Inspraakdocument opkoopbescherming Nijmegen

De raad van de gemeente Nijmegen heeft op 2 februari 2022 het beleidsvoornemen vastgesteld om een opkoopbescherming in te voeren in het derde of vierde kwartaal van 2022. De opkoopbescherming geldt in de gehele gemeente voor alle koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 350.000. De nieuwe regels voor opkoopbescherming leggen we nu ter inzage. In dit inspraakdocument wordt u van dit voorstel en onze voornemens op de hoogte gebracht. Hierop kunt u een reactie geven. Op deze manier kunnen we de gemeenteraad tijdig in de gelegenheid stellen om met uw reacties een weloverwogen besluit te nemen.

Wat betekent opkoopbescherming?

Vanaf 2022 is het voor gemeenten in Nederland mogelijk om regels te maken waardoor het niet meer mogelijk is om bestaande woningen te verhuren na de verkoop. Dit heet de ‘opkoopbescherming’. Na de verkoop mag de nieuwe eigenaar de woning 4 jaar lang niet verhuren. Alleen met een vergunning is verhuur nog mogelijk. Met deze nieuwe wettelijke mogelijkheid mogen gemeenten woningen in het goedkope en middeldure segment beschermen, dus niet de duurste woningen. Zo komen er meer kansen voor een woning voor starters, jonge gezinnen en mensen met een middeninkomen.

Uitwerking nieuwe regels opkoopbescherming

De afgelopen periode is het voorstel voor de opkoopbescherming verder uitgewerkt. Er ligt nu een document waarin we onderbouwen waarom en waar de gemeente Nijmegen de opkoopbescherming wil invoeren. Ook zijn de voorgenomen aanpassingen aan de huisvestingsverordening uitgewerkt. Uiteindelijk komt er een definitief voorstel aan de raad om de huisvestingsverordening aan te passen. Met de verandering van de huisvestingsverordening zijn de nieuwe regels voor opkoopbescherming van kracht. Het voorstel voor de wijzigingen van de huisvestingsverordening vindt u als bijlage bij dit inspraakdocument. Na de inspraakperiode zal in het derde of vierde kwartaal 2022 een definitief voorstel naar de gemeenteraad worden gestuurd.

Hoe het werkt

Stap 1: stukken ter inzage

De gemeente legt de stukken ter inzage zodat iedereen de documenten kan lezen. Het plan met de bijbehorende stukken ligt gedurende vier weken ter inzage, van 23 juni tot en met 20 juli 2022. U kunt de stukken ook vinden bij de Informatiebalie in de Stadswinkel, Mariënburg 30 te Nijmegen.

Stap 2: geef uw reactie

In de periode dat de stukken ter inzage liggen, kunt u uw reactie doorgeven over de nieuwe regels die de gemeente wilt invoeren. Dit noemen wij het indienen van een zienswijze. Bent u het niet eens met het voorgenomen plan? Dan kunt u ook uw reactie doorgeven.

U kunt van 23 juni tot en met 20 juli een zienswijze indienen bij het college van B&W van de gemeente Nijmegen, t.a.v. de afdeling Stadsontwikkeling (bureau ST20), Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen.

Het is ook mogelijk om digitaal een zienswijze in te dienen via https://www.nijmegen.nl. Inloggen met DigiD - of voor bedrijven met Eherkenning - is hierbij verplicht.

Stap 3: raad neemt een besluit

De gemeenteraad neemt een besluit over de invoering van opkoopbescherming. Zij ontvangen dan ook de ontvangen zienswijzen en de reacties van het college hierop.

1. Samenvatting

Per 1 januari 2022 hebben gemeenten door een wijziging van de Huisvestingswet de mogelijkheid om via hun (gewijzigde) huisvestingsverordening een gebiedsgerichte opkoopbescherming in te voeren. Woningen in aangewezen gebieden mogen gedurende vier jaar na aankoop niet worden verhuurd, tenzij de gemeente daarvoor een vergunning verleent. Hiermee moet voorkomen worden dat deze woningen opgekocht worden voor verhuur. Het is een maatregel die ingezet wordt bij bestaande woningen en mag uitsluitend ingezet worden bij goedkope en middeldure koopwoningen en bij aantoonbare schaarste en/of leefbaarheidsproblemen. Voor nieuwbouw is de zelfbewoningsplicht een instrument om te sturen op zelfbewoning. De zelfbewoningsplicht is in februari 2022 reeds ingevoerd in de gemeente Nijmegen.

