

CONCEPT Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2022

De raad van de gemeente Zandvoort;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 2022/XXXXX van XXXXX 2022;

gelet op de artikelen 39 t/m 45 van de Huisvestingswet 2014;

BESLUIT:

vast te stellen de 'Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2022'.

Artikel I

De huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2022 wordt gewijzigd als volgt:

A

Aan artikel 1.1.1. wordt toegevoegd:

- *akte van levering*: het document waarmee de overdracht van een woning of ander onroerend goed gestalte krijgt. Ook bekend als transportakte of overdrachtsakte;
- *bloed- of aanverwantschap in de eerste graad*: de verwantschap tot ouders en kinderen, tot de partners van kinderen, en tot de ouders en kinderen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;
- *bloed- of aanverwantschap in de tweede graad*: de verwantschap tot grootouders en kleinkinderen, broers en zussen, tot partners van broers en zussen, en tot de grootouders, kleinkinderen, broers en zussen van de partner. Verwantschap door adoptie valt hier ook onder;
- *openbare registers*: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- *opkoopbescherming*: instrument vanaf 1 januari 2022 opgenomen in de Huisvestingswet, hoofdstuk 7, waarmee de verhuur van woonruimte aangekocht in het gebied en woningmarktsegment waarvoor de opkoopbescherming geldt vergunningplichtig is;
- *vrij van huur en gebruik*: woonruimte die niet verhuurd of via een gebruikersovereenkomst in gebruik gegeven wordt;

B

Aan hoofdstuk 3 wordt, na paragraaf 3.3. toegevoegd toegevoegd paragraaf 3.4, luidende als volgt:

§ 3.4 Opkoopbescherming

Artikel 3.4.1. Werkingsgebied

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten aangewezen, gelegen in de gemeente Zandvoort, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van €399.350 of lager.

2. Woonruimen als bedoeld in het vorige lid vallen louter onder het werkingsgebied voor zover de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - i. vrij van huur en gebruik is;
 - ii. in verhuurder staat is voor een periode van minder dan zes maanden, of
 - iii. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 3.4.3.
3. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 3.4.2. Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 3.4.1. onder lid 1 genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar per 1 januari geïndexeerd conform de rijksregelgeving en de prijsstijgingen (gebaseerd op de ConsumentenPrijnsindex/CPI).
2. Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks de prijsgrens opkoopbescherming vast volgens de methode als bedoeld in het vorige lid en publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het elektronisch gemeentebblad.

Artikel 3.4.3. Verbod op in gebruik geven woonruimte

1. Het is verboden om zonder vergunning als bedoeld in artikel 3.4.4 een woonruimte als bedoeld in artikel 3.4.1. in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor woonruimten aangewezen in artikel 3.4.1. een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.
4. De ontheffing is niet overdraagbaar en gebonden aan de ontheffingshouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 3.4.4. Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

1. De vergunning wordt verleend indien:
 - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1., onderdeel o, 16 onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte gewoond heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uit maakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte of
 - d. de woonruimte onderdeel uitmaakt van een nieuwbouwproject, waarbij tussen eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst of erfpachtovereenkomst is overeengekomen dat verhuur van die woonruimte is toegestaan of is verplicht.

2. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b, de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
3. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.
4. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 3.4.5. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41 van de wet wordt via een door burgemeester en wethouders opengestelde digitale weg ingediend.
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 3.4.4, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 3.4.6. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s)
 - b. het adres van de woonruimte
 - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het Kadaster
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.4.4., eerste lid, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar blijkt;
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.4.4., tweede lid, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.4.4., derde lid, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uit maakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.4.7. Weigeringsgronden

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één van de verleningsgronden van artikel 3.4.4. of:
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan geweigerd indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.4.8. Intrekkinggronden

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingetrokken indien:

- a. Er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, of
- b. Blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.
- c. Niet meer wordt voldaan aan de vorm van het gebruik waarvoor de vergunning is verleend.

C

Artikel 4.4.1., eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, 23a tot en met 23e en 41 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, gesteld op grond van artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

D

Aan artikel 4.4.1. lid 2 wordt onderdeel k toegevoegd, luidende als volgt:

Overtreding	Artikel Huisvestingsverordening	Bij 1 ^e overtreding	Bij 2 ^e overtreding	Bij 3 ^e en volgende overtredingen
k. In gebruik geven van woonruimte binnen het gebied en marktsegment waar de vergunning opkoopbescherming verplicht is zonder geldige vergunning	Artikel 3.4.2. j ^o artikel 41 eerste lid van de wet	€ 12.500	€ 20.500	€ 20.500

Artikel II

Deze verordening treedt, na bekendmaking, in werking op 1 XXXXX 2022.

