

Was	Wordt
Titel Huisvestingsverordening	
Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022	Huisvestingsverordening Bloemendaal 2024
<u>Toelichting</u> Dit betreft een technische wijziging.	
Titel: Toelichting op de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022	
Toelichting op de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022	Toelichting op de Huisvestingsverordening Bloemendaal 2024
<u>Toelichting</u> Dit betreft een technische wijziging.	
§3 Opkoopbescherming	
§3 Opkoopbescherming	Hoofdstuk 3. Opkoopbescherming
<u>Toelichting</u> Dit betreft een technische wijziging om de leesbaarheid van de verordening te bevorderen.	
Artikelen 3.1 t/m 3.5 (opkoopbescherming)	
Op 16 december 2021 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college, beargumenteerd, onder meer werd opgeroepen de mogelijkheid te onderzoeken op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van de Wet Opkoopbescherming, opgenomen in de Huisvestingswet, om opkoopbescherming in te voeren voor bestaande en nieuwe woningen, met een WOZ-waarde gelijk aan of minder dan €600.000. Uit antwoorden van de wethouder op vragen over de voortgang blijkt dat er voorlopig onvoldoende ambtelijke capaciteit is om deze motie uit te voeren. Vandaar dat de indieners van de motie hebben besloten met een initiatiefvoorstel te komen als aanvulling op de bestaande Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 en gebaseerd op de Haarlemse regeling. Het is goed gebruik om, ter wille van de duidelijkheid, de bestaande verordening in te trekken en de aangevulde verordening vast te stellen. In de gemeente Haarlem is deze opkoopbescherming al ingevoerd per 1 februari 2022. Andere gemeenten in de directe omgeving staan op het punt van invoering hiervan. Te verwachten is dat investeerders zich nog meer dan al het geval is zullen richten op gemeenten waar geen opkoopbescherming is. In de gemeente Bloemendaal betreft dit vooral appartementen, maar er zijn ook eengezinswoningen die ervoor in aanmerking komen. Het aantal woningen gelijk aan of onder de € 600.000 WOZ waarde loopt, door de gehele gemeente heen, in de honderden. Al deze woningen komen een keer op de markt. Op <u>Externe link: www.wozwaardeloket.nl</u> kunt u van elke woning nagaan wat de meest recente WOZ-waarde is.	Op 16 december 2021 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college, beargumenteerd, onder meer werd opgeroepen de mogelijkheid te onderzoeken op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van de Wet Opkoopbescherming, opgenomen in de Huisvestingswet, om opkoopbescherming in te voeren voor bestaande en nieuwe woningen, met een WOZ-waarde gelijk aan of minder dan €600.000. Uit antwoorden van de wethouder op vragen over de voortgang blijkt dat er voorlopig onvoldoende ambtelijke capaciteit is om deze motie uit te voeren. Vandaar dat de indieners van de motie hebben besloten met een initiatiefvoorstel te komen als aanvulling op de bestaande Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2022 en gebaseerd op de Haarlemse regeling. Het is goed gebruik om, ter wille van de duidelijkheid, de bestaande verordening in te trekken en de aangevulde verordening vast te stellen. In de gemeente Haarlem is deze opkoopbescherming al ingevoerd per 1 februari 2022. Andere gemeenten in de directe omgeving staan op het punt van invoering hiervan. Te verwachten is dat investeerders zich nog meer dan al het geval is zullen richten op gemeenten waar geen opkoopbescherming is. In de gemeente Bloemendaal betreft dit vooral appartementen, maar er zijn ook eengezinswoningen die ervoor in aanmerking komen. Het aantal woningen gelijk aan of onder de € 600.000 WOZ waarde loopt, door de gehele gemeente heen, in de honderden. Al deze woningen komen een keer op de markt. Op <u>Externe link: www.wozwaardeloket.nl</u> kunt u van elke woning nagaan wat de meest recente WOZ-waarde is.

Het blijkt dat in de gemeente Bloemendaal de afgelopen jaren steeds meer woningen van eigenaar-bewoners worden aangekocht door investeerders, met als doel deze te gaan verhuren. Dit wordt ook wel buy-to-let genoemd. Dit zorgt ervoor dat er minder woningen beschikbaar zijn om te kopen door eigenaar-bewoners. Investeerders richten zich vooral op het goedkope en middeldure segment. Dit is ook het deel van de woningmarkt waar starters en middeninkomens zich met name op richten. Koopstarters, middeninkomens en investeerders kopen voor een groot deel dezelfde typen woningen. Investeerders, koopstarters en middeninkomens concurreren kortom met elkaar op de koopwoningmarkt. Om de positie van koopstarters en middeninkomens te verbeteren, wordt het opkopen door investeerders om daarna te verhuren gereguleerd. Vanaf 1 januari 2022 is er een nieuw instrument beschikbaar in de Huisvestingswet dat deze regulering mogelijk maakt: de opkoopbescherming. Met dit instrument wordt de verhuur van woningen die zijn aangekocht van eigenaar-bewoners, binnen het door de gemeente vastgestelde gebied en woningmarktsegment, vergunningplichtig. In de praktijk zal dit betekenen dat dit dan alleen nog onder specifieke voorwaarden mogelijk zal zijn.

