met andere gemeenten blijkt dat in Arnhem bovengemiddeld veel woningen door beleggers worden gekocht.

Deze schaarste-effecten door aankopen van beleggers zien we terug in 20 wijken. Voor 4 wijken kunnen deze effecten niet worden aangetoond, te weten Alteveer-Cranevelt, Burgermeesterwijk /Hoogkamp, Klingelbeek e.o., Schaarsbergen.

1.2 *In een aantal Arnhemse wijken is sprake van een precaire leefbaarheidsituatie. Hierdoor is er sprake van aanvullende onderbouwing voor invoering van de opkoopbescherming.*

Overwegingen vanuit verbetering van de leefomgeving mogen ook redenen zijn om de opkoopbescherming toe te passen. Naast het zorgen voor voldoende woningen, is het namelijk ook belangrijk dat buurten leefbaar zijn. In de ‘Onderbouwing opkoopbescherming’ wordt ingegaan op de leefbaarheidssituatie in Arnhemse wijken. De opkoopbescherming biedt een welkome aanvulling op overige gemeentelijke inspanningen, zoals de Arnhem-Oost aanpak.

1.3 *In Arnhem kan schaarste worden aangetoond voor woningen met een WOZ-waarde tot € 325.000. In Arnhem is het logisch deze woningen te beschouwen als ‘goedkoop’ of ‘middelduur’.*

De opkoopbescherming kan enkel gelden voor de bestrijding van schaarste van goedkope en middeldure koopwoningen. In de toelichting bij de wetswijziging is opgenomen dat gemeenten op basis van de lokale situatie zelf definities hiervoor moeten bepalen. Gelet op de WOZ-waarden van de Arnhemse koopwoningvoorraad (peildatum 1-1-2020), hanteren we de volgende definities:

- Goedkope koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde tot € 200.000
- Middeldure koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde tot € 325.000.

Om voor Arnhem geschikte WOZ-grenzen te bepalen hebben we gekeken naar de verdeling van de WOZ-waarden van alle koopwoningen binnen de gemeente. We gaan er hierbij vanuit dat woningen óf goedkoop óf middelduur óf duur zijn en dat woningen over deze categorieën redelijk gelijkmatig zijn verdeeld. Omdat in Arnhem 70% van de ongeveer 33.000 koopwoningen een WOZ-waarde heeft tot € 325.000 en de helft daarvan een WOZ-waarde tot € 200.000, komen we tot bovenstaande definities (peildatum 1-1-2020).

Uit de "Onderbouwing opkoopbescherming’ blijkt dat er schaarste bestaat aan woningen in deze segmenten. Het college wil dan ook graag koopwoningen tot deze WOZ-waarden beschermen. In de gemeenten waarin al een voorstel is opgesteld voor de opkoopbescherming, wordt voor het bepalen van de WOZ-grenzen veelal gekeken naar het WOZ-bedrag waaronder 60% van de koopwoningvoorraad valt. Met ons bandbreedte van 70% zitten we hier boven. Hierdoor houden we al rekening met de WOZ-waardestijging voor dit jaar (met dan als peildatum 1-1-2021). Doordat enkele ‘dure’ wijken zijn uitgesloten van de opkoopbescherming, geldt de opkoopbescherming in de aangewezen wijken voor een nog groter percentage van de koopwoningvoorraad aldaar.

De prijsgrenzen zullen we na invoering van de regeling jaarlijks indexeren in februari, als de WOZ-data met de peildatum van het voorgaande jaar bekend zijn. De indexatie zal zijn gebaseerd op de WOZ-waardestijging. De gemeenteraad dient hierover dan een besluit te nemen. Bij dit voorstel zullen we ook een evaluatie van eerste effecten van de opkoopbescherming meenemen.

Onder 'kanttekeningen en risico's' wordt nader ingegaan op de voorgestelde grenzen.

2.1 *Om de opkoopbescherming in Arnhem in te voeren, moet de huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020 worden gewijzigd.*

Om de opkoopbescherming in Arnhem te introduceren, moet de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020 worden aangepast. Dat komt omdat de mogelijkheid tot invoering van de opkoopbescherming volgt uit een wetswijziging van de Huisvestingswet 2014. Voorliggend voorstel bevat daarom een verordening tot wijziging van onze lokale huisvestingsverordening. De wijziging houdt in dat een nieuw hoofdstuk wordt toegevoegd.

