

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Wijziging Huisvestingsverordening Deventer - invoering Opkoopbescherming

### Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 6-09-2022

Notanummer : 2022-651

Datum : 6-09-2022

Programma : 05-Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : Opkoopbescherming Deventer - onderbouwing en  
beleidsvoorstel.docx, Verordening tot wijziging Huisvestingsverordening -  
opkoopbescherming.docx

### Parafering

<li>31-08-2022: Wethouder</li><li>30-08-2022: Programmamanager Ruimtelijke  
Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 31-08-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

7-09-2022

B & W d.d.: 6-09-2022

### Besluit

1. De raad voor te stellen de 'Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 inhoudende het opnemen van een Opkoopbescherming' vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Sinds 1 januari 2022 is het wettelijk mogelijk om de Opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening. De Opkoopbescherming zorgt ervoor dat goedkope en middeldure koopwoningen in aangewezen gebieden niet zomaar kunnen worden opgekocht om verhuurd te worden. De concept Wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022 (vastgesteld 31-5-2022) heeft met ingang van 7 juni gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen inspraakreacties binnen gekomen. De gemeenteraad wordt voorgesteld de Huisvestingsverordening 2022 te wijzigen en daarmee de Opkoopbescherming in te voeren.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het invoeren van de Opkoopbescherming kunnen koopwoningen in aangewezen gebieden niet zomaar meer worden opgekocht voor de verhuur. Starters en

huishoudens met een middeninkomen krijgen daardoor meer kans op een passende koopwoning.

## **Kader**

Huisvestingswet

Woonvisie Deventer

Wonen en Voorzieningen

Huisvestingsverordening Deventer 2022

Zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw, juni 2021

Motie 5.1 Zelfbewoning bestaande woningen november 2021

Notitie 'Opkoopbescherming in Deventer, Onderbouwing en Beleidsvoorstel voor de invoering', mei 2022

## **Betrokken partijen en participatie**

Het voornemen voor de invoering van de opkoopbescherming is voorgelegd aan de in de gemeente werkzame sociale verhuurders (Ieder1, Rentree, De Marken, DUWO, Woonzorg Nederland en EigenBouw), de gemeenten in de woningmarktregio (West-Overijssel en Cleantech) en de Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer (VCOD). De input die is ontvangen van de sociale verhuurders en de VCOD zijn gebruikt voor de uitwerking van de regeling. De gemeenten in de woningmarktregio hebben aangegeven geen aanleiding te hebben voor een reactie of afstemming.

Tevens is de ontwerpregeling besproken met makelaars en notarissen die in hun dagelijkse praktijk te maken krijgen met de regeling. Hun input heeft niet geleid tot aanpassingen. Met hen zal de informatieverstrekking over de Opkoopbescherming op de gemeentelijke website worden afgestemd.

De concept Wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022 heeft op grond van de Inspraakverordening gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen reacties ingediend.

## **Argumenten voor en tegen**

Uit onderzoek naar de situatie in Deventer blijkt er aanleiding te zijn om de opkoopbescherming in te voeren voor bestaande woningen. In de notitie 'Opkoopbescherming in Deventer, Onderbouwing en Beleidsvoorstel voor de invoering', is als bijlage bij het raadsbesluit gevoegd ter onderbouwing van de noodzaak voor de invoering van de opkoopbescherming. Deze notitie is ten opzichte van de versie van mei 2022 (2022-409) aangepast in die zin dat de paragraaf 'gemeentelijke maatwerk' op pagina 8 naar aanleiding van het overleg met VCOD is opgenomen en de doorlopen overleg- en inspraakprocedure in paragraaf Inspraak en Afstemming op pagina 10 is geschetst.

