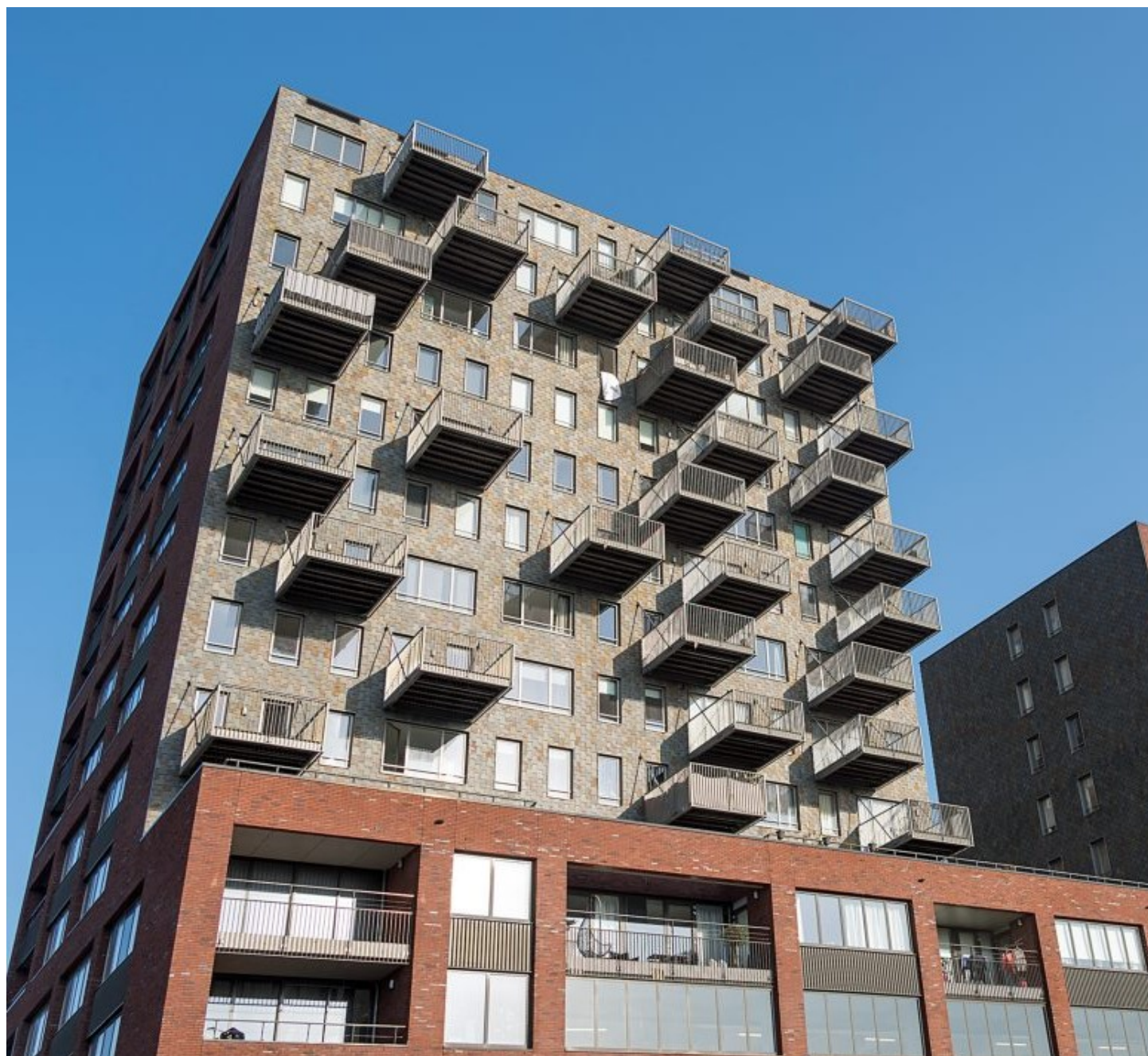




Opkoopbescherming

nota van beantwoording vragen en zienswijzen



gemeente
Haarlemmermeer

CONCEPT

Colofon

Tekst, vormgeving en drukwerk

Gemeente Haarlemmermeer

Postbus 250

2130 AG Hoofddorp

Telefoon 0900 1852

E-mail info@haarlemmermeer.nl

Internet www.haarlemmermeer.nl

februari 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding, context	4
2.	Vragen	5
3.	Zienswijzen	6
4.	Wijzigingen	12

CONCEPT

1. Inleiding, context

Sinds 1 januari 2022 biedt de Huisvestingswet aan gemeenten de mogelijkheid om opkoopbescherming in te voeren. De gemeenteraad wil deze opkoopbescherming op zo kort mogelijke termijn invoeren. Zij wil hiermee de goedkope en middeldure koopwoningen beschermen tegen het opkopen van woningen.

