

Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020 (Gemeentebblad 2022, 87431): artikelsgewijze toelichting nieuwe en gewijzigde artikelen

HOOFDSTUK 7 OPKOOPBESCHERMING

Artikel 25 Definities

Deze definities hebben de functie de volgende artikelen uit hoofdstuk 7 gemakkelijker leesbaar te maken.

Artikel 26 Toepassingsbereik

Voor de onderbouwing van de invoering van opkoopbescherming in de gemeente Eindhoven wordt verwezen naar de beleidsmatige onderbouwing van de opkoopbescherming.

Het verbod uit artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing verklaard op een, door verschillende kenmerken, afgebakende categorie aan woonruimten. Een in die categorie vallende woonruimte mag niet worden verhuurd zonder vergunning, gedurende de eerste vier jaren nadat de juridische overdracht van die woonruimte heeft plaatsgevonden, door inschrijving als bedoeld in artikel 25.

In de in bijlage 1 opgenomen gebieden is aantoonbaar sprake van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of staat de leefbaarheid onder druk.

Woonruimten die in het kalenderjaar voorafgaand aan het moment van inschrijving een lagere WOZ-waarde dan € 350.000 hadden, worden aangemerkt als woonruimten vallend in het goedkope en middeldure segment. Daarbij gaat het uitsluitend om inschrijvingen vanaf 1 april 2022. Deze grenswaarde wordt gehanteerd voor de periode van 1 april 2022 tot en met 31 december 2022. Voor het kalenderjaar 2023 geldt een andere grenswaarde. Zie hiervoor de toelichting bij het tweede lid.

Deze grenswaarde geldt ook voor een nieuwbouwwoning die ontwikkeld is voor de verkoop. Dit ondanks dat de WOZ-waarde in het peiljaar, bedoeld in het eerste lid, onder b, voor een dergelijke woonruimte mogelijk gebaseerd is op slechts de bouwgrond of op de woonruimte in aanbouw. Indien een nieuwbouwwoning die ontwikkeld is voor de verkoop na oplevering evident niet als goedkope of middeldure koopwoning kan worden aangemerkt, biedt mogelijk een beroep op de hardheidsclausule soelaas. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 32.

De in het eerste lid, onder c en onder d, genoemde kenmerken vloeien rechtstreeks voort uit artikel 41 van de Huisvestingswet 2014.

Woonruimten die in eigendom zijn van de gemeente Eindhoven of van een woningcorporatie zijn uitgezonderd van de categorie woonruimten waarvoor de opkoopbescherming geldt. De reden van de eerste uitzondering houdt verband met het belang dat de gemeente Eindhoven heeft bij het tijdelijk kunnen verhuren van een woonruimte die is aangekocht in het kader van een herontwikkeling. Hiermee wordt voorkomen dat zo'n woonruimte gedwongen leegstaat tot het moment dat een herontwikkeling feitelijk aanvangt. De reden van de tweede uitzondering is dat met woningcorporaties afspraken zijn gemaakt om een betere spreiding van sociale huurwoningen door de stad mogelijk te maken. Het nakomen van deze afspraken zou bemoeilijkt worden indien woonruimten die in eigendom zijn van woningcorporaties ook binnen het toepassingsbereik van de opkoopbescherming vallen. In dat geval zouden woningcorporaties immers niet altijd woonruimten kunnen aankopen in wijken met weinig sociale huur om deze vervolgens sociaal te verhuren. Daarnaast zou dit woningcorporaties de mogelijkheid ontnemen om Slimmer Kopen-woningen of Koopgarant-woningen die worden teruggekocht weer sociaal te verhuren.

Ook nieuwbouwwoningen die aantoonbaar ontwikkeld zijn om te verhuren, zijn uitgezonderd. Dit omdat met de opkoopbescherming het beschikbaar houden van de bestaande voorraad goedkope en middeldure koopwoningen wordt beoogd. De opkoopbescherming ziet dan ook niet op de situatie 'van huur naar huur'. Met de term 'aantoonbaar' is bedoeld aan te geven dat de eigenaar van zo'n woonruimte die zich hierop beroept, schriftelijk dient te onderbouwen dat het gaat om een woonruimte die van meet af aan ontwikkeld is om te verhuren. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit de aanvraag om een omgevingsvergunning, uit een door de ontwikkelaar van de nieuwbouwwoning(en) gesloten overeenkomst of uit andere schriftelijke stukken. De bewijslast rust daarbij op de eigenaar.

De in het eerste lid opgenomen WOZ-waarde wordt met ingang van 1 januari 2023 verhoogd naar € 355.000, zo volgt uit het tweede lid. Een verdere indexatie is niet geregeld. Dit vanwege het feit dat de Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020 op 1 januari 2024 van rechtswege vervalt. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 35. Bij het vaststellen van een nieuwe huisvestingsverordening kan, als de opkoopbescherming daarin wederom wordt opgenomen, de betreffende WOZ-waarde zo nodig worden geïndexeerd.

Artikel 27 Criteria voor vergunningverlening

Met de in dit artikel limitatief opgesomde situaties waarin een vergunning wordt verleend, is aangesloten bij artikel 41, derde lid, van de Huisvestingswet 2014. Het gaat daarbij om situaties waarin het college van burgemeester en wethouders wettelijk verplicht is om tot vergunningverlening over te gaan, tenzij er sprake is van de in artikel 30, aanhef en onder b, opgenomen weigeringsgrond.

Artikel 28 Aanvraag vergunning

In het eerste lid wordt verwezen naar een aantal artikelen uit de Huisvestingswet 2014. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van die wet bedraagt de termijn waarbinnen een beslissing op een aanvraag om een vergunning moet worden genomen acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken. Als de beslistermijn wordt verlengd, moet dit aan de aanvrager kenbaar worden gemaakt binnen de

hiervoor genoemde acht weken en zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de regulier 'achtwekenregel'.

De beslistermijn wordt opgeschort, oftewel gepauzeerd, als het college van burgemeester en wethouders de aanvrager verzoekt om de aanvraag aan te vullen. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de door de aanvrager verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag. De regels over een dergelijke opschorting zijn opgenomen in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht.

Wordt niet op tijd op een aanvraag beslist, dan geldt de zogeheten *lex silencio*, zoals neergelegd in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit volgt uit artikel 43, vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014 en houdt in dat een vergunning wordt geacht te zijn verleend als niet binnen de (verlengde) beslistermijn op de aanvraag is beslist. In die gevallen is een vergunning dus van rechtswege verleend.

In het tweede lid is bepaald dat een aanvraag schriftelijk of elektronisch kan worden ingediend. Artikel 42, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een vergunning mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG), waarin is bepaald dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (*Kamerstukken II 2020/21, 35517, nr. 53*).

Artikel 29 Te verstrekken gegevens en bescheiden bij aanvraag vergunning

De door de aanvrager bij de aanvraag te verstrekken gegevens en bescheiden zijn voor het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk om te kunnen beoordelen of de woonruimte binnen het in artikel 26 beschreven toepassingsbereik van de opkoopbescherming valt, en zo ja, of aan de in artikel 27 opgenomen criteria voor vergunningverlening wordt voldaan. Het betreft hier informatie waar dit college, of de gemeente Eindhoven, niet altijd reeds zelf over beschikt.

In het vijfde lid is de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders neergelegd om aanvullende gegevens of bescheiden van de aanvrager te verlangen, als dit voor de beoordeling van de aanvraag nodig is. Als gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheid wordt dit duidelijk en gemotiveerd kenbaar gemaakt aan de aanvrager.

Artikel 30 Weigeringsgronden

De onder a opgenomen weigeringsgrond is vanzelfsprekend en behoeft geen nadere toelichting.

Voor de onder b opgenomen weigeringsgrond wordt verwezen naar artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. Op basis van dat artikellid kan een vergunning door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd indien ernstig gevaar bestaat dat deze mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen. Voor een degelijke weigering moet voldaan zijn aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 3 van de Wet Bibob. Ook wordt voor deze weigeringsgrond verwezen naar artikel 43, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014. In dat artikellid is voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid opgenomen om voorafgaand aan een weigering op basis van de Wet Bibob, het Landelijk Bureau Bibob om een advies te vragen.

Artikel 31 Intrekkingsgronden

De onder a en b opgenomen intrekkingsgronden zijn klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. Zo kan een vergunning door het college van burgemeester en wethouders worden ingetrokken als blijkt dat de situatie waarvoor deze is verleend is geëindigd of als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

Voor de onder c opgenomen intrekkingsgrond wordt verwezen naar artikel 44, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. Op basis van dat artikellid kan een vergunning door het college van burgemeester en wethouders worden ingetrokken indien ernstig gevaar bestaat dat deze mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen. Voor een degelijke intrekking moet voldaan zijn aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 3 van de Wet Bibob.

Artikel 32 Hardheidsclausule

Omdat de mogelijkheid tot lokale invoering van opkoopbescherming een nieuw instrument is dat de Huisvestingswet 2014 gemeenten met ingang van 1 januari 2022 biedt, zijn nog niet alle gevolgen van de inzet van dat instrument voorzienbaar. Om die reden is ervoor gekozen om een hardheidsclausule in hoofdstuk 7 op te nemen, waarmee in bepaalde situaties onvoorziene én ongewenste gevolgen kunnen worden ondervangen. Door de opname van de hardheidsclausule is voor het college van burgemeester en wethouders namelijk de mogelijkheid gecreëerd om een vergunning te kunnen verlenen, terwijl er strikt genomen geen sprake is van een verleningsgrond als bedoeld in artikel 27 of er juist sprake is van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 30.