Uit de schriftelijke consultatie van de raad is voorgesteld te overwegen om meer gebieden en een hogere prijsgrens te hanteren. Voor de zeven wijken kan gebiedsgericht onderbouwd dat er sprake is van verdringing. Voor de andere wijken is het effect van de opkopen door de investeerders dermate klein dat we niet kunnen onderbouwen dat de opkopen leidt tot een schaarste en een beperking van het eigendomsrecht hier op dit moment noodzakelijk is. Een prijsgrens die hoger ligt dan de NHG-grens is niet in redelijkheid te onderbouwen als bovengrens van de schaarse middeldure koopwoningen. Een ruimere toepassing qua gebieden en prijsgrens brengt juridische risico's met zich mee dat deze geen stand houden bij de rechter.

Het risico op een waterbedeffect is onvoldoende juridische grond om de Opkoopbescherming in te voeren. Om een waterbedeffect te voorkomen zullen we

jaarlijks op basis van transactiegegevens van het Kadaster monitoren hoe de aankoop van investeerders zich in de andere wijken zich ontwikkelt. Indien nodig zal voorgesteld worden om het aantal gebieden aan te passen.

Het voorstel om de woningcorporaties niet onder de opkoopbescherming te laten vallen, is opgenomen.

In het gesprek met de VCOD is een aantal aandachtspunten genoemd. Voor het vitaliseren van de binnenstad is het beleid erop gericht om leegstand boven en achter winkels te transformeren naar woonfuncties en op de transformatie van vastgoed om de exploitatie van winkelpanden rendabel te houden door onder meer het in verhuur van woonruimte nemen als onderdeel van de beleggingsstrategie. Dit in het kader van de Agenda Binnenstad Deventer 2.0, het 4e Stadsarrangement en de Ontwikkelvisie Stadshof. Het VCOD heeft ervoor gepleit hiermee in de opkoopbescherming rekening mee te houden. Om die reden is in de verordening opgenomen dat de opkoop en verhuur van woningen voor een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma is toegestaan.

VCOD heeft ter overweging meegegeven om de binnenstad buiten de regeling te houden omdat het om een beperkt aantal woningen gaat. Daarnaast vraagt men zich af of

het opkopen van koopwoningen in met de huidige stijgende rente en aanpassingen in het landelijk beleid de komende tijd in dezelfde omvang als de afgelopen jaren doorzet. Het opkopen voor de verhuur wordt minder aantrekkelijk en dan is het de vraag of de opkoopbescherming nog nodig is. Het aantal koopwoningen onder de € 355.000 dat jaarlijks wordt opgekocht door investeerders in de binnenstad is in absolute zin beperkt, maar het gaat wel om bijna een kwart van al deze te koop aangeboden woningen. Jaar op jaar betekent dat een verdere afname van het aanbod van betaalbare koopwoningen in de binnenstad. Om die reden wordt voorgesteld de Opkoopbescherming wel in te voeren voor de binnenstad.

Bij de jaarlijkse evaluatie zal meegenomen worden of de situatie op de woningmarkt aanleiding geeft voor aanpassing van de regeling. Daarnaast geldt de verordening voor vier jaar en zal de gemeenteraad daarna opnieuw moeten onderbouwen of de schaarste in de gemeente dermate is dat een verlening van de regeling noodzakelijk is.

Gedurende de terinzagelegging van de concept Wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022 zijn geen reacties ingediend. Ten opzichte van de versie zoals deze ter visie heeft gelegen, bevat het voorstel aan de raad enkele kleine aanpassingen. Die hebben betrekking op regeltechniek en een onjuiste verwijzing. Ook de toelichting is ambtshalve tekstueel aangepast, het betreft voornamelijk dubbelingen.

### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten van dit nieuw beleid zijn ingeschat op eenmalige invoeringskosten van € 10.000 en de jaarlijkse structurele uitvoeringskosten van € 40.000 voor de personeelskosten voor de handhaving en de bezwaar- en beroepsprocedures. De kosten in 2022, zijnde € 30.000 (de invoeringskosten en de helft van de structurele kosten), zijn meegenomen in de Voorjaarsnota. De structurele kosten van € 40.000 in 2023 en daarna worden meegenomen in de begroting. Voor het aanvragen van een verhuurvergunning wordt een legesbedrag van € 250,00 in rekening gebracht.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het besluit en de inwerkingtreding worden op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Op de website van de gemeente wordt een informatiepagina opgenomen over de Opkoopbescherming. Makelaars, verhuurmakelaars en notarissen zullen benaderd worden zodat zij goed op de hoogte van de regeling zijn.