Wetswijziging maakt opkoopbescherming mogelijk

Op 1 januari 2022 trad een wijziging van de Huisvestingswet 2014 in werking. Bij deze wijziging werd hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming aan de wet toegevoegd. Dit hoofdstuk geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om gebieden of buurten aan te wijzen waarin bepaalde categorieën van woonruimte niet mogen worden verhuurd zonder vergunning van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad mag alleen van deze mogelijkheid gebruik maken, indien dit noodzakelijk is met het oog op de samenstelling van woonruimtevoorraad. Zij moet in de huisvestingsverordening de gebieden of buurten aanwijzen waar dit geldt, en bepalen voor welke categorieën woonruimte dit geldt.

Publicatie en reacties

Gemeente Haarlemmermeer wil opkoopbescherming invoeren. Wij hebben dit voornemen op 2 mei 2022 gepubliceerd op onze website. Van 2 tot en met 16 mei 2022 was het mogelijk om via de website vragen en zienswijzen in te dienen. Wij hebben twaalf reacties ontvangen met vragen en zienswijzen. Hoofdstukken 2 toont de vragen en antwoorden. In hoofdstuk 3 vindt u de zienswijzen en de beantwoording. Bij reacties van natuurlijke personen hebben wij de initialen en plaatsnaam weergegeven.

Verwerking van de zienswijzen

Twee zienswijzen geven aanleiding om de regeling aan te passen. Hoofdstuk 4 toont de conceptregeling, de definitieve regeling en de verschillen tussen beide regelingen.

2. Vragen

Drie respondenten hebben vragen ingediend. Dit hoofdstuk toont de vragen en de antwoorden daarop.

Respondent 1 **Obvion Hypotheken, Heerlen, ingediend op maandag 16 mei 2022 om 12:07**

Vraag Kunt u aangeven wat het huidige beleid is.

Antwoord Ons huidige beleid dat enigszins vergelijkbaar is met opkoopbescherming geldt alleen voor nieuwbouw en niet voor bestaande koopwoningen. Dit beleid is vastgelegd in de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer (2021.0002546). In deze nota staan eisen en voorwaarden die wij stellen bij nieuwbouwprojecten met 31 woningen of meer. Wij eisen onder andere dat het woningbouwprogramma voor ten minste 50% bestaat uit koop- en huurwoningen in het betaalbare segment. Onder koopwoningen in het betaalbare segment verstaan wij koopwoningen met een koopprijs tot de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie. Deze grens ligt in 2022 op € 355.000. Voor deze nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding voor een periode van vijf jaar.

Respondent 2 **R.W., Amsterdam, ingediend op dinsdag 10 mei 2022 om 07:51**

Vraag Hoe wordt omgegaan met de ontwikkeling van een appartementencomplex van bijvoorbeeld 12 appartementen? Dit soort ontwikkelingen zijn vaak juist huurwoningen, in plaats van koopwoningen.
Ontwikkelingen vanaf 8 woningen kunnen wel aan een belegger worden verkocht.

Antwoord In de regeling is opgenomen dat de opkoopbescherming niet geldt indien tussen de gemeente en de ontwikkelaar van een nieuwbouwproject afspraken zijn gemaakt over de exploitatie van woonruimte als huurwoning door ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s).

Respondent 3 **J.K, Nieuw-Vennep, ingediend op dinsdag 10 mei 2022 om 17:39**

Vraag Wat als het object in verhuurde staat wordt doorverkocht, dan zou dit betekenen dat de huurders er eerst uit moeten? Of geldt dit tot de uitzonderingen?

Antwoord De opkoopbescherming geldt niet voor woningen die zes maanden of langer in verhuurde staat zijn, voorafgaand aan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar.
Is de woning op die datum minder dan zes maanden in verhuurde staat én is de WOZ-waarde lager dan of gelijk aan de grenswaarde die op dat moment geldt, dan geldt de opkoopbescherming. De woning mag niet opnieuw worden verhuurd binnen vier jaar na genoemde datum. Voortzetting van de huur aan dezelfde huurder is wel toegestaan. Opkoopbescherming verbiedt het in gebruik geven. Voortzetting van het gebruik als huurwoning door dezelfde huurder is niet verboden.

3. Zienswijzen

Acht respondenten hebben zienswijzen ingediend. Dit hoofdstuk toont de zienswijzen, de antwoorden daarop en de conclusies.

Respondent 4 J.S., Nieuw-Vennep, ingediend op vrijdag 06 mei 2022 om 17:01

Zienswijze	Grensbedrag is te laag Meeste eengezinswoningen in de Haarlemmermeer worden boven deze grens verkocht. Opkopers zullen niet gehinderd worden hierdoor. Wellicht dat dit 10% van de eengezinswoningen niet meer door opkopers worden opgekocht maar dit maakt geen verschil op de huidige markt. Grens verhogen tot 650K dan pak je de meeste woningen die onder deze regeling vallen
Antwoord	De grens is gebaseerd gegevens van het Kadaster. Deze gegevens onderbouwen de noodzaak van opkoopbescherming bij goedkope en middeldure woningen tot en met € 400.000, prijspeil 2021. De grens van € 460.800 in de conceptregeling hebben wij bepaald door het bedrag te verhogen met het prijsindexcijfer bestaande woningen van het CBS over 2021.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorstel.

Respondent 5 H.G., Hoofddorp, ingediend op maandag 09 mei 2022 om 18:14

Zienswijze	Het bedrag voor de opkoopbescherming is veel te laag, De prijzen van huizen liggen in de Gemeente veel hoger, dus wat beschermt u?
Antwoord	Zie beantwoording zienswijze respondent 4.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorstel.

Respondent 6 J.B., Hoofddorp, ingediend op maandag 09 mei 2022 om 22:00

Zienswijze	De grens van € 460.800,- is veel te hoog (!!) vergeleken met andere gemeenten. € 400.000,- is de absolute grens wat mij betreft. (De kopers tot 35 jaar die 0% overdrachtsbelasting betalen mogen tot Max 400.000 kopen. Zij zijn hiermee voldoende beschermd).
Antwoord	Zie beantwoording zienswijze respondent 4.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorstel.

Respondent 7 H.H., Hoofddorp, ingediend op maandag 09 mei 2022 om 22:32

Zienswijze	Ik verzoek u de opkoopbescherming niet goed te keuren. Er zijn investeerders die juist oude en niet geschikte (bijv. kantoorpanden) opkopen en deze bewoonbaar maken. Zo komen er juist meer woningen vrij in de markt. De vrije marktwerking moet zijn gang kunnen gaan. De Gemeente zou de investeerders juist moeten motiveren om oude- en ongeschikte/onbruikbare panden toegankelijk te maken voor verhuur. Ook zouden kavels beschikbaar moeten zijn, zodat er meer kleinschalige woningen/appartementen beschikbaar komen in de verhuurmarkt, mede dankzij investeerders.
Antwoord	Opkoopbescherming vormt geen belemmering voor het bewoonbaar maken van kantoorpanden. Wanneer de ontwikkelaar met de gemeente afsprekt dat er huurwoningen worden ontwikkeld, dan geldt de opkoopbescherming niet voor deze woningen.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorstel.

Respondent 8 W.V., Hoofddorp, ingediend op woensdag 11 mei 2022 om 15:36

Zienswijze	1) In de nota is op pagina 6 het volgende vermeld: "Als zo'n woning wordt verkocht, dan hoeft de huurder niet te verhuizen. Het is namelijk verboden om zonder vergunning zo'n woning in gebruik te geven binnen een periode van
------------	---

vier jaar na de datum van inschrijving. Het is echter niet verboden om het gebruik voort te zetten.

Maar als binnen vier jaar de huurder de huur opzegt of de huurovereenkomst afloopt, dan mag de woning niet opnieuw worden verhuurd. De eigenaar moet de woning dan zelf gaan bewonen, een verhuurvergunning opkoopbescherming aanvragen of de woning verkopen. Bij verkoop gaat opnieuw de opkoopbescherming in voor een periode van vier jaar." Deze toelichting is in strijd met de Huisvestingswet. De opkoopbescherming is immers vanaf het begin in het geheel niet van toepassing op een woning die op het moment van verkoop al meer dan zes maanden werd verhuurd. Zie ook Artikel 3.1.1. lid 3 -b van de voorgestelde wijziging in de Huisvestingsverordening. Het wisselen van huurder is voor deze woningen dus mogelijk zonder vergunning.

Antwoord De aangehaalde tekst heeft betrekking op woningen die minder dan zes maanden worden verhuurd voor de datum waarop de akte van levering aan de nieuwe eigenaar is ingeschreven in de openbare registers. Voor woningen die al meer dan zes maanden werd verhuurd voorafgaand aan het moment van verkoop, geldt de opkoopbescherming inderdaad niet.

2) Wordt er ook gedacht aan de krappe markt voor huurders? Ook aan huurwoningen is een groot en schrijnend tekort. Het is niet voor eenieder altijd wenselijk en/of mogelijk een woning te kopen. Woningen die verhuurd worden staan niet leeg. De opkoopbescherming zal dus geen effect hebben op het woningtekort. De opkoopbescherming zal leiden tot een groter tekort aan huurwoningen. In het voorstel wordt geen aandacht geschonken aan de effecten voor huurders.

Antwoord Wij denken zeker aan huurders. Wij zien een grote behoefte aan sociale huurwoningen en huurwoningen in het betaalbare segment tot € 1090. Wij maken afspraken met ontwikkelaars over het bouwen van huurwoningen in deze prijssegmenten. Opkoopbescherming vormt hiervoor geen belemmering.

Voor nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van een grens van 460.800 v.o.n. Dat is de koopprijs.

Voor bestaande woningen wordt uitgegaan van een woz-waarde van 460.800. De woz-waarde loopt altijd 1-2 jaar achter. Bij een woz-waarde van 460.800 zal de koopprijs al snel 20-40% hoger zijn (op basis van de prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren). Het kan dan gaan om kooprijzen tot circa 640.000. Derhalve is er sprake van een groot verschil in de maximumkoopprijs voor nieuwbouwwoningen versus de maximumprijs bestaande woningen waarvoor de opkoopbescherming gaat gelden. Is er een rechtvaardiging voor dit verschil?

Antwoord Voor het afbakenen van de regeling hebben wij objectieve criteria gekozen. Bij nieuwbouw is dat de koopprijs vrij op naam, bij bestaande koopwoningen de WOZ-waarde. Een verschil is dan helaas onvermijdelijk.

Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorstel.

Respondent 9 **A.B., Hoofddorp, ingediend op donderdag 12 mei 2022 om 00:39**

Zienswijze Ik ben het er niet mee eens, door dit te doen komen de mensen die recent een woning hebben verkocht opeens met een te duur woonhuis zitten omdat de prijzen op de markt zullen dalen. Deze mensen kunnen dan in de problemen komen als ze de hypotheek niet meer kunnen betalen en genoodzaakt zijn hun woning te verkopen, wat dan mogelijk is, is dat er een hypotheek openstaat van 4 ton en de woning nog maar 350k oplevert. Ik ben van mening dat we het moeten laten zoals het is.

Antwoord Wij verwachten echter niet dat de opkoopbescherming zo'n groot effect zal hebben op de huizenprijzen dat mensen erdoor in de problemen komen.

Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorstel.

Respondent 10 **De samenwerkende grondeigenaren Haarlemmermeer-West, 16 mei 2022 om 08:19**

Zienswijze De samenwerkende grondeigenaren hebben het volste begrip dat de gemeente instrumentaria wenst in te zetten die inspelen op het (landelijk) woningtekort. Dit onderwerp speelt vanzelfsprekend in tal van andere projecten waarbij de samenwerkende grondeigenaren als ontwikkelaars of in andere hoedanigheden betrokken zijn. Daarbij gaat

het steeds om het zoeken van maatregelen die effectief en proportioneel zijn gelet op de doelen die met inzet van maatregelen worden nagestreefd.
Over een nadere regulering van de (gereguleerde) sociale koop- en huursector is geen verschil van inzicht. Wel hebben wij een aantal aandachtspunten die verband houden met de proportionaliteit. Het gaat ons inziens om het vinden van een balans tussen de effectiviteit van maatregelen en het voorkomen dat deze onnodig bezwarend zijn.

De samenwerkende grondeigenaren zijn van mening dat het toepassen van opkoopbescherming voor de middeldure koopwoningen – anders dan bij de goedkope koopwoningen – disproportioneel is, omdat een koper bij aankoop een marktconforme prijs betaalt, maar later niet een marktconforme hogere prijs mag ontvangen. Om deze reden wordt door de samenwerkende grondeigenaren opkoopbescherming voor de categorie tussen de NHG-grens en € 460.800,- als onwenselijk beschouwd en wijzen de samenwerkende grondeigenaren dit van de hand. Voor een dergelijke woning geldt een marktconforme koopprijs en opkoopbescherming maakt een speculatief aankoopogmerk onaannemelijk.

Antwoord Opkoopbescherming geeft geen regels voor de koopprijs die de eigenaar van een woning bij verkoop mag ontvangen.

De conceptregeling opkoopbescherming is daar ons inziens niet helder en volledig in, maar de samenwerkende grondeigenaren gaan ervan uit dat de gemeente beoogt om met deze opkoopbescherming zogenaamde ‘huisjesmelkers’ of ‘pandjesbazen’ te weren.

Antwoord Wij voeren opkoopbescherming in, om de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen te borgen. Om dit doel in voldoende mate te bereiken, maken wij geen onderscheid tussen categorieën verhuurders.

Het is naar mening van de samenwerkende grondeigenaren evenwel onbestaanbaar dat bijvoorbeeld institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen en woningfondsen) naast vrije sector huurwoningen, geen middeldure en dure huurwoningen in de gemeente kunnen en mogen realiseren om deze vervolgens in exploitatie te nemen. Ook naar middeldure en dure huurwoningen is landelijk en in de gemeente Haarlemmermeer veel vraag, waarbij het niet zo kan zijn dat de realisatie van middeldure en dure huurwoningen door de invoering van opkoopbescherming in de gemeente Haarlemmermeer wordt tegengehouden. Indien het voor (één van) de samenwerkende grondeigenaren onmogelijk wordt om een product huurwoningen af te nemen zal het in de verschillende deelgebieden onmogelijk worden om tot een door alle partijen gedragen anterieure overeenkomst te komen.

Antwoord Het blijft mogelijk om middeldure en dure huurwoningen te realiseren. In anterieure overeenkomsten willen wij hierover afspraken maken. In de conceptregeling was opgenomen dat een ontheffing van de opkoopbescherming wordt geval verleend *indien de woonruimte deel uitmaakt van een nieuwbouwproject en met de ontwikkelaar daarvan nadrukkelijk en bewust privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over de exploitatie van deze woonruimte als huurwoning door ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s).*
Om ontwikkelaars meer zekerheid te bieden, vervangen wij dit door een bepaling dat deze woonruimten buiten het werkingsgebied van de opkoopbescherming vallen.

Conclusie Naar aanleiding van de zienswijze wijzigen wij het voorstel als volgt:
Toegevoegd wordt aan artikel 3.1.1. Werkingsgebied:
4. Uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid zijn: woonruimten die deel uitmaken van een project waarvoor de ontwikkelaar daarvan en de gemeente nadrukkelijk en bewust privaatrechtelijke afspraken hebben gemaakt over de exploitatie van woonruimten als huurwoning door ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) en waarvan nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.
Geschrapt wordt uit artikel 3.1.2. Verbod op in gebruik geven woonruimte:
3. Een ontheffing als bedoeld in het tweede lid wordt in ieder geval verleend indien de woonruimte deel uitmaakt van een nieuwbouwproject en met de ontwikkelaar daarvan nadrukkelijk en bewust privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over de exploitatie van deze woonruimte als huurwoning door ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s).

Respondent 11**Rotij Grondontwikkeling West b.v., Rijssen, ingediend op maandag 16 mei 2022 om 08:22****Zienswijze**

Rotij heeft het volste begrip dat de gemeente instrumentaria wenst in te zetten die inspelen op het (landelijk) woningtekort. Dit onderwerp speelt vanzelfsprekend in tal van andere projecten waarbij Rotij als ontwikkelaars of in andere hoedanigheden betrokken is. Daarbij gaat het steeds om het zoeken van maatregelen die effectief en proportioneel zijn gelet op de doelen die met inzet van maatregelen worden nagestreefd.

Over een nadere regulering van de (gereguleerde) sociale koop- en huursector is geen verschil van inzicht. Wel hebben wij een aantal aandachtspunten die verband houden met de proportionaliteit. Het gaat ons inziens om het vinden van een balans tussen de effectiviteit van maatregelen en het voorkomen dat deze onnodig bezwarend zijn. Wij zijn van mening dat het toepassen van opkoopbescherming voor de middeldure koopwoningen – anders dan bij de goedkope koopwoningen – disproportioneel is, omdat een koper bij aankoop een marktconforme prijs betaalt, maar later niet een marktconforme hogere prijs mag ontvangen. Om deze reden wordt door de samenwerkende grondeigenaren opkoopbescherming voor de categorie tussen de NHG-grens en € 460.800,- als onwenselijk beschouwd en wijzen wij van de hand. Voor een dergelijke woning geldt een marktconforme koopprijs en opkoopbescherming maakt een speculatief aankoopogmerk onaannemelijk.

De conceptregeling opkoopbescherming is daar ons inziens niet helder en volledig in, maar wij gaan ervan uit dat de gemeente beoogt om met deze opkoopbescherming zogenaamde 'huisjesmelkers' of 'pandjesbazen' te weren.

Het is naar onze mening evenwel onbestaanbaar dat bijvoorbeeld institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen en woningfondsen) naast vrije sector huurwoningen, geen middeldure en dure huurwoningen in de gemeente kunnen en mogen realiseren om deze vervolgens in exploitatie te nemen. Ook naar middeldure en dure huurwoningen is landelijk en in de gemeente Haarlemmermeer veel vraag, waarbij het niet zo kan zijn dat de realisatie van middeldure en dure huurwoningen door de invoering van opkoopbescherming in de gemeente Haarlemmermeer wordt tegengehouden. Indien het voor ons onmogelijk wordt om een product huurwoningen af te nemen zal het in de verschillende deelgebieden onmogelijk worden om tot een door alle partijen gedragen anterieure overeenkomst te komen.

Antwoord

Zie de beantwoording bij de zienswijze van respondent 10.

Conclusie

Zie de conclusie bij de zienswijze van respondent 10.

Respondent 12**Hydepark Hoofddorp B.V., Amsterdam, ingediend op maandag 16 mei 2022 om 11:43****Zienswijze**

Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk dat gemeenteraden wijken aanwijzen waar koopwoningen niet meer mogen worden gekocht voor de verhuur. Het idee daarachter is dat middeldure en goedkope koopwoningen in gewilde gebieden zo behouden blijven voor kopers die er zelf in gaan wonen.