Uit data van het Kadaster blijkt dat investeerders in Haarlem met name woningen in het segment tot €389.000 euro kopen. In de gemeente Bloemendaal liggen de koopprijzen hoger en worden ook hogere vrije sectorhuren gevraagd en betaald. Daarom is in de aangenomen motie gekozen voor een WOZ-waarde van maximaal € 600.000. In dit segment kopen hier veruit de meeste starters en middeninkomens hun eerste of volgende woning. Gelet op het doel van de wet om het aanbod van koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens te beschermen, wordt deze grens in de verordening gehanteerd.

Dit bedrag van € 600.00 wordt jaarlijks geïndexeerd met de gemiddelde stijging of daling van de WOZ-waarde van woonruimten in de gemeente Bloemendaal. Burgemeester en wethouders publiceren jaarlijks de nieuwe WOZ-waardegrens als vorenbedoeld.

Niet overal in onze gemeente is de het percentage vrijkomende woningen van eigenaar-bewoners dat door investeerders wordt gekocht even hoog. Toch wordt, net als in Haarlem, het instrument in de gehele gemeente ingevoerd. Schaarste in het aanbod voor genoemde groepen is immers een gemeente breed gegeven en daarnaast dient een waterbedeffer te worden voorkomen. Genoemd

Het blijkt dat in de gemeente Bloemendaal de afgelopen jaren steeds meer woningen van eigenaar-bewoners worden aangekocht door investeerders, met als doel deze te gaan verhuren. Dit wordt ook wel buy-to-let genoemd. Dit zorgt ervoor dat er minder woningen beschikbaar zijn om te kopen door eigenaar-bewoners. Investeerders richten zich vooral op het goedkope en middeldure segment. Dit is ook het deel van de woningmarkt waar starters en middeninkomens zich met name op richten. Koopstarters, middeninkomens en investeerders kopen voor een groot deel dezelfde typen woningen. Investeerders, koopstarters en middeninkomens concurreren kortom met elkaar op de koopwoningmarkt. Om de positie van koopstarters en middeninkomens te verbeteren, wordt het opkopen door investeerders om daarna te verhuren gereguleerd.

Er worden steeds meer bedrijfs- en andere panden met een dubbele bestemming opgekocht om daarna (in kamers) te verhuren. Deze panden waren eerst niet bedoeld om in te wonen, maar hebben soms ook een woonbestemming. Het is niet wenselijk dat deze panden worden gekocht om vervolgens verhuurd te worden. De dubbele bestemming wonen betekent dat er wel gewoond mag worden, maar alleen door een eigenaar-bewoner. Aangezien deze gevallen volgens de verordening wel onder de opkoopbescherming kunnen vallen maar de toelichting enkel spreekt over de koop van woningen van eigenaar-bewoner naar investeerder wordt de toelichting aangepast. Ook in de gevallen dat er geen sprake is van een eigenaar-bewoner die verkoopt, maar bijvoorbeeld een investeerder of iemand die zijn tweede huis verkoopt, is de opkoopbescherming van toepassing.

Uit data van het Kadaster blijkt dat investeerders in Haarlem met name woningen in het segment tot € 389.000 euro kopen. In de gemeente Bloemendaal liggen de koopprijzen hoger en worden ook hogere vrije sectorhuren gevraagd en betaald. Daarom is in de aangenomen motie gekozen voor een WOZ-waarde van maximaal € 600.000. In dit segment kopen hier veruit de meeste starters en middeninkomens hun eerste of volgende woning. Gelet op het doel van de wet om het aanbod van koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens te beschermen, wordt deze grens in de verordening gehanteerd.

Dit bedrag van € 600.000 wordt jaarlijks geïndexeerd met de gemiddelde stijging of daling van de WOZ-waarde van woonruimten in de gemeente Bloemendaal. Burgemeester en

werd al het waterbedeffer bij invoering van een opkoopregeling in omliggende gemeenten, maar ook binnen de gemeente kan daar sprake van zijn. Met een waterbedeffer wordt bedoeld dat wanneer het instrument slechts in een paar wijken of dorpskernen wordt ingevoerd, investeerders hun activiteiten waarschijnlijk verleggen naar andere wijken en dorpskernen in de gemeente. Door het instrument op specifieke wijken of dorpskernen toe te passen, zou het probleem zich waarschijnlijk slechts verplaatsen. Met het oog op de rechtsgelijkheid tussen bewoners dient dit te worden voorkomen. Ook is eerder al aangetoond dat overal op de woningmarkt schaarste heerst en niet slechts in bepaalde wijken of kernen. Tot slot is vastgesteld dat juist aan middeldure koopwoningen in de Metropoolregio Amsterdam een tekort is. Het behouden van dit segment is dus belangrijk.

wethouders publiceren jaarlijks de nieuwe WOZ-waardegrens als vorenbedoeld.