### **Aanpak en uitvoering**

Na besluitvorming door de gemeenteraad treedt de Opkoopbescherming per 15 oktober in werking. Na inwerkingtreding worden aanvragen getoetst aan de gewijzigde Huisvestingsverordening.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Wijziging Huisvestingsverordening Deventer - invoering Opkoopbescherming
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2022-651
Datum B en W besluit	: 6-09-2022
Team	: DEV-BLD

### Inleiding

Sinds 1 januari 2022 is het wettelijk mogelijk om de Opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening. De Opkoopbescherming zorgt ervoor dat goedkope en middeldure koopwoningen in aangewezen gebieden niet zomaar kunnen worden opgekocht om verhuurd te worden. Door middel van een wijziging van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 kan de Opkoopbescherming worden ingevoerd. Voorwaarden voor het invoeren van de Opkoopbescherming is dat er in een gebied sprake is van schaarste en er onevenwichtige effecten optreden. Op 29 maart 2022 heeft het college de notitie 'Opkoopbescherming in Deventer, Onderbouwning en Beleidsvoorstel voor invoering' vastgesteld en de raad hierover geïnformeerd. De wijziging van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 om de Opkoopbescherming in te voeren wordt nu samen met de onderbouwning aan de raad voorgelegd.

### Raadsvoorstel

1. De 'Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 inhoudende het opnemen van een opkoopbescherming' vast te stellen
2. Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

### Kern raadsvoorstel

Met de wijziging van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 wordt de Opkoopbescherming opgenomen:

- a. voor de wijken Rivierenwijk, Keizerslanden, Binnenstad, Voorstad, Zandweerd, Colmschate-Noord en Colmschate-Zuid;
- b. voor alle bestaande koopwoningen in deze wijken met een WOZ-waarde in 2022 tot € 355.000 (=NHG-grens);
- c. met uitzondering van woningaankopen door de woningcorporaties en de gemeente.

Op basis van de Opkoopbescherming mag de woning de eerste vier jaar na aankoop niet worden verhuurd. Voor woningen die al voor de inwerkingtreding van de nieuwe regeling werden verhuurd, geldt de Opkoopbescherming niet, deze mogen na verkoop verhuurd blijven. Daarnaast geldt een aantal wettelijke uitzonderingen om een woning wel te mogen verhuren, zoals de verhuur aan een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad van de eigenaar. Ook aan gecontracteerde zorgaanbieders voor verhuur aan cliënten met een zorgindicatie en voor aankoop voor verhuur in het kader van een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma is vergunningverlening mogelijk.

### Beoogd resultaat

Door het invoeren van de Opkoopbescherming kunnen koopwoningen niet zomaar meer worden opgekocht voor de verhuur. Starters en huishoudens met een middeninkomen krijgen daardoor meer kans op een passende koopwoning.

### Kader

Huisvestingswet  
Woonvisie Deventer  
Wonen en Voorzieningen  
Huisvestingsverordening Deventer 2022  
Zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw, juni 2021  
Motie 5.1 Zelfbewoning bestaande woningen november 2021

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Uit onderzoek naar de situatie in Deventer blijkt er aanleiding te zijn om de opkoopbescherming in te voeren voor bestaande woningen. De notitie 'Opkoopbescherming in Deventer, Onderbouwing en Beleidsvoorstel voor invoering', is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd ter onderbouwing van de noodzaak voor de invoering van de opkoopbescherming.