Een gemeentelijke huisvestingsverordening is maximaal vier jaar geldig. Daarna is verlenging of nieuwe vaststelling mogelijk. Onze huidige huisvestingsverordening geldt tot en met 31 december 2023.

2.2 *Brede invoering van de opkoopbescherming voorkomt een waterbedeffect en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren en woningzoekenden in verschillende gebieden.*

Het voorstel houdt in dat opkoopbescherming wordt ingevoerd in meer dan 80% van alle wijken in de stad. De CBS-wijken die niet geselecteerd zijn, zijn soms gebieden waar weinig wordt gewoond. Daarnaast zijn wijken buiten beschouwing gelaten waar (vrijwel) geen woningen met een WOZ-waarde tot €325.000 staan of worden aangekocht door beleggers. Voor deze wijken kon dan ook niet worden aangetoond dat de aankopen van goedkopere woningen door beleggers leidt tot verdringing van starters.

Deze selectie doet recht aan het uitgangspunt van de wet dat de opkoopbescherming enkel wordt toegepast in "gebieden binnen de gemeente" en dus niet in de hele gemeente. Een brede selectie voorkomt echter wel een verplaatsing van de problematiek naar andere wijken. Dit eventuele 'waterbedeffect' is volgens de wet echter op zichzelf geen grondslag voor de inzet van de opkoopbescherming op grond van schaarste. Er moet sprake zijn van daadwerkelijke, actuele schaarste.

2.3 *Met de invoering van de opkoopbescherming geven we uitvoering aan Motie 21M176 (Voorsorteren op de wet die eraan komt: Opkoopbescherming tegen beleggers invoeren in Arnhem) en Motie 21M113 (Zelfbewoningsplicht).*

- In juli werd door uw raad motie 21M176 aangenomen waarin het college werd opgeroepen voor te sorteren op de aanstaande mogelijkheid tot invoering van een opkoopbescherming. In voorliggend voorstel wordt een voorstel gedaan ter invoering van de opkoopbescherming. De motie kan dan ook worden afgedaan.

- Eerder nam uw raad Motie 21M113 aan waarin het college werd opgeroepen om bij nieuwbouwwoningen een privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht in te voeren. Door de opkoopbescherming vervalt nut en noodzaak van een aanvullende zelfbewoningsplicht. Hierdoor kan ook deze motie worden afgedaan.

  De wet die de opkoopbescherming mogelijk maakt, maakt geen duidelijk onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Het stelsel lijkt echter vooral bedoeld voor bestaande woningen. De VNG heeft aangegeven dat het stelsel óók kan gelden voor nieuwbouw, als er geen bepaling wordt opgenomen die nieuwbouw uitsluit. Gelet op bovengenoemde motie, hebben we hiervoor gekozen.

  We merken hierbij op dat in uw motie werd opgeroepen om een zelfbewoningsplicht toe te passen bij nieuwbouwwoningen in álle prijsklassen. Vanwege juridische risico's is dat echter niet mogelijk. Daardoor vervalt onzes inziens ook de noodzaak van een aanvullende zelfbewoningsplicht. De doorkruisingsleer maakt dat het voor gemeenten niet is toegestaan om zaken die het publiekrecht regelt, privaatrechtelijk te regelen. Dit betekent ook dat privaatrechtelijke afspraken niet verder kunnen reiken dan wettelijke bepalingen. Vanwege bepalingen in het publiekrecht, zijn gemeenten dus ook bij een privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht gebonden aan beperkingen die raken aan schaarste en leefbaarheid. Hierdoor heeft een privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw weinig andere effecten dan de beleidsmatige opkoopbescherming.

Kanttekeningen en risico's

2.1 De nieuwe vergunningsplicht in de huisvestingsverordening doet een beroep op de capaciteit voor vergunningverlening en handhaving.

De opkoopbescherming is een nieuwe manier om de woningmarkt te reguleren. Dit leidt uiteraard tot een handhavingsvraagstuk en tot uitvoeringskosten. Voor de uitvoering en handhaving van regelingen die toezien op de regulering van de woningmarkt zijn in de begroting van 2022 additionele, structurele middelen opgenomen.

Om de opkoopbescherming te kunnen handhaven, is het mandaatbesluit van de ODRA aangepast. Toezichthouders en handhavers van de ODRA zullen dan ook met ons uitvoering gaan geven aan dit voorstel. Handhaving zal voornamelijk plaats moeten vinden op basis van meldingen van omwonenden of belanghebbenden. Na een melding kan gecontroleerd worden of er bij de betreffende woonsituatie sprake is van strijdigheden met voorliggende regeling. Gelet op de rechten van eigenaren en bewoners vergen deze processen zorgvuldigheid en tijd. Nadat overtredingen zijn geconstateerd volgt een proces van handhaven.

