



gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Cluster Samenleving, Sport en Cultuur
Contactpersoon Victor van der Hidde
Telefoon 0900 1852
Uw brief 15 februari 2022
Ons kenmerk X.2022.01585
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Informatie over opkoopbescherming

Verzenddatum

15 MAART 2022

Geachte heer, mevrouw,

Met onze brief van 12 januari 2022 (X.2021.08391) informeerden wij u over de uitvoering van uw motie 'Uitvoering opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht' van 25 november 2021. Op 15 februari 2022 hebben leden van negen fracties gezamenlijk een schriftelijke reactie gegeven op de brief, met het verzoek om het antwoord te richten aan de gehele gemeenteraad.

De reactie is een appèl aan het college om genoemde motie uit te voeren, waarbij de stellers:

- van mening zijn dat de noodzakelijke onderzoeken sneller moeten worden uitgevoerd dan wij hebben aangegeven in de informatiebrief;
- verzoeken een versnelde inspraakprocedure toe te passen;
- verzoeken opkoopbescherming per 1 april 2022 in te voeren;
- vragen om een reactie op het verzoek in de motie om de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen aan te passen naar een WOZ-grens van € 500.000.

Met deze brief geven wij antwoord op de reactie.

Snellere uitvoering van onderzoeken

Wij hebben het Kadaster opdracht gegeven onderzoek te verrichten om de noodzaak van opkoopbescherming te onderbouwen. De onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd. Op 15 februari ontvingen wij de resultaten. Hieruit blijkt een toename van verkoop van woningen door eigenaar-bewoners aan investeerders en kopers van een tweede huis in de periode 2015 - 2020. Deze toename achten wij voldoende om de invoering van opkoopbescherming te onderbouwen.

Versnelde inspraakprocedure

Een versnelde inspraakprocedure is mogelijk. In artikel 4 tweede lid van de Inspraakverordening gemeente Haarlemmermeer (2008.19950) heeft de raad bepaald dat het bestuursorgaan (in dit

geval het college) een andere inspraakprocedure kan vaststellen dan de termijn van zes weken die in de Algemene wet bestuursrecht is vastgelegd. In navolging van de gemeente Haarlem willen wij kiezen voor een procedure in de vorm van een nieuwsbericht op de website met de mogelijkheid om binnen twee weken te reageren.

Invoering

Opkoopbescherming kan per 1 juni 2022 worden ingevoerd. Invoering op 1 april is helaas niet haalbaar. Zowel de besluitvorming als het inrichten van het vergunningstelsel en de handhaving vergen meer tijd.

Na een verkorte inspraaktermijn en verwerking van de reacties nemen wij opkoopbescherming op in een eerste wijziging van de Tijdelijke huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022 (2021.0002499). Deze wijziging bieden wij u in mei ter vaststelling aan. Na vaststelling en publicatie treedt de opkoopbescherming in werking.

Zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen tot € 500.000

In hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 en de toelichting daarop is bepaald:

- dat de gemeenteraad opkoopbescherming kan invoeren voor goedkope en middeldure koopwoningen;
- dat de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van dit hoofdstuk slechts gebruik mag maken indien zij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving;
- dat gemeenten op basis van hun lokale situatie zelf moeten onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

In onze brief van 12 januari gaven wij aan dat wij de kooprijsgrens voor opkoopbescherming te zullen bepalen op basis van onderzoek. De onderzoeksresultaten van het Kadaster bieden onderbouwing voor de noodzaak van opkoopbescherming voor woningen tot € 400.000. Die onderbouwing hebben wij niet voor het prijssegment € 400.000 t/m € 500.000. Het aanbod koopwoningen met een koopsom tot € 400.000 nam de afgelopen jaren af, terwijl het aanbod boven de € 400.000 juist toenam, zie tabel 1.

Tabel 1 woningen verkocht door eigenaar bewoners naar prijsklasse (bron: Kadaster)

Jaar	Koopsom						Totaal
	t/m	200.000	250.000	325.000	400.000	vanaf	
	200.000	250.000	325.000	400.000	500.000	500.000	
2015	25%	31%	25%	11%	4%	4%	100%
2016	22%	24%	27%	12%	9%	6%	100%
2017	14%	17%	33%	17%	11%	9%	100%
2018	5%	13%	32%	24%	15%	11%	100%
2019	3%	9%	24%	30%	19%	15%	100%
2020	1%	7%	19%	31%	22%	20%	100%
1 ^e h 2021	1%	3%	16%	25%	27%	27%	100%

Op basis van uw motie en de onderzoeksresultaten stellen wij een raadsvoorstel op voor het invoeren van opkoopbescherming voor koopwoningen tot € 400.000 in zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Zelfbewoningsplicht in nieuwbouwwoningen wordt daarmee via de

huisvestingsverordening opgelegd. Het opnemen van zelfbewoningsplicht in anterieure overeenkomsten wordt hierdoor overbodig.

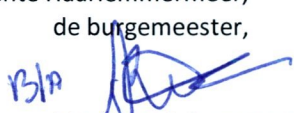
Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



Michiel Ruis

de burgemeester,



Blp J. Riep

Marianne Schuurmans-Wijdeven