Uit de schriftelijke consultatie van de raad is voorgesteld te overwegen om meer gebieden en een hogere prijsgrens te hanteren. Voor de zeven wijken kan gebiedsgericht onderbouwd worden dat er sprake is van verdringing. Voor de andere wijken is het effect van de opkopen door de investeerders dermate klein dat niet onderbouwd kan worden dat het opkopen leidt tot een schaarste en een beperking van het eigendomsrecht. Hierdoor kan onvoldoende worden onderbouwd dat het invoeren van een Opkoopbescherming hier op dit moment noodzakelijk is. Tevens is een prijsgrens die hoger ligt dan de NHG-grens niet in redelijkheid te onderbouwen als bovengrens van de schaarse middeldure koopwoningen. Een ruimere toepassing qua gebieden en prijsgrens brengt juridische risico's met zich mee dat deze geen stand houden bij de rechter.

Het risico op een waterbedeffect is onvoldoende juridische grond om de Opkoopbescherming in te voeren. Om een waterbedeffect te voorkomen zullen we jaarlijks op basis van transactiegegevens van het Kadaster monitoren hoe de aankoop van investeerders zich in de andere wijken zich ontwikkelt. Indien nodig zal voorgesteld worden om het aantal gebieden aan te passen.

Het voorstel om de woningcorporaties niet onder de Opkoopbescherming te laten vallen, is opgenomen.

In het voorjaar heeft een gesprek met de VCOD plaats gevonden. De VCOD heeft een aantal aandachtspunten genoemd. Voor het vitaliseren van de binnenstad is het beleid erop gericht om leegstand boven en achter winkels te transformeren naar woonfuncties. Daarnaast is de transformatie van vastgoed erop gericht om de exploitatie van winkelpanden rendabel te houden door onder meer het in verhuur nemen van woonruimte, als onderdeel van de beleggingsstrategie. Dit in het kader van de Agenda Binnenstad Deventer 2.0, het 4e Stadsarrangement en de Ontwikkelvisie Stadshof. Het VCOD heeft ervoor gepleit hiermee in de Opkoopbescherming rekening mee te houden. Om die reden is in de verordening opgenomen dat de opkoop en verhuur van woningen voor een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma is toegestaan.

VCOD heeft in het gesprek ook ter overweging meegegeven om de binnenstad buiten de regeling te houden omdat het om een beperkt aantal woningen gaat. Daarnaast vraagt men zich af of het opkopen van koopwoningen in met de huidige stijgende rente en aanpassingen in het landelijk beleid de komende tijd in dezelfde omvang als de afgelopen jaren doorzet. Het opkopen voor de verhuur wordt minder aantrekkelijk en dan is het de vraag of de Opkoopbescherming nog nodig is. Het aantal koopwoningen onder de € 355.000 dat jaarlijks wordt opgekocht door investeerders in de binnenstad is in absolute zin beperkt, maar het gaat wel om bijna een kwart van al deze te koop aangeboden woningen. Jaar op jaar betekent dat een verdere afname van het aanbod van betaalbare koopwoningen in de binnenstad. Om die reden wordt nu voorgesteld de Opkoopbescherming wel in te voeren voor de binnenstad.

Bij de jaarlijkse evaluatie zal meegenomen worden of de situatie op de woningmarkt aanleiding geeft voor aanpassing van de regeling. Daarnaast geldt de verordening voor vier jaar en zal de gemeenteraad daarna opnieuw moeten onderbouwen of de schaarste in de gemeente dermate is dat een verlenging van de

regeling noodzakelijk is.

Gedurende de terinzagelegging van de concept Wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022 zijn geen reacties ingediend. Ten opzichte van de versie zoals deze ter visie heeft gelegen, bevat het voorstel aan de raad enkele kleine aanpassingen. Die hebben betrekking op regeltechniek en een onjuiste verwijzing in artikel 8c. Ook de toelichting is ambtshalve tekstueel aangepast, het betreft voornamelijk spel fouten en dubbelingen.