Vooralsnog lijkt het erop dat de concept-regeling uitgaat van een gemeentebrede invoering en dat lijkt ons a priori in strijd met de wet. Ook de noodzaak van een gemeentebrede invoering blijkt niet uit de stukken. Wij zien graag een verduidelijking van de keuze en een onderbouwing daarvan.

Omdat het gaat om een fikse inperking van het eigendomsrecht, moeten gemeenten aantonen dat de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onrechtvaardige en onevenredige gevolgen heeft in de buurt in kwestie. Of dat de leefbaarheid daar onder druk staat door het opkopen van woningen voor verhuur. Deze onderbouwing wint aan kracht als er een kwalitatief en kwantitatief onderzoek aan ten grondslag ligt. Dit hebben wij niet gezien in de voorliggende regeling. Wij zijn van mening dat de onderbouwing op dit moment tekortschiet.

Antwoord

In de toelichting bij de verordening onderbouwen wij de noodzaak van de invoering van opkoopbescherming in onze gehele gemeente.

In de concept-regeling wordt een grenswaarde gehanteerd van € 460.000 (zijnde de geïndexeerde koopsom van € 400.000). De argumentatie voor dit bedrag wordt gevonden in het feit dat het woningaanbod in het segment tot € 400.000 de afgelopen jaren blijkt te zijn afgenomen. Wij vinden dit een twijfelachtige redenering. Voor elk bedrag onder de

	€ 400.000 zou namelijk dezelfde conclusie getrokken kunnen worden. Er lijkt hier sprake van een doelredenering.
Antwoord	Uit de gegevens blijkt dat het aanbod in de segmenten t/m € 200.000, € 200.000 t/m € 250.000, € 250.000 t/m € 325.000 en € 325.000 t/m € 400.000 is afgenomen, terwijl het aanbod in de segmenten € 400.000 t/m € 500.000 en vanaf € 500.000 toenam. Op basis van deze gegevens kan de grens alleen bij € 400.000 (prijsspeil 2021) worden gelegd. Bij een andere grens geldt niet dat het aanbod in de segmenten eronder afnam en het aanbod erboven toenam. Na indexering ligt de grens op € 460.800 in 2022 en € 504.000 in 2023.
	Dan de onderbouwing van de noodzaak tot invoering. Deze lijkt vooral ingegeven door de analyse van de cijfers van het Kadaster waaruit zou blijken dat in vijf jaar tijd het percentage woningen dat gekocht is door een investeerder of koper van een tweede woning is toegenomen van 5% naar 11%. Wat in deze analyse ontbreekt (althans niet blijkt uit de tekst van de concept-regeling) is welk effect de verhoging van 5% naar 11% had op de leefbaarheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid. Wij betwijfelen of dit überhaupt van betekenis is op de (lokale) woningmarkt en indien dit al zo zou zijn, of dit dan per se een negatieve invloed heeft.
Antwoord	Wij voeren opkoopbescherming in, om de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen te borgen. Het opkopen van deze woningen voor verhuur gaat ten koste van de beschikbaarheid voor kopers die er zelf in willen wonen. Dat lijkt geen twijfel. Leefbaarheid is niet de reden waarom wij opkoopbescherming invoeren.
	De concept-regeling gaat volledig voorbij aan het feit dat vrije sector huur ook een belangrijk segment is in de woonmix. Niet iedereen kan en wil een koopwoning. Naast sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen (in Haarlemmermeer '3e segment' genoemd) zijn vrije sector huurwoningen een goede aanvulling op het woonaanbod in de huur.
Antwoord	De regeling gaat niet voorbij aan het belang van middeldure huurwoningen. De bouw van middeldure huurwoningen blijft mogelijk indien daarover tussen de gemeente en de ontwikkelaar van een nieuwbouwproject afspraken worden gemaakt.
	In de conceptregeling wordt op geen enkele wijze deze nuancering aangebracht en worden investeerders allemaal over één kam geschoren. Investeerders zijn er in vele verschijningsvormen. Van kleine zelfstandigen tot grote institutionele beleggers/pensioenfondsen. Deze investeerders heeft de economie nodig. En verreweg de meeste investeerders gebruiken vastgoed op een maatschappelijk verantwoorde en verantwoordelijke wijze als aanvulling op een vaak bredere portefeuille.
Antwoord	Wij voeren opkoopbescherming in, om de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen te borgen. Om dit doel in voldoende mate te bereiken, maken wij geen onderscheid tussen categorieën verhuurders.
	Verondersteld dat de eerdergenoemde 11% van de woningen die gekocht worden door investeerders in het vrije sector huursegment terechtkomt (wat overigens zeker niet altijd het geval is!), is dat zeker nog geen percentage dat zorgt voor een disbalans in de woonmix en voor verstoring van de markt voor middeldure en goedkope koopwoningen. Ten principale zijn wij tegen een (verdere) regulering van de woningmarkt, omdat wij van mening zijn dat dit verstorend werkt en de middelen vaak erger dan de kwaal blijken te zijn. Wij geloven veel meer in het vergroten van het aanbod en dat de gemeente alles op alles moet zetten om de bouwproductie te versnellen en te vergroten. Wij vinden de voorliggende concept-regeling onvoldoende onderbouwd en onvoldoende perspectief bieden op het oplossen van problemen op de woningmarkt.
Antwoord	De woningmarkt is verstoord. Wij voeren opkoopbescherming in om negatieve effecten van die verstoring te verzachten.
	In het stationsgebied van Hoofddorp worden momenteel ca. 4000 woningen ontwikkeld en gerealiseerd. De gemeente heeft onlangs de ambitie uitgesproken voor een nog verdere verdichting in het stationsgebied van Hoofddorp met toevoeging van mogelijk 15.000 extra woningen. Met dergelijke aantallen in dit deel van de gemeente zien wij nut en noodzaak voor opkoopbescherming op deze plek in de gemeente niet en zijn wij van mening dat de gemeente niet kan aantonen dat door schaarste aan goedkope en middeldure woningen onevenredige en onrechtvaardige effecten op de woningmarkt optreden.