De hardheidsclausule wordt in de praktijk echter zeer terughoudend toegepast, omdat de voorwaarden voor toepassing strikt zijn. Zo kan toepassing slechts aan de orde zijn als de weigering een vergunning te verlenen, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Hiermee wordt bedoeld dat een weigering, in niet precies te voorziene situaties, leidt tot een kennelijk onredelijke uitkomst die niet met de invoering van de opkoopbescherming is beoogd. Toepassing van de van hardheidsclausule mag daarom niet het doel en strekking van de opkoopbescherming doorkruisen: het beschikbaar houden van de bestaande voorraad goedkope en middeldure koopwoningen.

Artikel 33 Bestuurlijke boete

Deze bevoegdheid tot bestuurlijke boeteoplegging volgt rechtstreeks uit artikel 45 van de Huisvestingswet 2014. Dit geldt ook voor de opgenomen maximale boetebedragen die, afhankelijk van de situatie, kunnen worden opgelegd.

De wijze waarop het college van burgemeester en wethouders van de bevoegdheid tot bestuurlijke boeteoplegging gebruikmaakt, wordt neergelegd in handhavingbeleid.

Artikel 34 Overgangsbepaling

Met deze overgangsbepaling wordt beoogd om in concreet omschreven situaties een mogelijk ontoelaatbare inbreuk op het eigendomsrecht te voorkomen. Het gaat dan specifiek om de situaties waarin kopers van een woonruimte reeds vóór 1 maart 2022, de datum van publicatie van de opkoopbescherming in het Gemeenteblad, een koopovereenkomst hadden gesloten en waarvan de juridische overdracht van die woonruimte, door inschrijving als bedoeld in artikel 25, plaatsvindt op of na 1 april 2022. Voor die kopers was het ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst niet of onvoldoende voorzienbaar dat de aan te kopen woonruimte onder de opkoopbescherming zou kunnen vallen.

In het tweede lid is bepaald dat de bewijslast om aan te tonen dat de overgangsbepaling van toepassing is op de eigenaar van de woonruimte rust. Voor het voldoen aan deze bewijslast kan gedacht worden aan het overleggen van (een bij het Kadaster ingeschreven) koopovereenkomst of aan andere schriftelijke stukken van bijvoorbeeld de makelaar of notaris waaruit concreet en controleerbaar de datum van aankoop van de betreffende woonruimte blijkt.

HOOFDSTUK 8 SLOTBEPALINGEN

Artikel 35 Inwerkingtreding en geldigheidsduur

De verordening treedt in werking op 1 januari 2020 met uitzondering van een deel van een artikellid en met uitzondering van hoofdstuk 7. Voor wat betreft het artikellid gaat het om artikel 6, negende lid, tweede tekstblok, dat op 1 maart 2021 in werking is getreden. In dat tekstblok is het uitgangspunt dat de woningzoekende zelf aan het roer staat verankerd. De reden van de verlate inwerkingtreding is dat de uitkomsten van een pilot van de gemeente Helmond op dit vlak zullen worden meegenomen in de praktische uitwerking van dit uitgangspunt en het inregelen van woonruimteverdeelsysteem. De tijdspanne tot 1 januari 2020 is hiervoor te kort terwijl op dit moment onvoldoende zicht is op het moment waarop inwerkingtreding wel kan plaatsvinden. Om die reden is bij het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid neergelegd om te bepalen op welk moment artikel 6 lid 9, tweede tekstblok in werking treedt. Hoofdstuk 7 is op 1 april 2022 in werking getreden. De reden van deze latere inwerkingtreding is dat de invoering van opkoopbescherming op grond van de Huisvestingswet 2014 pas met ingang van 1 januari 2022 mogelijk is.

De verordening vervalt van rechtswege met ingang van 1 januari 2024. Dit omdat in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat een huisvestingsverordening maximaal vier jaar mag gelden.

Artikel 36 Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

In artikel 51 van de Huisvestingswet 2014 is het overgangsrecht opgenomen. Vergunningen die verleend zijn op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. Aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

In aanvulling op de wet is in artikel 36, lid 2 en lid 3 van voorliggende Huisvestingsverordening overgangsrecht opgenomen voor urgentiebeschikkingen. Ten aanzien van woningen die vóór 12 december 2007 zijn omgezet ten behoeve van kamerverhuur wordt het volgende opgemerkt. De Raad van State heeft (bij uitspraak van 25 mei 2012, 201203425/1/A3) geoordeeld dat deze woningen niet onder de omzettingsvergunningplicht vallen. Daarmee is voor panden waarvan met door het college van burgemeester en wethouders te beoordelen overtuigende bewijzen kan worden aangetoond dat daarin al vóór 12 december 2007 sprake was van kamerverhuur, geen omzettingsvergunning vereist.

Artikel 37 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.