Eerste (bestraffende) boetes kunnen oplopen tot € 21.750. Bij een tweede overtreding van hetzelfde verbod geldt een boete van € 87.000. Daarnaast kan bijvoorbeeld een last onder dwangsom worden opgelegd om de activiteiten te beëindigen.

Aangezien het een nieuwe regeling betreft, waarmee nog geen enkele gemeente ervaring heeft, zal met de ODRA na zes maanden een evaluatie plaatsvinden. Mogelijk is dan nog meer duidelijk over de benodigde inzet en eventuele knelpunten.

2.2 *Als grens voor de opkoopbescherming stellen we een WOZ-waarde voor van € 325.000. Een hogere grens levert significante juridische risico's op.*

In een aantal reacties die volgden op het inspraakdocument, werd de wens geuit om voor de opkoopbescherming te opteren voor een hogere WOZ-grens dan € 325.000. Dit is onzes inziens te risicovol omdat de wet zich specifiek en uitsluitend richt op de goedkopere woningvoorraad. De wet keert zich hiermee uitdrukkelijk niet tegen álle aankopen door beleggers, maar enkel als dit bij de goedkope en middeldure woningen leidt tot actuele schaarste. Hoewel het in sommige wijken zo kan zijn dat óók dure woningen worden gekocht door beleggers, vormt deze wet geen basis om die aankopen een halt toe te roepen. We merken hierbij op dat we in Arnhem al een verbod en regels voor verkameringen en woningsplitsingen kennen, die wél gelden voor woningen in alle prijsklassen.

De WOZ-waardeverdeling van de Arnhemse woningvoorraad laat het moeilijk toe om te opteren voor hogere grenzen. Hieraan zijn namelijk hoge risico's verbonden. De afgelopen jaren hebben rechters bij verschillende gemeenten (Eindhoven, Rotterdam, Nijmegen) delen van de huisvestingsverordening onverbindend verklaard, omdat onvoldoende schaarste van woningen in hogere segmenten kon worden aangetoond of omdat te hoge grenzen werden gehanteerd[2].

Voor de opkoopbescherming kiest gemeente Nijmegen voor een (WOZ-)grens van €350.000. Ten behoeve van verdediging van hun verkameringsbeleid is Nijmegen op deze grens uitgekomen toen zij bij een beroepsprocedure schaarste moesten onderbouwen bij de Raad van State. Hierdoor zal deze gemeente er redelijk zeker van zijn dat zij een houdbare grens kiezen. In dat licht bezien is de Arnhemse definitiekeuze logisch, omdat wij een vergelijkbare druk op de woningmarkt kennen en tegelijkertijd een lagere gemiddelde WOZ-waarde van onze woningvoorraad hebben. Een hogere Arnhemse prijsgrens zal vermoedelijk niet standhouden bij bezwaar en beroep.

Relevant hierbij is dat het bij deze gegevens - en bij de NHG-grens - veelal gaat om de (aan)koopsom van de woning. Door de snelle stijging van de huizenprijzen is de WOZ-waarde vrijwel altijd lager dan de marktwaarde. Met een WOZ-grens van €325.000 beschermen we in de praktijk daarom woningen met een marktwaarde die een stuk hoger ligt.

2.3 *Behalve de wettelijke uitzonderingen, zijn de gemeente Arnhem en Arnhemse toegelaten instellingen uitgezonderd van de opkoopbescherming. Ook wordt de opkoopbescherming niet toegepast bij nieuwbouwontwikkelingen waarbij is ingestemd met verhuur.*

Bij de in- en uitvoering van de regeling is eenduidigheid gewenst omdat uitzonderingen de effectiviteit van het verhuurverbod kunnen ondermijnen. Naast de drie wettelijke uitzonderingsgronden die vooral van toepassing zijn op particuliere woningeigenaren, kiezen we in Arnhem voor een uitzonderingspositie voor toegelaten instellingen en van woningen die in

[2] Klik hier voor de uitspraak die gevolgen had voor gemeente Nijmegen; hier voor de uitspraak die gevolgen had voor gemeente Rotterdam; en hier voor gemeente Eindhoven.

eigendom zijn van de gemeente. Woningen die zijn aangekocht door de gemeente of door toegelaten instellingen zijn geen ‘beschermde woonruimten’, deze mogen na de aankoop dus worden verhuurd.

