

Besluit van de raad van de gemeente Enschede tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2022 en bijlagen (Huisvestingsverordening Enschede 2022).

De raad van de gemeente Enschede;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2022 met nummer 2200053573;
gelet op de artikelen 2, 4 (eerste lid, onder a, b en c en vierde lid), en 40, tweede lid, en hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014; gezien het advies van de Stedelijke commissie;
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2022

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. beschermde woonruimte: een in artikel 2, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- b. datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- c. eigenaar: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;
- d. toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.
- e. wet: Huisvestingswet 2014.
- f. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen;
- g. WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.
- h. verhuurde staat: er is sprake van verhuurde staat wanneer er een huurovereenkomst van kracht is.
- i. opgeleverd: de datum van oplevering is de datum die wordt aangegeven op de opleveringsformulieren.
- j. datum van inschrijving: datum van inschrijving van de akte van levering bij het kadaster.

Hoofdstuk 2. De Opkoopbescherming

Artikel 2. 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°. Binnensingelgebied (CBS-wijkcodering: WK015300), en;
 - 2°. Hogeland - Velve (CBS-wijkcode:015301)
 - 3°. Boswinkel – Stadsveld (CBS-wijkcodering: WK015302), en;
 - 4°. Tweekelerveld – T.H.T. (CBS-wijkcodering: WK015303), en;
 - 5°. Enschede-Noord (CBS-wijkcode:015304), en;
 - 6°. Enschede-Zuid (CBS-wijkcode:015306).Zie kaart in bijlage 1 voor een overzicht van de wijken waar de opkoopbescherming wordt toegepast.
- b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan € 288.000,-;
- 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 meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.
3. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een toegelaten instelling (woningcorporatie).

Artikel 3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar opnieuw berekend.
2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus opnieuw berekende prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad en op de website van de gemeente, te weten www.enschede.nl/opkoopbescherming. Het nieuwe bedrag zal ook steeds verwerkt worden in de op overheid.nl te raadplegen toelichting bij de Huisvestingsverordening.

Artikel 4. Gevallen waarin de vergunning moet worden verleend

1. Het college verleent de verhuurvergunning opkoopbescherming in ieder geval:
 - a. als 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. als de eigenaar na de datum van inschrijving van de woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres (als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen) in die woonruimte heeft en hij met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden in gebruik neemt anders dan voor toeristische verhuur;
 - c. als de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen, genoemd in het vorige lid onder a en b, wordt de persoon of worden de personen aan wie de woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd.
3. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.
4. De vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt niet verleend als er een bibob-weigering plaatsvindt als bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet.

Artikel 5. Hardheidsclausule

1. Als artikel 43, eerste lid, 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 woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt.

Artikel 6. Aanvraag van de vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders met gebruikmaking van het door dezen vastgestelde formulier. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.
3. De aanvraag kan ook elektronisch worden ingediend met behulp van de elektronische versie van het formulier, die te vinden is op de website van de gemeente.
4. De beslistermijn over de vergunning bedraagt 8 weken en kan worden verlengd met 6 weken.

Artikel 7. 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. de naam (of namen) van de beheerder(s), indien van toepassing;
 - c. het adres van de woonruimte;
 - d. de meest recente akte van levering van de desbetreffende woonruimte.

2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 4, eerste lid, 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 4, eerste lid, 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 4, eerste lid, onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 5, eerste lid, verstrekt de aanvrager bescheiden die ter motivering dienen van die aanvraag;
6. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 8. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

In de volgende gevallen kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in ieder geval worden ingetrokken:

- a. op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking)
- b. 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;
- c. wanneer de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 9. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Bij vaststelling € 12.000;
 - b. 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, het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht: Bij vaststelling: € 90.000.
3. Burgemeester en Wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete voor overtreding van de verboden in deze huisvestingsverordening, overeenkomstig de tabel in bijlage 2.

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2023 en vervalt 1 januari 2027.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Enschede 2022.