Op basis van een verkenning naar het instrument opkoopbescherming heeft de gemeenteraad van de gemeente Nijmegen op 2 februari 2022 vastgesteld dat er in de hele stad schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen en dat het nodig is om deze woningvoorraad te beschermen middels de opkoopbescherming.

Samengevat zijn de belangrijkste punten uit ons voorstel:

- Om schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad te bestrijden is de gemeente Nijmegen voornemens om in het derde of vierde kwartaal van 2022 de regeling opkoopbescherming in te voeren. De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf te bewonen, bijvoorbeeld starters, maken op deze manier meer kans op de woningmarkt. Met de invoering van de opkoopsbescherming is het gedurende vier jaar na aankoop van een woning verboden de woning te verhuren.
- De opkoopbescherming zal in Nijmegen gelden voor alle koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met €350.000. Hieronder valt ongeveer 60% van de Nijmeegse woningvoorraad.
- De opkoopbescherming zal gelden in alle wijken van de gemeente Nijmegen.
- Op de opkoopbescherming gelden enkele wettelijke uitzonderingen. Bij de wettelijke uitzonderingen dient een vergunning voor de verhuur te worden verleend, dat is het geval bij:
  - verhuur aan eerste-of tweedegraadsfamilie;
  - verhuur voor maximaal een jaar door bewoners die bijvoorbeeld een jaar in het buitenland willen verblijven;

  - verhuur van woonruimte die onlosmakelijk verbonden is met een bedrijfsruimte, kantoor of winkel.
- De gemeente is voornemens de verhuurvergunning opkoopbescherming ook te verlenen:
  - als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
  - 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.
- Woningcorporaties en de gemeente zijn uitgezonderd van de opkoopbescherming omdat zij de beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, tegen passende prijzen.
- 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. Onze huidige Huisvestingsverordening is geldig tot en met 31 december 2023 en zal daarna van rechtswege vervallen. De verhuurvergunning opkoopbescherming zal worden meegenomen in de voorbereiding van de nieuwe Huisvestingsverordening. Voor dit hoofdstuk geldt echter nog geen 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.

2. Woonbeleid Nijmegen

In de Omgevingsvisie en de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 zijn de doelstellingen van het Nijmeegse woonbeleid opgenomen. Het doel is een inclusieve stad waar iedereen een plek kan vinden om te wonen en te leven. Daarbij wordt ingezet op gemengde wijken en buurten waar mensen zich thuis voelen en waar mensen met verschillende leefstijlen en omstandigheden elkaar tegenkomen. Op deze manier wordt de sociale draagkracht en sociale draaglast meer met elkaar in evenwicht gebracht.

Nijmegen is er voor alle doelgroepen waarbij er extra inzet is voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de Agenda wordt aangegeven dat dit één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage - en middeninkomens en studenten zijn.

Er is in Nijmegen een flink tekort en een grote behoefte aan woningen. Het grootste deel van de woningvraag bevindt zich in de 'betaalbare categorieën': sociale en middeldure huur, goedkope en middeldure koop. In de nieuwbouw wordt ingezet op minimaal 10.000 woningen tot 2030 waarvan 30% sociale huur, 15% middeldure huur en 20% middeldure koopwoningen (tot € 280.000).

Bij het bepalen van de uitbreidingsbehoefte is rekening gehouden met verhuizingen in de bestaande woningvoorraad (doorstroming). Deze woningvoorraad heeft een belangrijke functie bij de invulling van de woningvraag. De opkoopbescherming kan daarom een bijdrage leveren aan de ambitie van de gemeente een stad te zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