Antwoord	Nieuwbouw is inderdaad nodig om het woningtekort aan te pakken, maar is op korte termijn onvoldoende. De memorie van toelichting bij het wetsvoorstel opkoopbescherming zegt hierover: ‘Het verkleinen van dit woningtekort door de bouw van nieuwe woningen kost echter tijd, waardoor in de tussentijd de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen extra onder druk komt te staan.’ Opkoopbescherming is in de Huisvestingswet 2014 opgenomen om de kansen tot toetreding op de koopwoningmarkt voor met name starters en mensen met een middeninkomen op korte termijn te verbeteren.
	De concept-regeling werkt voor ontwikkelende partijen verkoop-belemmerend en daarmee risico-verhogend. In het huidige tijdsgewricht zijn de risico's die bij marktpartijen liggen al zeer groot en vinden wij deze concept-regeling zeer onwenselijk.
Antwoord	Het is niet onze bedoeling om projecten te belemmeren en daardoor mogelijk te vertragen. Om duidelijkheid te bieden aan ontwikkelaars, nemen wij in de huisvestingsverordening op dat de opkoopbescherming niet geldt voor deze projecten waarvoor al anterieure overeenkomsten zijn gesloten.
Conclusie	Naar aanleiding van de zienswijze wijzigen wij het voorstel als volgt: Toegevoegd wordt aan artikel 3.1.1. Werkingsgebied: <i>4. Uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid zijn: woonruimten die deel uitmaken van een project waarvoor de ontwikkelaar van de woonruimte en burgemeester en wethouders voor 1 april 2023 aantoonbare programmatische afspraken hebben gemaakt en waarvan nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.</i>

4. Wijzigingen

De definitieve regeling opkoopbescherming verschilt van de conceptregeling die in mei 2022 ter inzage heeft gelegen. Dit hoofdstuk laat zien waar wij de regeling hebben aangepast.

Conceptregeling opkoopbescherming

Definitieve regeling opkoopbescherming

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 6 Opkoopbescherming

Paragraaf 3.1 Opkoopbescherming

Artikel 3.1.1. Werkingsgebied

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn aangewezen:
 - a. alle bestaande woonruimten, gelegen in de gemeente Haarlemmermeer, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van ~~€ 460.800~~ of lager;
 - b. alle koopwoningen in nieuwbouwprojecten, gelegen in de gemeente Haarlemmermeer, met een koopprijs vrij op naam van ~~€ 460.800~~ of lager.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar ~~2023~~ en elk daarop volgend kalenderjaar verhoogd met het door het CBS gepubliceerde prijsindexcijfer bestaande koopwoningen.
3. Woonruimten als bedoeld in het eerste lid vallen louter onder het werkingsgebied voor zover de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - a. vrij van huur en gebruik is;
 - b. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden; of,
 - c. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.3.

Artikel 3.1.1. Werkingsgebied

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn aangewezen:
 - a. alle bestaande woonruimten, gelegen in de gemeente Haarlemmermeer, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van € 504.000 of lager;
 - b. alle koopwoningen in nieuwbouwprojecten, gelegen in de gemeente Haarlemmermeer, met een koopprijs vrij op naam van € 504.000 of lager.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar 2024 en elk daaropvolgend kalenderjaar verhoogd met het door het CBS gepubliceerde prijsindexcijfer bestaande koopwoningen over de maand november van het voorgaande jaar.
3. Woonruimten als bedoeld in het eerste lid vallen louter onder het werkingsgebied voor zover de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - a. vrij van huur en gebruik is; of,
 - b. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden; of,
 - c. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.3.
4. Uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid zijn:
 - a. woonruimten die deel uitmaken van een project waarvoor de ontwikkelaar van de woonruimte en burgemeester en wethouders voor 1 april 2023 aantoonbare programmatische afspraken hebben gemaakt en waarvan nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden;
 - b. woonruimten die deel uitmaken van een project waarvoor de ontwikkelaar daarvan en de gemeente nadrukkelijk en bewust privaatrechtelijke afspraken hebben gemaakt over de exploitatie van woonruimten als huurwoning door ontwikkelaar of diens

rechtsoptvolger(s) en waarvan nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden;