Ondertekening

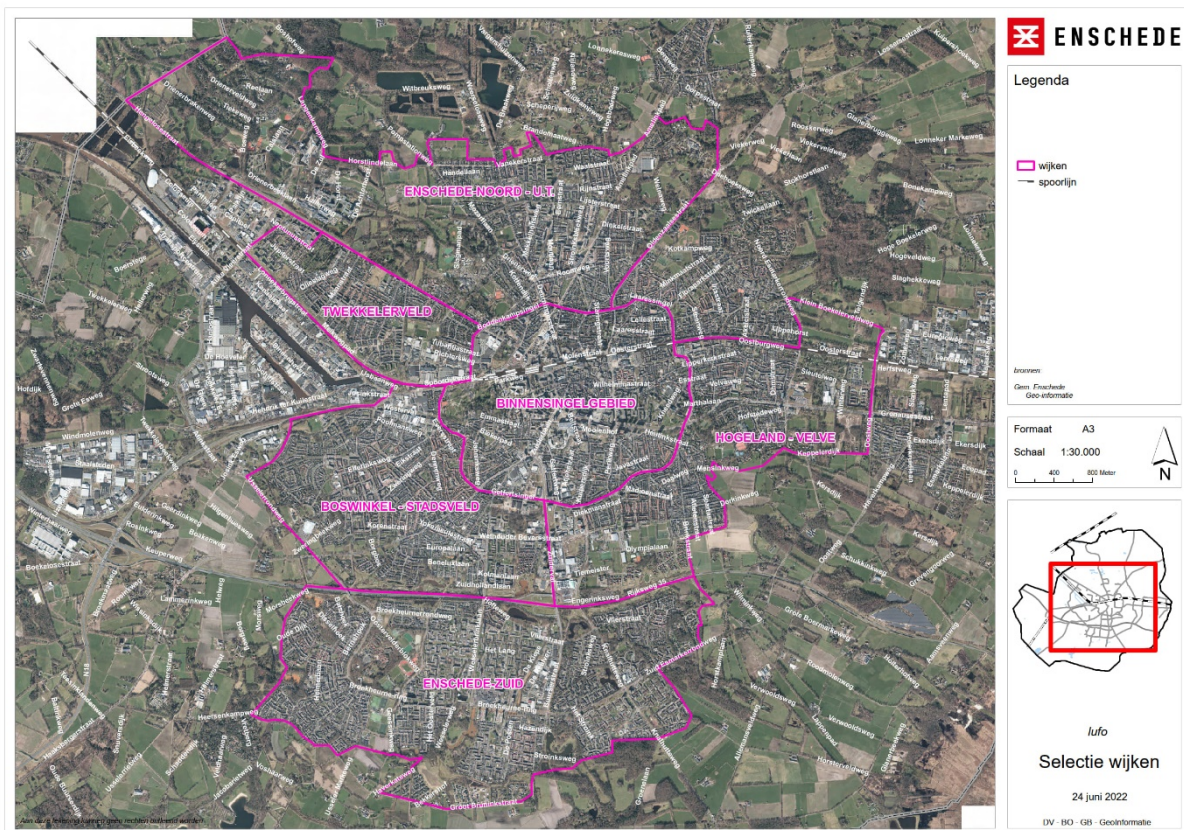
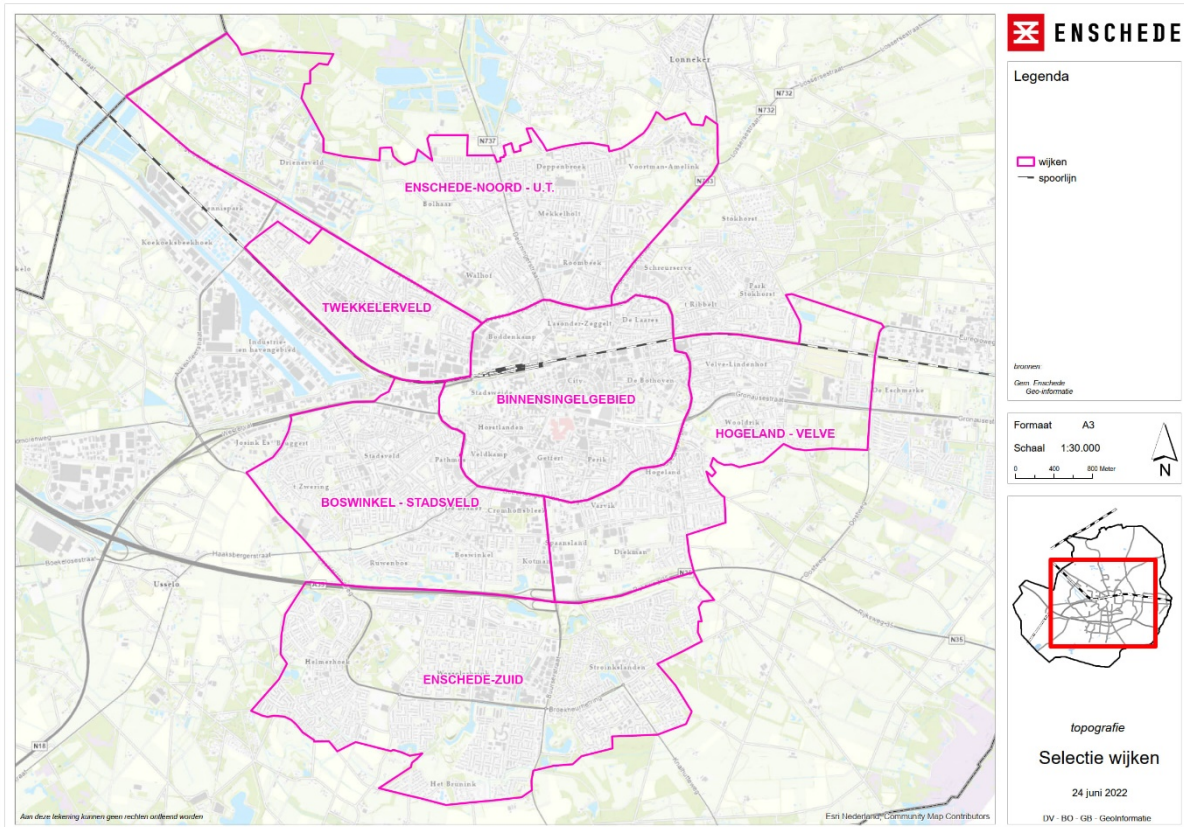
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 september 2022.