3. Onderbouwing van de opkoopbescherming in Nijmegen

Er dient een goede onderbouwing te zijn bij invoering van een opkoopbescherming. Daarbij zijn twee redenen genoemd om een opkoopbescherming in te voeren: schaarste en leefbaarheid. Hieronder vindt u de hoofdlijnen van onze onderbouwing voor het invoeren van een opkoopbescherming in Nijmegen. Een volledige onderbouwing van de verschillende aspecten op wijkniveau wordt aan de gemeenteraad aangeboden bij de raadsbehandeling van het voorstel. In de verkenning voor de opkoopbescherming is geanalyseerd of schaarste en/of de leefbaarheid in de wijken voldoende onderbouwing geeft voor de invoering van een opkoopbescherming. Hieruit is gebleken dat de invloed van verhuur op de leefbaarheid lastig aan te tonen is in Nijmegen. Het gaat dan specifiek om een mogelijke verslechtering van de sociale cohesie in een wijk als gevolg van verhuur in plaats van eigen woningbezit. Voorbeelden hiervan zijn kamerverhuur of verhuur aan arbeidsmigranten. Deze bewoners wonen over het algemeen maar kort in een woning met tot gevolg dat er minder of geen betrokkenheid is met de buurt en buurtbewoners. Het is echter moeilijk om aan te tonen dat een lagere leefbaarheid en sociale cohesie een gevolg is van opkoop door beleggers.

Er is in Nijmegen echter wel een aantoonbare schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Hieronder volgt een uiteenzetting:

Definitie goedkope en middeldure koopwoningen:

Er is in de wet geen definitie vastgesteld voor 'goedkope en middeldure koopwoningen'. In Nijmegen hanteren we voor de opkoopbescherming de volgende definities:

- Goedkope koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde tot € 220.000.
- Middeldure koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde tot € 350.000.

De afgelopen jaren is meermaals onderzoek gedaan naar schaarste op de koopwoningmarkt. De twee meest recente analyses laten een tekort zien in de goedkope en middeldure koopwoningvoorraad:

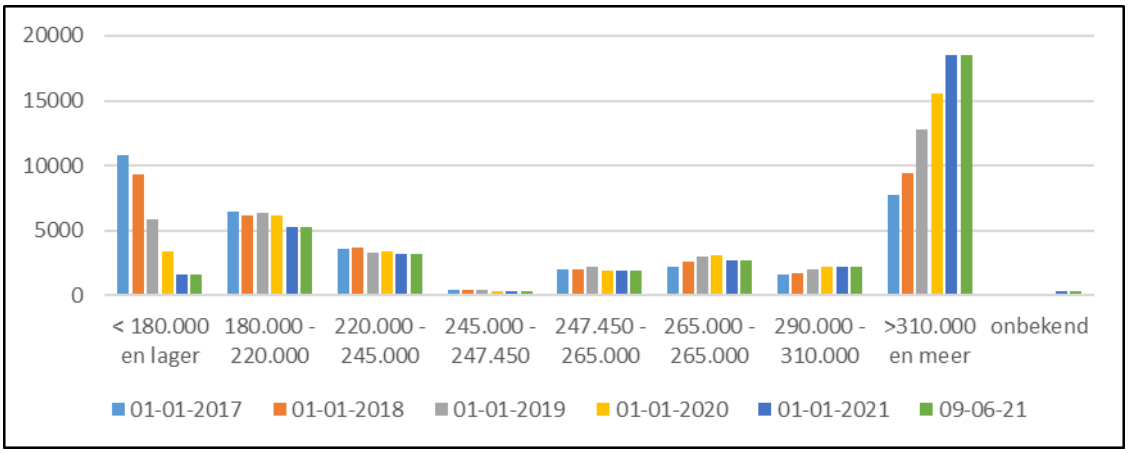
Analyse goedkope en middeldure koopwoningen 2020

In de bijlage bij de huisvestingsverordening 2020 'Onderbouwing instrumenten voor behoud en beheer woonruimtevoorraad Nijmegen 2020 (juli 2020)' is een onderbouwing opgenomen van de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. De schaarste wordt onder andere veroorzaakt door een sterke stijging van de prijs van koopwoningen. Dit heeft niet alleen gevolgen voor het aanbod aan goedkope koopwoningen maar ook voor de doorstroming. De woningbouwproductie kan de aanhoudende vraag naar woningen niet bijhouden.

Schaarste is in de hele stad zichtbaar, maar er is met name een schaarste aan koopwoningen tot € 310.000 (NHG-kostengrens 2020) in de wijken 't Broek (Wedesteinbroek), Hees, Altrade en de Weezenhof.