Aldus vastgesteld in de vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Aan de toelichting wordt toegevoegd:

Algemeen

Opkopen van koopwoningen met als doel deze te verhuren

Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat de afgelopen jaren steeds meer woningen van eigenaar-bewoners in Zandvoort worden aangekocht door investeerders, met als doel deze te gaan verhuren. Dit wordt ook wel buy-to-let genoemd. Dit zorgt ervoor dat er minder woningen beschikbaar zijn om te kopen voor eigenaar-bewoners. Investeerders in Zandvoort richten zich vooral op het goedkope en middeldure segment. Dit is ook het deel van de woningmarkt waar starters en middeninkomens zich met name op richten. Het aandeel vrijkomende woningen van eigenaar-bewoners dat investeerders kopen, is toegenomen van 6% in de periode 2015/2016 tot 13% in 2020. Het aandeel van deze woningen dat koopstarters kopen, is in dezelfde tijd afgenomen van 22% naar 15%. Koopstarters en Investeerders kopen voor een groot deel dezelfde typen woningen, investeerders en koopstarters concurreren kortom met elkaar op de koopwoningmarkt. Om de positie van koopstarters en middeninkomens te verbeteren wordt het opkopen door investeerders om daarna te verhuren gereguleerd. Vanaf 1 januari 2022 is er een nieuw instrument beschikbaar in de Huisvestingswet dat deze regulering mogelijk maakt: de opkoopbescherming. Met dit instrument wordt de verhuur van woningen die zijn aangekocht van eigenaar-bewoners, binnen het door de gemeente vastgestelde gebied en woningmarktsegment, vergunningplichtig. In de praktijk zal dit betekenen dat binnen dit gebied en woningmarktsegment alleen nog onder specifieke voorwaarden mogelijk zal zijn.

Uit data van het Kadaster blijkt dat investeerders in Zandvoort met name woningen in het segment tot €330.000 euro kopen. Dit is ook het segment waar veruit de meeste starters hun eerste woning kopen. De raad heeft in de nota "Spelregels en instrumenten voor realisatie sociale huur en betaalbare huur en koop" vastgesteld welke prijsniveaus zij tot de middencategorie vindt behoren. De afbakening is tot stand gekomen aan de hand van de financieringsmogelijkheden van de diverse inkomensgroepen. Voor 2022 is de bovengrens van de middencategorie vastgesteld op €399.350. Gelet op het doel van de wet om aanbod van koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens te beschermen wordt deze grens gehanteerd.

Niet overal in Zandvoort is de het percentage vrijkomende woningen van eigenaar-bewoners dat door investeerders wordt gekocht even hoog. Toch wordt het instrument in de hele gemeente ingevoerd. Schaarste in het aanbod voor deze groep is immers een gemeentebreed gegeven, en daarnaast dient een waterbedeffect te worden voorkomen. Met een waterbedeffect wordt bedoeld dat wanneer het instrument slechts in een paar buurten wordt ingevoerd, investeerders hun activiteiten waarschijnlijk verleggen naar andere buurten in de gemeente. Door het instrument op specifieke buurten toe te passen, zou het probleem zich waarschijnlijk slechts verplaatsen. Bovendien krijgen bewoners in buurten waar het instrument niet wordt ingevoerd, dan juist te maken met een stijging van het aantal aankopen door investeerders. Met het oog op de rechtsgelijkheid tussen bewoners dient dit te worden voorkomen. Een tweede argument voor de invoering in de hele gemeente is dat uit onderzoek blijkt, dat investeerders weliswaar het meeste kopen in de Zandvoort Zuid, maar ze tegelijkertijd ook in andere buurten woningen kopen. Bijna overal is de aankoop door investeerders toegenomen. Er zijn geen buurten meer in Zandvoort waar investeerders niet of nauwelijks koopwoningen aankopen. Ook is eerder al aangetoond, dat overal op de Zandvoortse woningmarkt schaarste heerst en niet slechts in bepaalde buurten. Tot slot is in een RIGO-onderzoek (Raming woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam (MRA)) vastgesteld, dat juist aan middeldure koopwoningen in de MRA een tekort is. Het behouden van dit segment is dus belangrijk.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 41 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 41 van de wet wordt de verhuur van voormalige koopwoningen gereguleerd. Dit instrument is in het leven geroepen om de aankoop van goedkope en middeldure koopwoningen door investeerders te kunnen reguleren en deze woningen te kunnen behouden voor eigenaar-bewoners. Het opkopen door investeerders komt in alle wijken voor. Daarom zal deze vergunningplicht voor de gehele gemeente gelden. In artikel 1 wordt de maximale WOZ-waarde van woningen, waarvoor de vergunningplicht geldt, aangegeven. Het betreft de laatst bekende WOZ-waarde op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering. In artikel 2 lid a wordt verder gespecificeerd voor welke woningen de vergunningplicht geldt. Dit zijn:

1. woningen die vrij van huur en gebruik zijn, dus waarin niet werd gewoond ten tijde van de transactie;
2. woningen die minder dan 6 maanden voor de transactie verhuurd zijn geweest. Dit wil zeggen dat woningen die teruggerekend vanaf het moment van transactie 6 maanden of langer achtereenvolgens verhuurd waren, niet onder de vergunningplicht vallen. Woningen die korter dan die periode, teruggerekend vanaf het moment van transactie, verhuurd waren, vallen er wel onder. Dit zijn dus ook woningen waar een eigenaar-bewoner in woonde, deze werden immers niet verhuurd. Deze regel is opgenomen om ervoor te zorgen dat huurwoningen niet onder de vergunningplicht vallen.
3. Woningen die reeds verhuurd werden met een vergunning opkoopbescherming. Dit wil zeggen dat wanneer een woning die met de vergunning opkoopbescherming wordt verhuurd, van eigenaar wisselt, er opnieuw een vergunning moet worden aangevraagd.