- c. woonruimten waarvoor zelfbewoningsplicht is opgenomen in de akte van levering, zolang deze zelfbewoningsplicht geldt.

Artikel 3.1.2. Verbod op in gebruik geven woonruimte

1. Het is verboden om zonder vergunning als bedoeld in artikel 3.1.3 een woonruimte als bedoeld in artikel 3.1.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.
- ~~3. Een ontheffing als bedoeld in het tweede lid wordt in ieder geval verleend indien de woonruimte deel uitmaakt van een nieuwbouwproject en met de ontwikkelaar daarvan nadrukkelijk en bewust privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over de exploitatie van deze woonruimte als huurwoning door ontwikkelaar of diens rechtsoptvolger(s).~~
4. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 3.1.2. Verbod op in gebruik geven woonruimte

1. Het is verboden om zonder vergunning als bedoeld in artikel 3.1.3 een woonruimte als bedoeld in artikel 3.1.1 in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing van het verbod als bedoeld in het eerste lid verlenen indien zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat hij het verbod in het eerste lid naleeft.

(Lid 3 van dit artikel in de conceptregeling is overbodig door de toevoeging van het vierde lid aan artikel 3.1.1 van de definitieve regeling)

3. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de ontheffing als bedoeld in het tweede lid.

Artikel 3.1.3. Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

1. De vergunning wordt verleend indien:
 - a. 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. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, 16 onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft gehad en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte; of,
 - ~~d. de eigenaar een voorlopige koopovereenkomst voor de woning heeft gesloten voor de datum van publicatie van het voornemen van de gemeente Haarlemmermeer om een regeling voor opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening.~~

Artikel 3.1.3. Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten (verhuurvergunning opkoopbescherming)

1. De vergunning wordt verleend indien:
 - a. 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. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, 16 onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft gehad en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte; of,
 - d. de eigenaar een voorlopige koopovereenkomst voor de woning heeft gesloten voor 1 april 2023.

Conceptregeling opkoopbescherming

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan de vergunning worden geweigerd als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.1.4. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

De verhuurvergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 3.1.3, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte en wordt ingediend met gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente.

Artikel 3.1.5. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van de 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.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder a, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder b, worden aangeleverd:
 - a. een uittreksel uit de Basisregistratie Personen waaruit blijkt dat de aanvrager na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft gehad; en
 - b. een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder c, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder d, wordt de voorlopige koopovereenkomst van de woonruimte aangeleverd.
6. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Definitieve regeling opkoopbescherming

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan de vergunning worden geweigerd als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.1.4. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

De verhuurvergunning opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 3.1.3, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte en wordt ingediend met gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente.

Artikel 3.1.5. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van de 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.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder a, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder b, worden aangeleverd:
 - a. een uittreksel uit de Basisregistratie Personen waaruit blijkt dat de aanvrager na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft gehad; en
 - b. een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder c, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3, eerste lid, onder d, wordt de voorlopige koopovereenkomst van de woonruimte aangeleverd.
6. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Conceptregeling opkoopbescherming

Artikel 3.1.6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.1.7 Beschikkingsvereisten

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.3 bevat ten minste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s); en
- c. de vorm van het in gebruik geven van de woonruimte, zoals bedoeld in artikel 3.1.3, waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning louter geldend blijft, mits en zolang deze vorm voortduurt.

Artikel 3.1.8. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval 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.

Definitieve regeling opkoopbescherming

Artikel 3.1.6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.1.7 Beschikkingsvereisten

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.3 bevat ten minste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b. de naam van de eigenaar(s) van de woonruimte, tevens vergunninghouder(s); en
- c. de vorm van het in gebruik geven van de woonruimte, zoals bedoeld in artikel 3.1.3, waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning louter geldend blijft, mits en zolang deze vorm voortduurt.

Artikel 3.1.8. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Wet kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval 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.

Artikel 5.3 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van het verbod bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op overeenkomstig de tabel in bijlage 1.

Bijlage 1 behorende bij artikel 5.3

Bestuurlijke boete Opkoopbescherming

Type overtreding	Boete
<u>In gebruik geven zonder benodigde vergunning of ontheffing</u>	<u>€ 22.500,-</u>
<u>Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend</u>	<u>€22.500,-</u>

