

	CDA	VVD	Onafh.	Prog.Ow	CU-SGP	TOTAAL	griffier
voor							
tegen							
aangenomen / verworpen / stemmen staken / ingetrokken							



De Onafhankelijken
Politieke partij voor Oudewater

ChristenUnie SGP

Amendement

Voorstel agendapunt nr. 11

Raadsvoorstel Aanpassing Huisvestingsverordening gemeente Oudewater

Onderwerp: **Opkoopbescherming**

De ondergetekende(n) stelt/stellen voor om het besluit te wijzigen:

De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen op 19 december 2024,

Besluit

1

de volgende tekst in het raadsbesluit toe te voegen in Artikel 1 Definities:

- **beschermde woonruimte:** een in artikel 65 aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid van de wet geldt;
- **NHG-grens:** prijsgrens die jaarlijks wordt bepaald middels de Nationale Hypotheek Garantie van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. In 2024 is de NHG-grens €435.000;

2

de volgende tekst in het raadsbesluit te wijzigen:

Artikel 65. tot en met Artikel 70 en bijlage 2 tabel bestuurlijke boete.

TE WIJZIGEN IN

Paragraaf 3.3 Opkoopbescherming

Artikel 65. Aanwijzen beschermde woonruimte

1. Het verbod van artikel 41, eerste lid van de wet, geldt voor de in het tweede lid genoemde beschermde woonruimte. Deze beschermde woonruimte mag gedurende vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers niet in gebruik gegeven worden zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte die elk van de vijf volgende kenmerken heeft:

- a. Ze ligt in één van de volgende kernen:
 - i. Hekendorp;
 - ii. Oudewater;
 - iii. Papekop;
 - iv. Snelrewaard.
- b. De WOZ-waarde zoals die gold op de datum van inschrijving in de openbare registers ligt op die datum op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming. De geldende WOZ-waarde op de datum van inschrijving in de openbare registers is de WOZ-waarde met dezelfde peildatum als die van de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 66 van deze verordening.
- c. Op de datum van inschrijving in de openbare registers was één van de volgende situaties van toepassing:
 - de woonruimte was vrij van huur en gebruik;
 - de woonruimte was in gebruik gegeven of verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden; of
 - de woonruimte werd in gebruik gegeven of verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming.
- d. De datum van inschrijving in de openbare registers lag na 1 januari 2025 en
- e. De verkoper of de nieuwe eigenaar was niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 66. Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 65, tweede lid onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar per 1 januari bepaald op basis van de vastgestelde NHG-grens. In 2024 is de NHG-grens €435.000.
2. Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming vast en publiceren deze in het digitale gemeenteblad.

Artikel 67. Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Als artikel 43, eerste lid van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming verleend in elk van de volgende situaties:
 - a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving in de openbare registers van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend in een van de volgende situaties:
 - a. Bij complexen, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst, erfpachtovereenkomst of andere overeenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd;
 - b. Bij hospitaverhuur;
 - c. 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 het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b en het tweede lid onder b de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
4. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel 68. Aanvraag vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

Artikel 69. Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte.
2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 70. Intrekkingsgronden

Naast intrekking op grond van artikel 44, eerste lid van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming ook worden ingetrokken 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.

Bijlage 2: Tabel bestuurlijk boete

Overtreding	Artikel in de Huisvestingsverordening	Kolom A Boete bij 1 ^e overtreding	Kolom B Boete bij 2 ^e overtreding	Kolom C Boete bij 3 ^e overtreding	Kolom D Boete bij 4 ^e overtreding en verder
Overtreding I In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning	artikel 2, eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-
Overtreding II In gebruik geven van (sociale) woonruimte zonder vergunning	artikel 2 eerste lid. niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 5.000,- € 7.000,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-
Overtreding III Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige woonruimte, woonvorming zonder vergunning en splitsing	artikel 49 en 59 niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 7.500,- €12.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-
Overtreding IV Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming	artikel 65 niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 7.500,- €12.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-

3

Het volgende bedrag vrij te maken voor de uitvoering van de opkoopbescherming:

€ 45.150 jaarlijkse en € 3.000 eenmalig.

Toelichting:

Woonruimte in Oudewater is schaars. Als raad vinden wij het belangrijk dat woningen die beschikbaar komen op de markt, ook terechtkomen bij de doelgroep waar zij voor bedoeld is. Betaalbare koopwoningen zijn bedoeld om in te wonen, niet om in te beleggen. Met de opkoopbescherming regelen we dit, nu en in de toekomst.

De schaarste is sterk aanwezig onder betaalbare koopwoningen. Dit blijkt o.a. uit het woonbehoefteonderzoek van Companen voor de 'Woonvisie Oudewater 2020–2025' en een onderzoek in opdracht van de provincie 'De Staat van de Woningmarkt'. Kadastergegevens geven aan dat de opkoop een dalende trend kent, maar vanwege de grote schaarste is de invoering van de opkoopbescherming gerechtvaardigd. Om een duidelijke grens te hanteren voor de opkoopbescherming die jaarlijks wordt geïndexeerd, is gekozen om aan te sluiten op de NHG-grens (prijspeil 2024: €435.000).

Financiën:

De afdeling vergunning, toezicht en handhaving heeft binnen de bestaande capaciteit geen ruimte om vergunningverlening in te richten en te handhaven op het niet naleven van de opkoopbescherming. Daarnaast moet er schaarste onderzoek worden uitgezet bij het kadaster waar kosten aan verbonden zitten. Hierom besluit de gemeenteraad jaarlijks [in te vullen bedrag] beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de opkoopbescherming.

Fractie(s) en ondertekening indiener(s):

R.A. van den Hoogen,
De Onafhankelijken

J. Broere,
ChristenUnie-SGP