



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.342477	
		Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Ja	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Handhaving van de eerder ingevoerde opkoopbescherming

- Advies** :
1. Instemmen met de voorgestelde werkwijze om de eerder ingevoerde opkoopbescherming op een correcte en uitvoerbare manier te controleren en, indien noodzakelijk te, handhaven;
 2. Dit collegeadvies ter kennisname te versturen naar de gemeenteraad.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
01-10-2023	A. Van Dalen			

Additioneel Advies	Paraaf:



	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester				
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris				

Datum vergadering B&W:

Agendapunt:

Besluit:

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Vanaf 1 maart 2023 geldt in Woudenberg de opkoopbescherming voor koopwoningen met een WOZ waarde tot de geldende NHG-grens (op dit moment 405.000 euro) in De Grift/Het Groene Woud/Het Zeeland/Laanzicht/Nico Bergsteijn/Nieuwoord. De opkoopbescherming is specifiek bedoeld om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen te bestrijden en/of de leefbaarheid van de woonomgeving te waarborgen.

Het is niet toegestaan om de betreffende woningen in de eerste vier jaar na aankoop te verhuren. Er zijn enkele uitzonderingen, bijvoorbeeld wanneer het verhuur aan naaste familie betreft of wanneer de woning onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Dan wordt er, na aanvraag, een verhuurvergunning afgegeven. Bij de invoering van de opkoopbescherming is afgesproken dat de gemeente verder uitzoekt op welke manier handhaving mogelijk is.

Centrale vraag

Stemt u in met de voorgestelde werkwijze voor de handhaving van opkoopbescherming?

Beoogd resultaat (wat)

De opkoopbescherming kan op concrete en uitvoerbare wijze worden gehandhaafd.

Kader

Huisvestingswet 2014, Huisvestingsverordening Woudenberg 2022-2026

Argumenten

Bij de invoering van de opkoopbescherming in Woudenberg (vanaf 1 maart 2023) is afgesproken dat de controle en mogelijke handhaving nog verder uitgewerkt zou worden. Sinds de wijziging van de Huisvestingswet in 2022 heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om de reikwijdte voor opkoopbescherming aan te wijzen, op grond van artikel 41. Het college draagt zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens de Huisvestingswet bepaalde, op grond van artikel 32. De werkwijze voor handhaving is als volgt:

Wijze van controle

De gemeente voert in het kader van de opkoopbescherming digitale controles uit onder regie van de beleidsadviseur Wonen. Vanuit belastingen kunnen alle woningen worden opgehaald waarvan het eigenaar- en gebruikersdeel OZB verschillen. Hieruit worden de woningen gefilterd die in de betreffende wijken liggen en die zijn verkocht sinds invoering van de invoering van opkoopbescherming. Deze controle wordt ten minste elk half jaar uitgevoerd. Het is opportuun om de eerste controle gelijktijdig uit te voeren met de belastingaanslagen (februari 2024). De uitvoering van deze eerste controle zal onder andere via makelaars kenbaar worden gemaakt.

Na de digitale controle volgt een controle ter plaatse door de toezichthouder. De uitzonderingsgevallen zijn grotendeels op basis van gegevens vast te stellen, maar de verhuur aan naaste familie valt niet met volledige zekerheid te bepalen aan de hand van de gegevens. Bij de controle ter plaatse wordt de woonsituatie, woonduur en de relatie met de eigenaar bevraagd bij de bewoner. Hierbij wordt gevraagd om deze relatie te bewijzen.

Bij de invoering van opkoopbescherming is het aantal transacties door eigenaar-bewoners in de betreffende wijken in kaart gebracht. Het is de inschatting dat slechts een enkele of wellicht geen overtreding zal worden geconstateerd in Woudenberg. Deze inschatting is gemaakt, gelet op het beperkte aantal transacties in Woudenberg en het feit dat in Amsterdam 6 boetes zijn uitgedeeld in het eerste jaar nadat de opkoopbescherming daar is ingevoerd.