De griffier,
R.M. Jongedijk

De burgemeester,
R.W. Bleker

Bijlage 1: overzicht van de wijken waar de opkoopbescherming wordt toegepast

NB: deze kaarten worden in A3 formaat gepubliceerd op www.enschede.nl/opkoopbescherming.



**Bijlage 2 Boetetabel bestuurlijke boete Huisvestingsverordening Opkoopbescherming
Gemeente Enschede 2022**

Overtreding:	Artikel Hvv	1^e overtreding	2^e overtreding	3^e overtreding	4^e overtreding
Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet. Het verhuren van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning	Artikel 9	€ 12.000	€ 22.500	€ 90.000	€ 90.000

Bestuurlijke boete Huisvestingswet 2014

In de huisvestingsverordening is het instrument van de bestuurlijke boete opgenomen. Bij herhaling van de overtreding (wanneer eigenaar/verhuurder opnieuw een pand zonder vergunning verhuurt) kan een hoger sanctiebedrag worden vastgelegd. Door het oplopen van de boetebedragen tot het wettelijke maximum zal de bestuurlijke boete naar verwachting ook preventief werken.

Overtreder

De boete wordt opgelegd aan degene die de overtreding heeft begaan of aan wie deze overtreding kan worden toegerekend (functioneel daderschap). In dit geval de eigenaar/verhuurder.

Hoogte bestuurlijke boete

Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het wettelijke maximumbedrag per overtreding niet wordt overschreden. De gemeenteraad heeft voor verschillende overtredingen verschillende boetebedragen vastgesteld, opgenomen in bovenstaande boetetabel. Bij herhaling van de overtreding (recidive) wordt een hogere boete opgelegd.