Analyse goedkope en middeldure koopwoningen 2021

Een van de doelstellingen van het kamerverhuurbeleid is het voorkomen van aankoop van goedkope koopwoningen voor verkamering zodat deze woningen behouden blijven voor starters en gezinnen met een kleine(re) beurs. Het kamerverhuurbeleid is recentelijk (juli 2021) op een aantal onderdelen geëvalueerd. In de evaluatie kamerverhuurbeleid Nijmegen (28 juli 2021) is ook de ontwikkeling van de koopwoningvoorraad geanalyseerd.



Koopwoningen diverse WOZ-waarden (NHG-kostengrenzen van diverse jaren), 2017-juni 2021

In bovenstaande grafiek zijn de koopwoningen in de diverse prijscategorieën (NHG-kostengrens van afgelopen jaren) weergegeven en het verloop hiervan door de jaren heen. Het gaat om de periode van 1 januari 2017 tot 9 juni 2021.

Woningen met een WOZ-waarde tussen € 180.000 en € 310.000 (NHG-kostengrens 2020)

In de grafiek is met name bij de goedkoopste woningen met een WOZ-waarde tot € 180.000 een sterke afname te zien van bijna 11.000 naar ruim 1.600 woningen. In het segment € 180.000 tot € 220.000 is een lichte daling te zien. Naarmate de WOZ-waarde stijgt, stijgt ook het aantal woningen van dit prijssegment licht.

Woningen met een WOZ-waarde tot € 180.000

Nog maar zo'n 16% van de woningen uit 2017 hebben in 2021 nog een WOZ-waarde onder € 180.000. In onderstaande tabel is te zien welke waarde de woningen, die in 2018 een WOZ-waarde onder € 180.000 hadden, per 1 januari 2021 hebben. Circa 30% van de woningen heeft inmiddels een WOZ-waarde van € 220.000 of hoger. Ruim de helft van de woningen zit in de categorie € 180.000 tot € 220.000. Slechts 16% heeft nog een WOZ-waarde onder € 180.000.

In het kader van het kamerverhuurbeleid heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: Raad van State) op 23 juni 2021 uitspraak gedaan over een aantal onderdelen van de huisvestingsverordening. Daaruit valt op te maken dat de Raad van State de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen erkent. Dit omdat de aan deze schaarste gekoppelde maatregelen met betrekking tot vergunningen voor kamerverhuur door de Raad van State niet afgekeurd zijn. De Raad van State heeft geoordeeld dat het gerechtvaardigd is dat er geen vergunningen afgegeven worden voor kamerverhuur bij goedkope koopwoningen en dat een vergunning nodig is voor de woningen in het segment vanaf € 220.000 (goedkoop) tot aan € 350.000. Achterliggende reden is schaarste van deze woningen. Door verkamering te verbieden bij de goedkope woningen, blijven deze woningen beschikbaar voor kopers met een middeninkomen.

Op grond van bovenstaande analyses beargumenteren wij dat er schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente Nijmegen. Wij hanteren hierbij de bovengrens van € 350.000 omdat de Raad van State heeft geoordeeld dat aannemelijk gemaakt is dat er schaarste is aan woningen tot aan deze WOZ-waarde.

Analyse woningen opgekocht voor verhuur

Tussen 2015 en 2020 zijn circa 10.000 bestaande koopwoningen van particulieren in Nijmegen verkocht. Gemiddeld 10% van deze woningen is verkocht aan bedrijfsmatige of particuliere investeerders. Het percentage fluctueert door de jaren heen van 8% in 2015, 9% in 2016 en 2017, 10% in 2018, 7% in 2019 en 12% in 2020. In de eerste helft van 2021 was dit 2,6%. Het Kadaster geeft aan dat het hoge percentage in 2020 en het lage percentage in 2021 te maken heeft met de gewijzigde overdrachtsbelasting. Deze cijfers zijn exclusief de woningen die opgekocht zijn als tweede woning. Deze 'tweede woningen' zijn echter wel onttrokken aan de woningvoorraad voor kopers die de woning zelf gaan bewonen.