Het is niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de beschermde woonruimtes in het bezit van gemeenten of woningcorporaties (die in deze verordening worden aangeduid als 'toegelaten instelling'). De gemeente zelf en woningcorporaties zullen namelijk alleen beschermde woonruimten verkopen aan een toekomstige verhuurder of zelf verhuren als daar een goede reden voor is en tegen passende, matige prijzen. Daarmee wordt een zinloos 'aanvragen circus' voorkomen.

Artikel 3.4.2 Prijsgrens opkoopbescherming

De prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd conform de rijksregelgeving en de prijsstijgingen (gebaseerd op de ConsumentenPrijsIndex/CPI).

Artikel 3.4.3 Verbod op in gebruik geven woonruimte

Het is verboden woningen zonder vergunning te verhuren wanneer ze aan de in artikel 3.4.1 genoemde kenmerken voldoen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid een ontheffing op dit verbod te verlenen als er omstandigheden zijn die maken dat de eigenaar redelijkerwijs niet aan het verbod kan voldoen. Het gaat hierbij om uitzonderingsgevallen waarbij in die specifieke situatie de handhaving van het verbod onredelijk zou zijn.

Artikel 3.4.4. Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

In dit artikel worden de vier uitzonderingsgronden genoemd op basis waarvan men een vergunning kan aanvragen. Als aan één van deze uitzonderingen wordt voldaan, is de gemeente verplicht de vergunning opkoopbescherming te verlenen.

De uitzondering in lid 1 a gaat over verhuur aan bloed- en aanverwanten van eerste en tweede graad. In de begrippenlijst wordt uitgelegd welke bloed- en aanverwantschapsverhoudingen hier onder vallen. De uitzondering in lid 1 b gaat over in gebruik gave van de woning voor een periode korter dan 12 maanden. Dit gaat specifiek niet om herhaaldelijke in gebruik gave voor perioden van

12 maanden, maar om incidentele in gebruik gave met een cumulatieve duur van 12 maanden. Op basis van deze uitzonderingsgrond worden alleen vergunningen verleend als de aanvrager kan aantonen dat hij/zij 12 maanden of langer op het adres heeft gewoond. Dit om te voorkomen dat de eigenaar direct na aankoop de woning tijdelijk in gebruik geeft. De uitzondering in lid 1 c gaat over verhuur van woningen die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Een indicatie hiervoor is dat de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Indien de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zijn gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal de vergunning geweigerd worden. De uitzondering in lid 1 d maakt het mogelijk een verhuurvergunning opkoopbescherming te krijgen voor nieuwbouwprojecten waarover met de gemeente expliciet afspraken zijn gemaakt over verhuur.

De vergunning eindigt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving van de woning in de openbare registers, omdat vanaf dat moment de opkoopbescherming vervalt. Als de woning wordt verkocht, gaat voor de nieuwe eigenaar de periode van vier jaar weer lopen.

Artikel 3.4.5. Aanvraag vergunning opkoopbescherming

De vergunning kan alleen door de eigenaar van de woonruimte worden aangevraagd. Hij/zij is immers de enige direct belanghebbende.

Artikel 3.4.6. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

Dit artikel gaat in om de stukken die moeten worden aangeleverd om een vergunning aan te kunnen vragen. Als de vergunning wordt aangevraagd op basis van bloed- of aanverwantschap kan de gemeente vragen om bewijzen in de vorm van geboorte- of huwelijksakte(s). Als de vergunning wordt aangevraagd op basis van tijdelijke ingebruikgeving moet de gebruikersovereenkomst worden aangeleverd waaruit blijkt dat het om tijdelijke ingebruikgeving gaat. Als de vergunning wordt aangevraagd voor een woning die onlosmakelijk onderdeel van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand uitmaakt, moeten uittreksels uit het Kadaster worden aangeleverd die dit aantonen.

Artikel 3.4.7. Weigeringsgronden

De 'bibob-weigering' 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 (Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd.

Artikel 3.4.8. Intrekkingsgronden

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. In de Huisvestingsverordening is dit niet als kanbepaling opgenomen, maar als een gebonden beschikking. De toegevoegde intrekkingsgronden (foute inlichtingen en beëindiging situatie) is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend.