Was-wordt-tabel wijziging Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, januari 2022)

Leeswijzer modelbepalingen

- [**…**] of [**iets**] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen.
- Combinaties zijn ook mogelijk.

In de 'bestaande tekst' zijn de woorden en leestekens waaraan iets verandert, *cursief* gezet. In de 'nieuwe tekst' zijn de nieuwe woorden en leestekens **vet** gedrukt.

Na artikel 21j wordt een hoofdstuk ingevoegd (artikel I, onderdeel A, van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	[*Hoofdstuk 3B. Opkoopbescherming* ***Artikel 21k. Definities*** ***In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:*** ***- beschermde woonruimte: in artikel 21l, 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 21l. 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. […];*** ***2. […], en*** ***3. […], en;*** ***OF*** ***a. die gelegen is in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente;]*** ***b. waarvan de WOZ-waarde niet [meer bedraagt dan […] OF niet minder***

	bedraagt dan […] maar niet meer dan […]]; *c. 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;* *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[, en OF .]* *[f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.]* *3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.* *Artikel 21m. 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 OF […]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.* *Artikel 21n. 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.*

	Artikel 21o. 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;*** ***c. […].*** ***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 21n, kan de vergunning worden geweigerd.*** ***Artikel 21p. 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:*** ***a. 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 22 (artikel I, onderdeel B, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	**Nieuwe tekst**
Artikel 22. Bestuurlijke boete 1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b, 23c, *23d* en 23e van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met	**Artikel 22. Bestuurlijke boete** 1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, **[***23a, 23b, 23c[*, ***OF*** *en] 23e***]** **[*en 41, eerste lid,*]** van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede

artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens: a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 410; b. voor overtreding van artikel 21j: € 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon; c. voor overtreding van de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede of derde lid, *23d* of 23e van de wet: € 8.200; d. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21, 22, eerste lid, 23b, eerste lid, 23c, eerste lid, van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500; f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21, 23b, eerste lid, of 23c, 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: € 82.000.	handelen in strijd met artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens: a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 410; b. voor overtreding van artikel 21j: € 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon; **[***c. voor overtreding van de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede of derde lid, of 23e van de wet: € 8.200;***]** d. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21**[**, **OF of]** 22, eerste lid, **[**23b, eerste lid **of** 23c, eerste lid,**]** van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500; **[e*. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;*]** f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid**[**, **OF , of]** 21**[**, *23b, eerste lid, of 23c, 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: € 82.000**[; OF** .**]** **[***g. 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: € 87.000.***]**

Toelichting

Algemeen

[*Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) in werking getreden. Gemeenten hebben hiermee de mogelijkheid 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.*

*De **[citeertitel Huisvestingsverordening]** wordt gewijzigd. In hoofdstuk 3B is een stelsel van opkoopbescherming opgenomen.*]

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A
[*In dit onderdeel wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd. Met dit hoofdstuk 3B wordt voorzien in de invoering van opkoopbescherming.*]

Artikel I, onderdeel B
[*In dit onderdeel wordt in artikel 22 bepaald dat dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de genoemde artikelen van de wet. In het eerste lid wordt ook artikel 41, eerste lid, van de wet opgenomen. In het tweede lid, onder e en g, gaat het om overtreding van artikel 21l, eerste lid (verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming). De daar opgenomen boetes zijn de maxima die voortvloeien uit artikel 45, tweede lid, van de wet in verbinding met artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. In artikel 22, eerste en tweede lid, onder c, is artikel 23d van de wet geschrapt, omdat dit artikel geen verbodsbepaling bevat.*]