De cijfers van gemeente Nijmegen zijn vergeleken met een aantal andere (benchmark)steden (Groningen, Enschede, Arnhem, Nijmegen, Leiden, Tilburg, Eindhoven en Maastricht). Voor de benchmarksteden gaat het om gemiddeld 11% in jaren 2015-2020 en 14% in 2020. Dit is exclusief opkoop als tweede woning. Het opkooppercentage van gemeente Nijmegen is significant lager dan die van de benchmarksteden.

Voor het inzetten van een opkoopbescherming is het beeld per stadsdeel van belang. Zowel absoluut als relatief scoort het Stadscentrum het hoogst. Bijna een kwart van de woningen is opgekocht voor verhuur. Worden de woningen meegerekend die opgekocht worden voor verhuur als 'tweede woning' (zoals een woning voor studerende kinderen), dan gaat het om 45%. In de meeste overige stadsdelen is dit 10 tot 15% en, inclusief de tweede woningen, 19 tot 23%.

De wijken waar weinig woningen opgekocht zijn in de afgelopen jaren zijn Nijmegen-Noord (3%/5%), Lindenholt (5%/8%) en Dukenburg (7%/12%). Daar is een aantal redenen voor. Om te beginnen zijn het wijken die verder van het centrum af liggen en daarmee minder populair zijn voor opkopers voor verhuur. In Dukenburg geldt daarnaast ook dat bijna twee derde van de huidige voorraad al (sociale) huur is. Er is dus al vrij veel huuraanbod in dit stadsdeel. In Nijmegen-Noord zijn er meer koopwoningen in de dure prijssegmenten dan de goedkope en middeldure koop. In Lindenholt en Nijmegen-Noord staan voornamelijk veel eengezinswoningen terwijl met name gestapelde bouw opgekocht wordt voor verhuur.

In onderstaande tabel zijn de percentages en de absolute aantallen opgenomen van de voor verhuur opgekochte woningen in de stadsdelen.

aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners, 2015-2020 per cbs-wijk naar								koopvoorraad	% op verkopen '15-'20		% op vrrd 2021	
	Eigenaar bewoner	Tweede woning	Investeerder, bedrijfsmatig	Investeerder, particulier	Woningcorporatie	Overig/onbekend	totaal (berekend)	totaal vrrd koop 2021	% opkoop (2e w, part en bedr)	% opkoop ex 2e w	% opkoop (2e w, part en bedr)	% opkoop ex 2e w
Dukenburg	850	54	18	53	24	6	1005	4048	12%	7%	3%	2%
Lindenholt	770	27	12	35	40	17	901	3791	8%	5%	2%	1%
Nijmegen-Centrum	320	128	35	110	0	13	606	1595	45%	24%	17%	9%
Nijmegen-Midden	915	96	20	100	12	3	1146	4064	19%	10%	5%	3%
Nijmegen-Nieuw-West	869	138	29	91	10	4	1141	3372	23%	11%	8%	4%
Nijmegen-Noord	863	24	11	16	0	131	1045	4932	5%	3%	1%	1%
Nijmegen-Oost	1673	212	41	178	11	12	2127	7480	20%	10%	6%	3%
Nijmegen-Oud-West	671	75	18	68	4	2	838	2566	19%	10%	6%	3%
Nijmegen-Zuid	926	112	23	105	56	4	1226	4195	20%	10%	6%	3%
totaal	7857	866	207	756	157	192	10035	36043	18%	10%	5%	3%

Aankoop voor verhuur 2015-2020

Het aandeel opgekochte woningen van de afgelopen jaren zien wij als indicatie van de mate waarin woningen in deze stadsdelen interessant zijn voor opkopers/verhuurders en betogen wij dat bescherming tegen opkoping nodig is. Door de verschillen in huizenprijzen in de stad zal de regeling per gebied anders uitpakken en ontstaat er als het ware een wijkgerichte aanpak. Aan de ene kant worden de wijken waar beleggers het meest actief zijn beschermd. Aan de andere kant worden ook de goedkope en middeldure koopwoningen in de wijken waar relatief minder beleggers actief zijn,

behouden voor eigenaar-bewoners. Als dit niet zou worden gedaan zou de regeling niet doeltreffend zijn omdat beleggers direct naar andere gebieden zouden overstappen.