Arnhemse toegelaten instellingen zijn ‘premium partners’ met wie we jaarlijks prestatieafspraken maken. We vinden het wenselijk hen toe te staan woningen ‘op’ te laten kopen om te verhuren, omdat zij dit uitsluitend zullen doen als het bijdraagt aan hun doelstelling van het aanbieden van zoveel mogelijk betaalbare en passende woonruimte. Voorbeelden hiervan kunnen zijn dat aankopen worden gedaan van eerder verkochte woningen om woningblokken (opnieuw) te completeren. Dat is wenselijk vanuit beheerperspectief, bijvoorbeeld bij blokken waar een verduurzamingsopgave is.

De gemeente kiest er soms ook bewust voor om bij een nieuwbouwontwikkeling in te stemmen met het realiseren van beleggershuurwoningen in het goedkopere en/of middensegment. Er kunnen zich hierbij dus situaties voordoen waarbij woningen direct na oplevering worden verkocht aan een belegger en vervolgens verhuurd. Woningen waarbij de gemeente instemde met deze verhuur, merken we niet aan als ‘beschermde woonruimte’ (artikel 13f. uit de wijzigingsverordening).

2.4 *Brede invoering van de opkoopbescherming is mogelijk in strijd met de bedoelingen van de wetgever.*

De wetgever lijkt ervan uit te gaan dat gemeenten de opkoopbescherming selectief inzetten, bijvoorbeeld in gebieden waar al veel particuliere huurders actief zijn. In Arnhem kiezen we voor een redelijk brede selectie. Deze selectie volgt uit de ‘onderbouwing opkoopbescherming’.

De opkoopbescherming is een nieuwe regeling waarover nog geen jurisprudentie bestaat. Het is daarom mogelijk dat de keuze voor een te brede selectie geen stand zal houden. De inschatting is echter dat een brede invoering toegestaan wordt, mits dit goed wordt onderbouwd. Desalniettemin zijn we een van de eerste gemeenten die de opkoopbescherming invoert. De opkoopbescherming heeft gevolgen voor beleggers en er zal dan ook waarschijnlijk geprocedeerd gaan worden, waardoor gaandeweg meer duidelijkheid zal ontstaan over mogelijkheden en beperkingen van de opkoopbescherming.

Participatie

We vinden het van belang dat bewoners invloed hebben en mee kunnen denken over hun eigen leefomgeving. In november 2021 heeft het college daarom een inspraakdocument over de opkoopbescherming vrijgegeven. De Huisvestingswet verplicht het om belanghebbenden te informeren en te zorgen dat zij kunnen reageren als gemeenten overgaan tot wijzigingen in hun huisvestingsverordeningen. Geïnteresseerden konden tot 28 december reageren op het inspraakdocument.

Door het inspraakdocument vrij te geven, hebben we belanghebbenden en andere geïnteresseerden op de hoogte gebracht van onze voornemens. Behalve inwoners, verhuurders en huurders, kan de opkoopbescherming ook gevolgen hebben voor buurgemeenten. Het voorstel is dan ook met

regiogemeenten besproken en naar hen opgestuurd. Aan buurgemeenten hebben we aangeboden hen te helpen bij eventuele eigen lokale voorstellen.

In bijlage 2 vindt u een overzicht van de ontvangen reacties op ons voorstel voor de opkoopbescherming. Deze zienswijzen hebben we voorzien van een reactie. Vragen, opmerkingen en suggesties zijn veelal ook meegenomen in voorliggend raadsvoorstel.

Financiën

Voor de uitvoering en handhaving van regelingen die toezien op de regulering van de woningmarkt zijn in de begroting van 2022 additionele, structurele middelen opgenomen. Hiervoor is €100.000 per jaar beschikbaar. De opkoopbescherming is in de begroting als één van de voorbeelden genoemd voor de inzet van deze middelen.

Met het vaststellen van de gewijzigde huisvestingsverordening wordt het mogelijk om bestuurlijke boetes op te leggen. Het is op dit moment niet mogelijk een indicatie te geven van aantallen overtredingen en om het financiële effect te begroten. De verwachting is dat het financieel effect nihil zal zijn. De begroting wordt vooralsnog dus niet aangepast. Mocht blijken bij de evaluatie van de opkoopbescherming dat het aantal boetes op jaarbasis meer dan nihil is, dan zullen de inkomsten in de begroting worden opgenomen.