### **Betrokken partijen en participatie**

Het voornemen voor de invoering van de Opkoopbescherming is voorgelegd aan de in de gemeente werkzame sociale verhuurders (Ieder1, Rentree, De Marken, DUWO, EigenBouw en Woonzorg Nederland), de gemeenten in de woningmarktregio (West-Overijssel en Cleantech) en de Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer (VCOD). De input die is ontvangen van de sociale verhuurders en de VCOD zijn gebruikt voor de uitwerking van de regeling. De gemeenten in de woningmarktregio hebben aangegeven geen aanleiding te hebben voor een reactie of afstemming. Tevens is de regeling besproken met makelaars en notarissen die in hun dagelijkse praktijk te maken krijgen met de regeling. Met hen zal de informatieverstrekking over de Opkoopbescherming op de gemeentelijke website worden afgestemd.

De concept Wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022 heeft op grond van de Inspraakverordening gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen reacties ingediend.

### **Financiële consequenties**

De kosten van dit nieuw beleid zijn ingeschat op eenmalige invoeringskosten van € 10.000 en de jaarlijkse structurele uitvoeringskosten van € 40.000 voor de personeelskosten voor de handhaving en de bezwaar- en beroepsprocedures. De kosten in 2022, zijnde € 30.000 (de invoeringskosten en de helft van de structurele kosten), zijn meegenomen in de Voorjaarsnota. De structurele kosten van € 40.000 in 2023 en daarna worden meegenomen in de begroting. Voor het aanvragen van een verhuurvergunning wordt een legesbedrag van € 250,00 in rekening gebracht.

### **Betrokkenheid raad**

Najaar 2021 heeft het college het onderzoek naar de situatie in Deventer ten behoeve van de afweging en onderbouwing van het invoeren van een Opkoopbescherming gestart. Op 10 november 2021 heeft u aanvullend de motie 5.1 Zelfbewoning bestaande woningen aangenomen en het college opgedragen u voor 1 april 2022 te informeren over de mogelijkheden de Opkoopbescherming in te voeren voor bestaande woningen. Via raadsmededeling 2022-285 bent u geïnformeerd over het voornemen om de Opkoopbescherming voor een aantal wijken in Deventer in te voeren. Naar aanleiding van dit voornemen heeft u schriftelijk input geleverd en zijn vragen gesteld. Via raadsmededeling 2022-409 zijn uw vragen beantwoord.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Wijziging Huisvestingsverordening Deventer - invoering  
Opkoopbescherming  
Voorstelnummer : 2022-651  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6-09-2022, nummer 2022-651

### BESLUIT

1. De 'Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 inhoudende het opnemen van een opkoopbescherming' vast te stellen
2. Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



## **Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 inhoudende het opnemen van een opkoopbescherming**

### **Artikel I**

De Huisvestingsverordening Deventer 2022 wordt als volgt gewijzigd:

A. Na artikel 8 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

### **Hoofdstuk 2A Opkoopbescherming**

#### **Artikel 8a Definities**

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. beschermde woonruimte: in artikel 8b, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- b. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- c. verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
- d. WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

#### **Artikel 8b. 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. Binnenstad (postcode 7411);
    2. Voorstad (postcode 7413 en 7416), en
    3. Rivierenwijk (postcode 7417), en
    4. Keizerslanden (postcode 7415), en
    5. Zandweerd (postcode 7412), en
    6. Colmschate-Noord (postcode 7423), en
    7. Colmschate-Zuid (postcode 7421, 7422 en 7429); en
  - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan € 355.000;
  - 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
  - f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

#### **Artikel 8c Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming**

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld elektronisch formulier.
2. Bij een aanvraag van een 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
3. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 41, lid 3 onder a, van de wet worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.

4. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 41, lid 3 onder b, van de wet wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, aangeleverd.
5. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 41, lid 3 onder c, van de wet worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
6. Bij een aanvraag die ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 8e, lid 2 onder b, worden gegevens en bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd in het kader van een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma is aangekocht.
7. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

#### **Artikel 8d Bibob-weigering verhuurvergunning opkoopbescherming**

Een verhuurvergunning opkoopbescherming kan op grond van artikel 43, eerste lid, van de wet worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

#### **Artikel 8e Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan 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. 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 door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
  - b. als de beschermde woonruimte is aangekocht voor verhuur in het kader van een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma
3. Als artikel 43, lid 1, 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.
4. In andere gevallen dan genoemd in dit artikel, kan de vergunning worden geweigerd.