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (juni)
124	128	98	102	101	66	12

Controle & handhaving

De doelstelling van de handhavingsstrategie is om overtredingen van de opkoopbescherming te handhaven en de naleving van de opkoopbescherming te bevorderen. In de handhavingsstrategie willen we streven naar zowel preventie (eerste constatering), controle en, indien noodzakelijk, handhaving (vanaf de tweede constatering). De te volgen stappen binnen de handhavingsstrategie zijn:

- *1^e constatering*: Schriftelijke waarschuwing
- *2^e constatering*: Voornemen last onder dwangsom & bestuurlijke boete
- *3^e constatering*: Besluit last onder dwangsom & bestuurlijke boete
- *4^e constatering*: Verbeuren dwangsom van rechtswege
- *5^e constatering*: Invordering dwangsom

Wanneer bij de digitale controle en controle ter plaatse een overtreding wordt geconstateerd, dan ontvangt de overtreder een brief van een medewerker Toezicht en Handhaving. Bij een eerste constatering geven we de overtreder eenmaal de kans om de situatie oplossen zonder handhavend optreden, zodat we oplossingsgericht met onze inwoners communiceren. Bij een tweede constatering volgt handhaving met een vooraankondiging bestuurlijke boete en last onder dwangsom. Bij de derde constatering volgt de dwangsombeschikking, waartegen bezwaar kan worden gemaakt.

Er is gekozen voor een bestuurlijke boete en een last onder dwangsom, omdat deze sancties verschillende doelen hebben. De bestuurlijke boete dient als bestraffende sanctie op de overtreding. De hoogte van de bestuurlijke boete is reeds opgenomen in de Huisvestingsverordening en bedraagt €22.500,- voor de eerste overtreding en €90.000,- voor de tweede overtreding (binnen vier jaar).

De last onder dwangsom dient als herstelsanctie om de overtreder te bewegen tot naleving van de geldende regels. De dwangsom wordt door het college bepaald afhankelijk van de casus. De hoogte kan hierbij worden afgestemd op het financiële voordeel dat een overtreder heeft bij het niet naleven van de regels omtrent opkoopbescherming. De gemeente heeft vaker handhavend moeten optreden tegen een vorm van strijdige bewoning. Als de overtreding niet is beëindigd na het verbeuren en invorderen van de dwangsom, zou weer een nieuwe, hogere dwangsom kunnen worden opgelegd.

Voor beëindiging van de overtreding kan de verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen vanwege "dringend eigen gebruik". In dat geval zal de rechter onder andere toetsen of de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen en kan bijvoorbeeld een tegemoetkoming worden bepaald voor de kosten van verhuizing en inrichting.

Duurzaamheid en Inclusie

Niet van toepassing.

Maatschappelijke participatie

Bij de invoering van opkoopbescherming is ten doel gesteld om woningzoekenden meer kans te geven op een (goedkope) koopwoning.

Beoogd resultaat (hoe)

Door deze werkwijze in te voeren is het mogelijk de eerder ingevoerde opkoopbescherming op een correcte en uitvoerbare manier te controleren en, indien noodzakelijk, te handhaven.

Financiële consequenties

De uitvoering van de handhavingsstrategie is uitvoerbaar binnen de huidige ambtelijke capaciteit.

Financiële rechtmatigheid:

Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering

De handhavingsstrategie voor opkoopbescherming wordt gedeeld met de gemeenteraad via de ingekomen stukken. De eerste controle wordt gelijktijdig uitgevoerd met de belasting-aanslagen in februari. Bij de handhaving worden de stappen uitgevoerd, zoals beschreven in dit voorstel.

Conclusie

Wij adviseren u in te stemmen met de voorgestelde werkwijze.

Communicatie

De invoering van opkoopbescherming is sinds de invoering op 1 maart 2023 kenbaar gemaakt aan onze inwoners.

Bijlage(n)

Geen.