Conclusie onderbouwing invoering opkoopbescherming

Er worden in Nijmegen meerdere instrumenten toegepast om schaarste aan te pakken, zoals nieuwbouw, de vergunningplicht kamerverhuur en de zelfbewoningsplicht. Ondanks deze maatregelen is er zoals hierboven uiteengezet nog altijd schaarste. Om die reden achten wij op basis van de aangetoonde en door de Raad van State erkende schaarste in de gehele gemeente een opkoopbescherming een legitiem instrument.

Wij hebben tevens gekeken naar het totale aandeel/percentage aan woningen (inclusief aankoop als 'tweede woning') dat opgekocht is voor verhuur. Als referentie gaan we uit van het gemiddelde aandeel aan opgekochte woningen uit de benchmarksteden. Dit is 14%. Bijna alle stadsdelen hebben een hoger percentage aan opgekochte woningen. Uitzonderingen voor wat betreft het percentage opgekochte woningen zijn de eerder genoemde stadsdelen Nijmegen-Noord, Lindenholt en Dukenburg.

Het invoeren van een opkoopbescherming is goed te motiveren vanuit schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Deze schaarste is met diverse onderzoeken onderbouwd en door de Raad van State erkend. De schaarste geldt voor de hele gemeente. De WOZ-waarde stellen we op maximaal € 350.000. Ongeveer 60% van de koopwoningvoorraad in Nijmegen zit onder of rondom deze WOZ-waarde.

4. Consequenties voor de verhuurmarkt

Wanneer de opkoopbescherming wordt ingevoerd, komen er minder vrije sector huurwoningen van particuliere en institutionele beleggers op de markt. Het gaat dan om, naar schatting, circa 160 woningen per jaar. Dit is het gemiddelde over de periode 2015-2020 (6 jaar) waarin 963 woningen opgekocht werden voor verhuur.

In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met het toevoegen van middeldure huurwoningen. Doel is 15% van het totaal aantal woningen tot 2030. Momenteel zijn er 2.100 middeldure huurwoningen tot 2030 opgenomen in het woningbouwprogramma. Ook zijn er in Waalfront en Waalsprong bijna 6.000 woningen gepland in dure huur en/of koop. De verdeling tussen huur en koop in het dure segment is daar nog niet bekend.

5. Het vervolg

Van 23 juni tot en met 20 juli kunt u reageren op het voorstel voor de invoering van de opkoopbescherming in Nijmegen. Uw reacties en zienswijzen bundelen we en geven we ter overweging mee aan de gemeenteraad als zij een besluit nemen over de opkoopbescherming.

De gemeentesecretaris,

mr. drs. A.H. van Hout

De burgemeester,

drs. H.M.F. Bruls

Wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020

De raad van de gemeente Nijmegen, p.m.,

Gelet op de artikelen 4, 40 eerste lid en artikel 41 eerste lid, van de Huisvestingswet 2014

Besluit

Vast te stellen de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020.

Artikel I

De Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 wordt gewijzigd als volgt:

A. In artikel 1 wordt na het begrip “Onttrekkingsvergunning” en voor het begrip “Recidive”, het volgende ingevoegd:

verhuurvergunning opkoopbescherming:

vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

B. Na artikel 17 wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 3A. Opkoopbescherming

C. Artikel 17a wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17a begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- beschermde woonruimte: in artikel 17b, 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;

D. Artikel 17b wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17b 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 in de gemeente Nijmegen:
a. waarvan de WOZ-waarde op de datum van inschrijving niet meer bedraagt dan € 350.000,-, en;
b. die op de 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 verhuurvergunning opkoopbescherming;

c. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
d. die niet in eigendom is van de gemeente of een corporatie, en
e. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

E. Artikel 17c wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17c 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.

F. Artikel 17d wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17d 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 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.

G. Artikel 17e wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17e 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:
a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
b. 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 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 22 van deze verordening, kan de vergunning worden geweigerd.

H. Artikel 17f wordt ingevoegd en komt te luiden:

Artikel 17f 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.

I. Artikel 25 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Artikel 25 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikel 2, eerste lid, artikel 13, eerste lid, artikel 16 en artikel 17b, eerste lid van deze verordening, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste het bedrag zoals opgenomen in de tabel in bijlage 4 van deze verordening.