#### **Artikel 8f Inhoud verhuurvergunning opkoopbescherming**

In de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt in ieder geval vermeld:

- a. de naam van de eigenaar van de woonruimte, tevens vergunninghouder, waarop de vergunning betrekking heeft;
- b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
- c. de vorm waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning alleen geldt, mits en zolang deze vorm voortduurt;
- d. in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, 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.

#### **Artikel 8g Vervallen van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

De verhuurvergunning opkoopbescherming vervalt van rechtswege zodra de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die overeenkomstig artikel 8f, lid 2, onder d in de verhuurvergunning opkoopbescherming als huurder is genoemd, niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

#### **Artikel 8h Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

Behalve op grond van artikel 44, lid 1 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. als niet langer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in artikel 8e, lid 1 en 2.

B. Na artikel 9 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

**Artikel 9a Bestuurlijke boete**

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 en 41, eerste lid, van de wet, alsmede handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
  - a. voor overtreding van artikel 21 van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500;
  - b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;
  - c. voor overtreding van artikel 21 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;
  - d. 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.

**Artikel II**

Dit besluit treedt in werking op 15 oktober 2022.

## **Toelichting wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022**

### **Opkoopbescherming**

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk 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 vergunningstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming. Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in de in artikel 8b, eerste lid, onder a, genoemde gebieden sprake is van een omzettingpraktijk waarbij teveel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd door een nieuw hoofdstuk (2A) in de Huisvestingsverordening op te nemen met dit stelsel.

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is.

#### *Duur van het stelsel en aanpassingen*

Artikel 4 van de Huisvestingswet bepaalt dat de Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming. 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.

## **Artikelsgewijze toelichting**

### **Artikel 8a Definities**

Deze definities zijn een aanvulling op de definities van artikel 39 van de wet. Deze aanvullende definities hebben de functie van een afkorting, die de volgende artikelen gemakkelijker te lezen maken.

### **Artikel 8b Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte**

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht. Na het verstrijken van die periode van vier jaar geldt geen vergunningplicht meer.

De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte. In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat goedkope of middeldure woonruimte is (tweede, onder b, en derde lid). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d 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 e). Omdat voor nieuwbouwwoningen middels een zelfbewoningsplicht privaatrechtelijk het een en ander wordt geregeld en de 'opkooppraktijk' zich vrijwel alleen voordoet bij bestaande woningen, is door onderdeel f verzekerd dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen.

*Nadere toelichting tweede lid, onder a*

Het tweede lid, onder a, regelt de aan te wijzen gebieden. Dit zijn gebieden van de gemeente waar de opkoopbeweging zich het sterkst voordoet.

Verder noemt het tweede lid, onder b, de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

*Nadere toelichting tweede lid, onder b*

De hier vermelde WOZ-waarde moet jaarlijks worden aangepast omdat de WOZ-waarden elk jaar opnieuw worden bepaald. Daarvoor zal het genoemde artikel dus moeten worden gewijzigd. Die wijziging kan louter technisch zijn, rechtstreeks afgeleid van de nieuwe WOZ-waarden, maar ook beleidsinhoudelijk. Er kan aanleiding zijn om de grens wat hoger of wat lager te stellen dan eerder werd gedaan, afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit zal van jaar tot jaar worden bezien. Om die reden is afgezien van het aanhouden van de NHG-grens zoals bij omzettingsvergunningen wel wordt gedaan.

*Nadere toelichting WOZ-waarde als criterium voor duur en middelduur*

Volgens artikel 40, eerste lid, van de Huisvestingswet moet het gaan om schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen'. De gangbare en objectieve definitie voor de bovengrens van middeldure koop is de NHG-grens (2022: € 355.000).

### **Artikel 8c Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming**

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt 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 35517, nr. 53).

*Beslistermijn en 'silencio positivo'*

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).

### **Artikel 8d Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend**

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.

### **Artikel 8.e Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend**

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.

