

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Leges



* - B H V - H Z H U I S - 2 3 - 2 8 3 6 7 *

Datum 25 september 2023
Ons kenmerk HZ_HUIS-23-28367
Onderwerp Besluit verhuurvergunning
opkoopbescherming

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

Op 17 augustus 2023 heeft u een aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming ingediend voor het adres **Vleutenseweg 229 B** te Utrecht. Hieromtrent delen wij u het volgende mee.

Besluit

Wij weigeren de aangevraagde verhuurvergunning. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Juridisch kader

In de huisvestingsverordening is het verboden om beschermde woonruimte in gebruik te geven. Dit verbod geldt vier jaar na inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers. Voor het in gebruik geven heeft u een verhuurvergunning opkoopbescherming nodig. U kunt deze informatie lezen in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht (artikel 65 lid 1). Uw woning is op 2 maart 2023 ingeschreven in de openbare registers en behoort tot deze categorie.

Dit verbod heeft als doel zoveel mogelijk bestaande koopwoningen beschikbaar te houden voor eigenaar-bewoners.

Wij moeten in beginsel de verhuurvergunning opkoopbescherming verlenen als u valt onder de criteria van artikel 67 lid 1 van de Huisvestingsverordening. U voldoet u niet aan deze criteria. Wij kunnen de vergunning verlenen als u voldoet aan de criteria uit artikel 67 lid 2 van de Huisvestingsverordening.

Ingevolge artikel 67 lid 2 onder c kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming. U heeft in uw aanvraag aangegeven dat volgens u uw belang zwaarder weegt dan de opkoopbescherming.

Beoordeling

Beoordelingskader

In sommige gevallen kunnen wij van het verbod een ontheffing verlenen om toch iemand anders de woning te laten gebruiken. Dit is mogelijk als wordt voldaan aan de criteria die zijn opgenomen in artikel 67 lid 2 van de Huisvestingsverordening. Eén van die criteria is als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming (artikel 67 lid 2 onder c).

Bij de beoordeling van de aanvraag is uw toelichting in het aanvraagformulier betrokken en hierbij is bekeken of die uitleg grond biedt om de verhuurvergunning alsnog te verlenen. Bij de beoordeling wordt een belangenafweging gemaakt.

Beoordeling aanvraag

U heeft in maart 2023 de woning op het adres Vleutenseweg 229 B gekocht met als doel zelf in de woning te gaan wonen. De woning is op 1 maart 2023 ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van koop wist u niet dat u ruim een half jaar later, per 1 september 2023, drie jaar voor de Nederlandse overheid te zou gaan werken. U geeft aan dat uw werkgever () stelt dat u een woning dient te betrekken in en van u wordt verwacht om te verhuizen. U wilt graag uw woning verhuren aan starters of een jong gezin, zodat de woning niet drie jaar leeg komt te staan. Uw belang is gelegen in het kunnen verhuren van de woning gedurende uw verblijf in het buitenland, vooral omdat de huidige woningmarkt dusdanig krap is dat veel mensen moeite hebben met het vinden van een woning.

Hoewel wij begrip hebben voor uw privésituatie zijn wij van mening dat de door u naar voren gebrachte omstandigheden niet dusdanig zijn dat wij u deze vergunning moeten verlenen. Het algemeen belang dat deze regeling rechtvaardigt is het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige schaarste van woonruimte. De opkoopbescherming is bedoeld om te voorkomen dat woningen worden opgekocht waardoor bijvoorbeeld starters geen woning kunnen vinden.

De door u naar voren gebrachte belangen zijn niet dusdanig schrijnend op grond waarvan wij moeten afzien van de strikte toepassing van de regelgeving inzake de opkoopbescherming. Het afwijken van de regels zal een ongewenst precedent met zich meebrengen. Dat willen wij uiteraard voorkomen. Daarnaast zijn wij van mening dat u op de hoogte kon zijn van de regelgeving inzake de opkoopbescherming. De regeling is op 18 maart 2022 in werking getreden. U bent op 2 maart 2023 eigenaar van de woning geworden, ongeveer een jaar na inwerkingtreding van de regeling. Informatie over de regeling is vrijelijk beschikbaar voor burgers van de gemeente Utrecht. U had kunnen weten dat de opkoopbescherming een rol zou spelen als u om wat voor reden dan ook de woning zou willen verhuren.

Conclusie

Uw belang bij het verhuren van de woning aan Vleutenseweg 229 B te Utrecht is afgezet tegen het belang van het behoud van woonruimten voor woningzoekenden die een betaalbare woning voor eigen gebruik in de gemeente Utrecht zoeken. Het algemene belang waar de opkoopbescherming toe dient, prevaleert boven uw belang om hiervan af te wijken. Wij besluiten de aanvraag verhuurvergunning te weigeren.

Leges

Wij nemen een weigeringsbesluit. Dit betekent dat u € moet betalen. U heeft bij het indienen van de aanvraag al € aan leges betaald. Wij zullen daarom het bedrag verrekenen met het door u betaalde bedrag. U krijgt dus het bedrag van € door ons teruggestort.

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief. Dat kan als volgt:

- online via www.utrecht.nl/bezwaar;
- met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, ter attentie van Intern Bedrijf Juridische Zaken, Postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening;
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief;
 - reden van uw bezwaar.

Publicatie

Wij publiceren dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Hiermee informeren wij belanghebbenden. Deze kunnen ook bezwaar maken tegen het besluit.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met
ook een e-mail sturen naar

via telefoonnummer

. U kunt

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen