

## **Tweede wijzigingsverordening Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022**

De Raad van de gemeente Haarlemmermeer;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 februari 2023, kenmerk 7366751;

Gelet op de artikelen 108, 147 en 149 van de Gemeentewet;

Gelet op de artikelen 4 en 5 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de:

### **Tweede wijzigingsverordening Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022**

#### **Artikel I**

De Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022 wordt als volgt gewijzigd:

A. Onder vernummering van Hoofdstuk 3 naar 4 en Hoofdstuk 4 naar 5 wordt na artikel 2.9.12 een nieuw Hoofdstuk 3 ingevoegd:

#### **“Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad 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 € 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 rechtsopvolger(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. 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; of,
  - 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; of,
  - 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.
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.

#### **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."

B. Hoofdstuk 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van artikel 5.3 en 5.4 wordt na artikel 5.2 ingevoegd:

#### **"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."

2. Artikel 5.4 komt als volgt te luiden:

#### **"Artikel 5.4 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking op 1 april 2023.
2. Deze verordening vervalt na de inwerkingtreding van een nieuwe huisvestingsverordening of op 16 januari 2027."

3. Artikel 5.5 komt als volgt te luiden:

#### **"Artikel 5.5 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022, tweede wijziging."

C. Na de ondertekening wordt ingevoegd:

#### **"Bijlage 1 behorende bij artikel 5.3**

<b>Bestuurlijke boete Opkoopbescherming</b>	<b>Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014</b>	<b>Type overtreding</b>	<b>Boete</b>
<b>In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing</b>	41, eerste lid, 45	In gebruik geven zonder benodigde vergunning of ontheffing	€ 22.500,-
<b>In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte met vergunning of ontheffing, maar schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend</b>	41, eerste lid, 45	Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend	€22.500,-

D. In de toelichting, na de artikelgewijze toelichting op artikel 2.6.4 wordt ingevoegd:

#### **Onderbouwing invoering opkoopbescherming**

Met de vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022, tweede wijziging wordt paragraaf 3.1 Opkoopbescherming toegevoegd. In deze toelichting onderbouwen wij de invoering van opkoopbescherming en geven wij een nadere uitleg bij de artikelen in de toegevoegde paragraaf.

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen staat in veel gebieden in Nederland onder druk. Dit geldt vooral voor mensen met een middeninkomen en starters. Om de beschikbaarheid en betaalbaarheid te verbeteren, is het hoofdstuk Tijdelijke regeling opkoopbescherming toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014. Dit hoofdstuk trad op 1 januari 2022 in werking. Het biedt aan de gemeenteraad de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening regels te stellen omtrent het in gebruik geven van in die verordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. De gemeenteraad mag van deze bevoegdheid slechts gebruik 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.

Onze gemeente is een gebied waar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen voor mensen met een middeninkomen en starters onder druk staat. Het aanbod goedkope en middeldure koopwoningen is de afgelopen jaren steeds verder afgenomen. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat dit geldt voor in de prijssegmenten tot € 400.000 (prijsspeil 2021), zie tabel 1.

Tabel 1 woningen verkocht door eigenaar-bewoners in Haarlemmermeer naar jaar en prijssegment (bron: Kadaster, 2022)

Jaar	t/m	€ 200.000	€ 250.000	€ 325.000	€ 400.000	vanaf	Totaal
	€ 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%
1e h 2021	1%	3%	16%	25%	27%	27%	100%

Rode cijfers geven aan dat het percentage lager is dan in de voorliggende periode.

Bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022 is met een schaarsterapportage aangetoond dat koopwoningen in onze gemeente schaars zijn. Omdat het aanbod goedkope en middeldure huurwoningen tot en met € 400.000 (prijsspeil 2021) terugloopt, achten wij het noodzakelijk dat deze woningen zo veel mogelijk beschikbaar blijven voor kopers die er zelf willen wonen.

Tabel 2 laat zien dat koopwoningen in toenemende mate worden opgekocht om ze daarna te verhuren. De toename vond zowel in plaats Hoofddorp en Nieuw-Vennep als in de kleinere dorpen. Gemiddeld in onze hele gemeente steeg de opkoop met 4 procentpunten van 3% in 2015 naar 7% in 2020. Door het opkopen blijven er minder woningen over voor kopers die zelf in de woningen willen gaan wonen. Om de koopwoningen zo veel mogelijk beschikbaar te houden voor kopers die er zelf willen wonen, voeren wij de opkoopbescherming in binnen onze gehele gemeente.

Tabel 2 aandeel verkochte koopwoningen dat is gekocht door beleggers (bron: Kadaster, 2022)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	toename 2015-2020 (procentpunten)
Hoofddorp	3%	3%	3%	5%	4%	7%	4
Nieuw-Vennep	1%	3%	3%	2%	2%	3%	2
Badhoevedorp/Lijnden	5%	7%	3%	6%	8%	8%	2
Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Zwanenburg	6%	6%	4%	6%	5%	12%	6
overig	3%	5%	4%	7%	4%	8%	5
<b>Haarlemmermeer</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>4</b>

## Artikelsgewijze toelichting

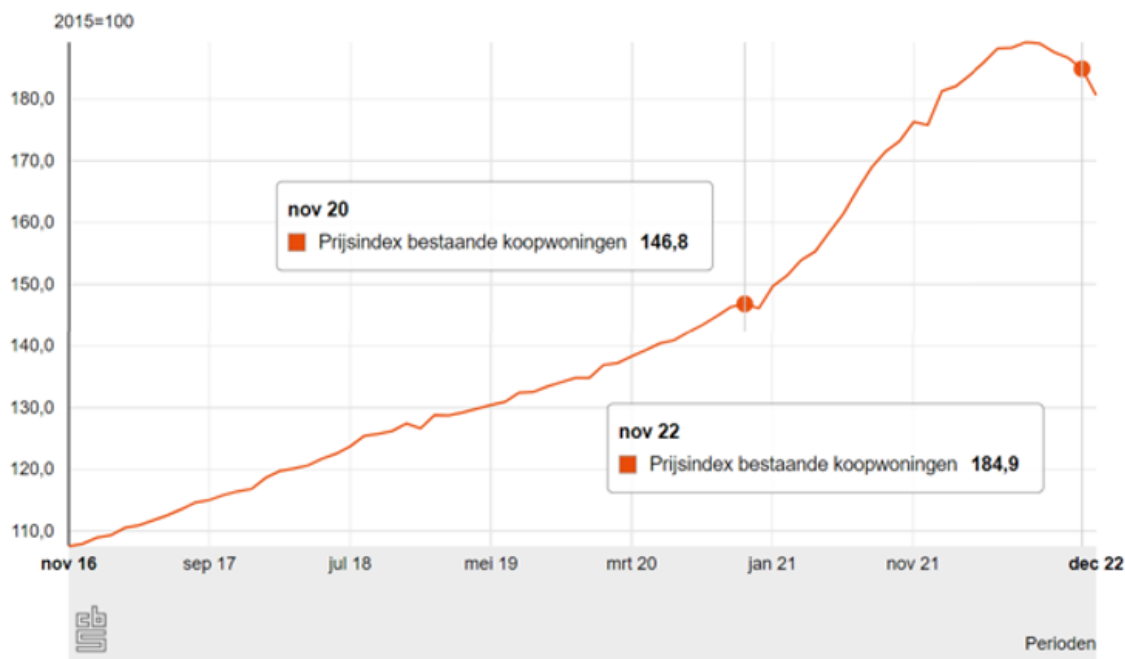
### Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Wij voeren de opkoopbescherming in voor goedkope en middeldure koopwoningen in de bestaande voorraad en in nieuwbouw. In de bestaande voorraad geldt de opkoopbescherming voor alle koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 504.000. In de nieuwbouw geldt de opkoopbescherming voor koopwoningen met een koopprijs vrij op naam tot en met € 504.000, met uitzondering van de volgende categorieën:

- woningen in nieuwbouwprojecten waarvoor wij al voor invoering van de opkoopbescherming afspraken hebben gemaakt met de ontwikkelaar over het woningbouwprogramma;
- woningen waarvoor wij met de ontwikkelaar hebben afgesproken dat de woningen als huurwoning mogen worden geëxploiteerd;
- woonruimten waarvoor zelfbewoningsplicht is opgenomen in de akte van levering, zolang deze zelfbewoningsplicht geldt.

Toelichting bij c: In ons beleid bij nieuwbouwprojecten met meer dan 30 woningen is opgenomen dat zelfbewoningsplicht geldt voor nieuwe koopwoningen met een koopprijs tot de NHG-grens. Deze zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaar. Gedurende deze vijf jaar geldt de opkoopbescherming niet voor deze woningen. Zelfbewoningsplicht is strenger dan opkoopbescherming. Zelfbewoningsplicht verbiedt niet alleen verhuur, maar ook verkoop en gebruik als tweede woning.

De grens van € 504.000 hebben wij bepaald door het eerdergenoemde bedrag € 400.000 aan te passen met het prijsindexcijfer verkoopprijzen bestaande woningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Wij passen het bedrag jaarlijks aan met dit prijsindexcijfer. Tussen november 2020 (indexcijfer 146,8) en november 2022 (184,9) zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in Nederland gemiddeld met 26% gestegen, zie figuur 1.



Figuur 1 Prijsindex bestaande koopwoningen (bron: CBS Statline, 23-01-2023)

In de Wet is bepaald dat opkoopbescherming kan worden ingevoerd voor woonruimte die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:

- vrij van huur en gebruik is,
- in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
- wordt verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming.

Wij voeren de opkoopbescherming in voor bestaande woonruimten in al deze categorieën. Uitgezonderd zijn woningen waarvoor zelfbewoningsplicht geldt.

### Artikel 3.1.2 Verbod op in gebruik geven woonruimte

Opkoopbescherming betekent dat het verboden is om een woning te verhuren, als de eigenaar geen verhuurvergunning opkoopbescherming heeft. Dit verbod geldt gedurende vier jaar vanaf het moment waarop de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar is ingeschreven in het Kadaster. Wordt de woning opnieuw verkocht en behoort de woning op dat moment tot de woningvoorraad waarvoor de opkoopbescherming geldt, dan is het opnieuw vier jaar lang verboden is om de woning te verhuren, zonder een verhuurvergunning opkoopbescherming. Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing verlenen van dit verbod. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden.

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

Wij verlenen een verhuurvergunning opkoopbescherming in de volgende situaties:

- de woonruimte wordt in gebruik gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
- de eigenaar verhuurt de woning ten hoogste twaalf maanden met een tijdelijke huurovereenkomst, nadat de eigenaar eerst ten minste twaalf maanden zelf in de woning heeft gewoond;

c. de woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

De genoemde situaties zijn in de Wet voorgeschreven. Wij verlenen de vergunning ook in de volgende situatie:

d. de eigenaar heeft een voorlopige koopovereenkomst voor de woning gesloten voor de datum waarop de regels voor opkoopbescherming in werking treden.

Wij verlenen de vergunning niet, als een onderzoek op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (de wet Bibob) aanleiding geeft om de vergunning te weigeren. De uitkomst van een Bibob-onderzoek kan ook aanleiding zijn om een vergunning in te trekken.

#### **Artikel 3.1.4 tot en met artikel 3.1.8**

Deze artikelen spreken voor zich.

#### **Artikel 5.4 Bestuurlijke boete**

Wij voeren de mogelijkheid in om een boete op te leggen bij overtreding van de regels voor opkoopbescherming. Dit doen wij om de naleving van de regels te bevorderen."

#### **Artikel II Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 1 april 2023.

#### **Artikel III Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als:

Tweede wijzigingsverordening Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 maart 2023.*

*Hoofddorp,*

*De griffier,*

*J. van der Rhee, B.Ha*

*de voorzitter,*

*Marianne Schuurmans-Wijdeven*