De artikelen 8d en 8e 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 8d;
2. de vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de in of meer sociale gevallen van artikel 8e, 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 gevegd dat hij de verhuur beëindigt.

Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 8d en de bibob-weigeringen, gaat het om het afwegen van het verhuurbedrag 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.

#### *Nadere toelichting artikel 8.e, eerste lid, onder b*

In het geval van artikel 8.e, eerste lid, onder b, (renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma) kan worden gedacht aan projecten die erop zijn gericht om de leegstand boven en achter winkels te transformeren naar woonfuncties of als het in verhuur nemen van woonruimte onderdeel van de beleggingsstrategie is om de exploitatie van winkelpanden rendabel te houden. Dit in het kader van de Agenda Binnenstad Deventer 2.0, het 4e Stadsarrangement en de Ontwikkelvisie Stadshof. Zoals ook verwoord in de visie 'de Nieuwe Binnenstad Deventer' uit 2020. Voor die woonruimte zal dan een verhuurvergunning opkoopbescherming kunnen worden verleend.

Het tweede lid geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen. De in het tweede lid genoemde, af te wegen belangen (belang van de eigenaar dat zou worden gediend door verhuur mogelijk te maken enerzijds, belang van het behouden van een redelijke voorraad niet te dure koopwoningen anderzijds) spelen in dit hele hoofdstuk een rol.

### **Artikel 8f Inhoud verhuurvergunning opkoopbescherming**

Naast de gebruikelijke onderdelen van de vergunning als naam vergunninghouder en adres waarop de vergunning betrekking heeft, zal ook de vorm waarvoor vergunning is verleend in de vergunning worden opgenomen. Denk daarbij aan verhuur aan familie, maar ook aan een zorgaanbieder. Als geen sprake meer van verhuur in het kader van zorg, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

### **Artikel 8g Vervallen van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

In het geval niet meer wordt verhuurd aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-worden-verleend-gevallen van artikel 8d, vervalt de vergunning automatisch. Intrekking van de vergunning is in dat geval niet nodig.

### **Artikel 8h Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

In dit artikel is naast de bibob-intrekking volstaan met de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen en intrekking bij beëindiging van de vorm waarvoor vergunning is verleend. De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld.

De onder a toegevoegde intrekingsgrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

### **Artikel 9a Bestuurlijke boete**

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 21 (wijzigingen in de woonruimtevoorraad) of 41, eerste lid (verhuurvergunning opkoopbescherming) van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Er is behoefte om dit instrument van een punitieve sanctie in de Huisvestingsverordening op te nemen. Bij kamerverhuur zonder vergunning wordt gebruik gemaakt van de last onder dwangsom, een herstelsanctie. Met de bestuurlijke boete is meer sprake van lik-op-stuk. Hoewel een bestuurlijke boete de overtreding misschien niet beëindigt, zorgt dit indirect wel voor een stimulans om de overtreding te beëindigen. Bovendien kan naast de bestuurlijke boete ook een last onder dwangsom worden opgelegd als sanctie gericht op het beëindigen van de overtreding.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte zal bestaan aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

De bestuurlijke boetes, genoemd in het eerste en het tweede lid, komen overeen met artikel 35 van de wet respectievelijk artikel 154b, zesde lid, van de Gemeentewet. Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd.

In het tweede lid, onder e en g, gaat het om overtreding van artikel 8b, 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. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig moet zijn aan de ernst van de overtreding.

Aan de handhaving van het stelsel van opkoopbescherming zitten twee aspecten: het opsporen van overtredingen en het daartegen optreden. De opsporing is voornamelijk een kwestie van 'kantoorwerk': op gezette tijden de basisregistratie personen raadplegen om na te gaan welke mutaties zijn opgetreden bij de beschermde woonruimten en of die in overeenstemming zijn met de verordening. Het optreden tegen geconstateerde overtredingen kan, afhankelijk van het geval, uit velerlei bestaan: waarschuwen, vergunning intrekken, erop wijzen dat een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd, last onder dwangsom opleggen, bestuurlijke boete opleggen.