J. In Bijlage I Toelichting, wordt na "13.Onttrekking en omzetting (artikel 12 tm 17)" en voor "14. Bestuurlijke boete (artikel 19)", het volgende ingevoegd:

14. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte (artikel 17a tot en met 17f)

Algemeen

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de wet in werking getreden. Hierdoor is het mogelijk geworden 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. Daarvan is gebruikgemaakt in deze verordening. Door deze omzetting gaan immers 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 geldt een vergunningstelsel, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is.

Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in de gehele gemeente sprake is van een omzettingspraktijk waarbij teveel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Wij verwijzen naar de onderbouwing (p.m.) waaruit dit volgt. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd door een nieuw hoofdstuk (3A) in de Huisvestingsverordening op te nemen met dit stelsel. Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. Deze dringende reden volgt uit de genoemde onderbouwing.

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. Onze huidige Huisvestingsverordening is geldig tot en met 31 december 2023 en zal daarna van rechtswege vervallen. De verhuurvergunning opkoopbescherming zal worden meegenomen in de voorbereiding van de nieuwe Huisvestingsverordening. 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.

Uitzonderingen (artikel 17b, tweede lid)

De aanhef en onderdeel a uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen b en c 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 d). Omdat de ‘opkooppraktijk’ zich vrijwel alleen voordoet bij bestaande woningen, is door onderdeel e verzekerd dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen.

Beslistermijn en ‘silencio positivo’ (artikel 17c)

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).

Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend (artikel 17d)

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).

Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend (artikel 17 e)

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.

Drie typen gevallen waarin verlening van een verhuurvergunning aan de orde kan zijn (artikelen 17d en 17e.

De artikelen 17d en 17e 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: artikel 17d;

2. de vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de in of meer sociale gevallen van artikel 17e, eerste lid. 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 artikel 17d 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 dit artikel bedoelde gevallen.

Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming (artikel 17f)

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 17d, 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.

K. In Bijlage I Toelichting, luidt de tweede alinea van "14. Bestuurlijke boete (artikel 19)", als volgt:

Ook tegen het onttrekken en omzetten een woonruimte zonder vergunning kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. Dit geldt tot slot ook voor het zonder verhuurvergunning opkoopbescherming verhuren van een beschermde woonruimte. In de tabel in bijlage 4 is de hoogte van de boetes, gespecificeerd per overtreding, aangegeven.

L. Bijlage 4 Bestuurlijke boetes (artikel 19) komt te luiden:

Bijlage 4 bestuurlijke boetes (artikel 19)

Overtreding	Artikel HVV	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen
In gebruik *nemen* van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (8,lid 1 Hvw)	2, lid 1	€ 435,-	€ 435,-	€ 435,-	€ 435,-

Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning *te onttrekken of onttrokken te houden* (21, lid 1, onder a, Hvw)	13, lid 1	€ 5000,–	€ 7.500,–	€7.500.–	€ 7.500,–
Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning *te onttrekken of onttrokken te houden* vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (21, lid 1, onder a, Hvw)	13, lid 1	€ 10.000,–	€ 15.000,–	€ 15.000,–	€ 15.000,–
Een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden zonder vergunning (21, onder c, Hvw)	13, lid 1	€ 5.000,–	€ 7.500,–	€ 7.500,–	€ 7.500,–
Een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden zonder vergunning vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (21, onder c, Hvw)	13, lid 1	€ 10.000,–	€ 15.000,–	€ 15.000,–	€ 15.000,–
Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorwaarden of voorschriften (26, lid 1, onder c, jo 24 Hvw)	16	€ 5.000,–	€ 7.500,–	€ 7.500,–	€ 7.500,–
Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorwaarden of voorschriften ten aanzien van een woonruimte die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd (26, lid 1, onder c, jo 24 Hvw)	16	€ 10.000,–	€ 15.000,–	€ 15.000,–	€ 15.000.–
Het zonder de daarvoor vereiste verhuurvergunning opkoopbescherming verhuren van een beschermde woonruimte (artikel 41, lid 1 jo 45 Hvw)	17b lid 2	€ 22.500,–	€ 22.500,–	€ 22.500,–	€ 22.500,–