Hoewel de regeling inbreuk kan maken op het eigendomsrecht van woningeigenaren, is er geen sprake van een financieel risico, omdat er geen planschade valt te verwachten. In de toelichting op de wet die de opkoopbescherming mogelijk maakt, is uitgewerkt waarom het in dit geval een toelaatbare inbreuk op dit recht is.

Uitvoering

Na vaststelling door de raad zal de verordening worden gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad. Het is niet mogelijk om beroep in te stellen tegen de huisvestingsverordening.

Communicatie

De verordening wordt gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad. De verordening en de bepalingen uit de verordening zullen we onder de aandacht (blijven) brengen in de stad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel Invoering Opkoopbescherming
- Bijlage 1: Onderbouwing Opkoopbescherming
- Bijlage 2: Zienswijzendocument

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	633253

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 januari 2022, nummer: 633253;

Gelet op artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en artikelen 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

1. Op basis van de "Onderbouwing Opkoopbescherming" vast te stellen dat er in Arnhem schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen en Arnhem leefbaarheidsproblemen kent, waardoor het nodig is om deze woningvoorraad te beschermen (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).
2. Ten behoeve van invoering van de opkoopbescherming de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020 vast te stellen volgens bijgevoegd concept.

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 633253

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 januari 2022, nummer: 633253;

Gelet op artikelen 147 en 149 van de Gemeenteweten artikelen 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de

VERORDENING TOT WIJZIGING VAN DE HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE ARNHEM 2020

I Wijzigingen

A

Na artikel 11 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 3. Opkoopbescherming

Artikel 12. Definities
In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:
- beschermde woonruimte: in artikel 13, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 13. 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 een van de volgende delen van de gemeente:
      1. Arnhemse Broek,
      2. Centrum,
      3. De Laar,
      4. Elderveld,
      5. Elden,
      6. Geitenkamp,
      7. Heijenoord/Lombok,
      8. Klarendal,

Gemeente Arnhem

9. Malburgen-Oost (Noord),
10. Malburgen-Oost (Zuid),
11. Malburgen-West,
12. Monnikenhuizen,
13. Presikhaaf-Oost,
14. Presikhaaf-West,
15. Rijkerswoerd,
16. Schuytgraaf,
17. Spijkerkwartier,
18. St. Marten/Sonsbeek-Zuid,
19. Velperweg e.o.,
20. Vredenburg/Kronenburg, en;

b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan € 325.000, 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. die niet in eigendom is van de gemeente of een toegelaten instelling, en
f. die niet in opdracht van de gemeente is aangekocht.

3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.

Artikel 14. 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 Arnhem en/of de Omgevingsdienst Regio Arnhem. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 15. 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 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 of worden de personen aan wie de 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 meer de huurder is die in de woonruimte verblijft.

Artikel 16. 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 verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd 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 woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt.

3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 15, wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 17. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een 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.

B

Artikel 21 wordt vervangen en komt als volgt te luiden:

Artikel 21. Bestuurlijke boete
1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, eerste en tweede lid, en 41, eerste lid, van de wet.
2. De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt € 415 voor overtreding van artikel 2, eerste lid, van deze verordening.
3. De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt € 21.750 voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet.
4. De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt € 87.000 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.

C

Aan Bijlage 1 Toelichting wordt onderaan toegevoegd de volgende tekst:

Artikel 12. Definities
Deze definities zijn een aanvulling op de definities van 39 van de wet.

Artikel 13. 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.

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 wijkaanduidingen en grenzen gelden de wijk- en buurtaanduidingen die ook gehanteerd worden door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

In dit lid staat ook de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is (tweede, onder b, en derde lid). 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). Ook voor woningen die in opdracht van de gemeente worden aangekocht geldt het verbod niet. Woningen die in opdracht van de gemeente worden aangekocht, zijn gevallen waarin de gemeente expliciet heeft ingestemd met verhuur; ofwel bij de uitgifte van de grond, ofwel bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst, ofwel bij instemming met een particulier initiatief waarbij de woonsegmenten vooraf duidelijk waren.

Artikel 14. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming
Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken.

Artikel 15. 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 of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld.

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

Artikel 16. 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.

Artikel 17. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
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 21. Bestuurlijke boete
Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 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 de artikelen 8 en of 41, eerste lid van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 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. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

II Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze wijzigingsverordening treedt in werking op de eerste dag na die van de bekendmaking.

2. Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Huisvestingsverordening opkoopbescherming

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van XXXXX 2022

De griffier, De voorzitter,