GEMEENTE Arnhem

Besluit van	16 februari 2022
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:

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,



GEMEENTE Arnhem

Besluit van 16 februari 2022

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,

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.

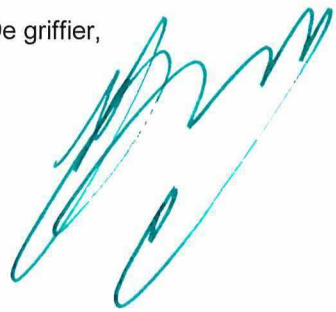
II Inwerkingtreding en citeertitel

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 16 februari 2022.

De griffier,



De voorzitter,