Niet overal in onze gemeente is de het percentage vrijkomende woningen van eigenaar-bewoners dat door investeerders wordt gekocht even hoog. Toch wordt, net als in Haarlem, het instrument in de gehele gemeente ingevoerd. Schaarste in het aanbod voor genoemde groepen is immers een gemeente breed gegeven en daarnaast dient een waterbedeffer te worden voorkomen. Genoemd werd al het waterbedeffer bij invoering van een opkoopregeling in omliggende gemeenten, maar ook binnen de gemeente kan daar sprake van zijn. Met een waterbedeffer wordt bedoeld dat wanneer het instrument slechts in een paar wijken of dorpskernen wordt ingevoerd, investeerders hun activiteiten waarschijnlijk verleggen naar andere wijken en dorpskernen in de gemeente. Door het instrument op specifieke wijken of dorpskernen toe te passen, zou het probleem zich waarschijnlijk slechts verplaatsen. Met het oog op de rechtsgelijkheid tussen bewoners dient dit te worden voorkomen. Ook is eerder al aangetoond dat overal op de woningmarkt schaarste heerst en niet slechts in bepaalde wijken of kernen. Tot slot is vastgesteld dat juist aan middeldure koopwoningen in de Metropoolregio Amsterdam een tekort is. Het behouden van dit segment is dus belangrijk.

Toelichting:

Voorgesteld wordt om in de toelichting van de Huisvestingsverordening die toeziet op de artikelen van de opkoopbescherming, het volgende stuk in alinea 3 te verwijderen:

‘Vanaf 1 januari 2022 is er een nieuw instrument beschikbaar in de Huisvestingswet dat deze regulering mogelijk maakt: de opkoopbescherming. Met dit instrument wordt de verhuur van woningen die zijn aangekocht van eigenaar-bewoners, binnen het door de gemeente vastgestelde gebied en woningmarktsegment, vergunningplichtig. In de praktijk zal dit betekenen dat dit dan alleen nog onder specifieke voorwaarden mogelijk zal zijn.’

En te vervangen door:

‘Er worden steeds meer bedrijfs- en andere panden met een dubbele bestemming opgekocht om daarna (in kamers) te verhuren. Deze panden waren eerst niet bedoeld om in te wonen, maar hebben soms ook een woonbestemming. Het is niet wenselijk dat deze panden worden gekocht om vervolgens verhuurd te worden. De dubbele bestemming wonen betekent dat er wel gewoond mag worden, maar alleen door een eigenaar-bewoner. Aangezien deze gevallen volgens de verordening wel onder de opkoopbescherming kunnen vallen maar de toelichting enkel spreekt over de koop van woningen van eigenaar-bewoner naar investeerder wordt de toelichting aangepast. Ook in de gevallen dat er geen sprake is van een eigenaar-bewoner die verkoopt, maar bijvoorbeeld een investeerder of iemand die zijn tweede huis verkoopt, is de opkoopbescherming van toepassing.’

Onlangs heeft er handhaving plaatsgevonden op grond van de opkoopbescherming. In dat geval was sprake van een pand dat op dit moment wordt bewoond door arbeidsmigranten. Voor de aankoop van het pand was het pand niet bewoond door iemand die ook de eigenaar was. De zogenaamde eigenaar-bewoner. Volgens de rechter was er dus geen sprake van een overdracht

van de woning van eigenaar-bewoner naar een investeerder die de woning vervolgens verhuurd. De rechter oordeelde vervolgens dat de opkoopbescherming in de huisvestingsverordening zoals die nu geldt enkel is bedoeld voor een overdracht van eigenaar-bewoner naar investeerder. Hij oordeelde dat er nu sprake was van een overdracht van investeerder naar investeerder en dat, zo bleek uit de toelichting van de huisvestingsverordening, de opkoopbescherming daar in Bloemendaal niet voor bedoeld was. Het is niet nodig om de artikelen van de verordening zelf aan te passen maar enkel de toelichting van de verordening. Door de voorgestelde wijziging van de toelichting is de opkoopbescherming breder van toepassing en dus ook wanneer sprake is van een overdracht van investeerder naar investeerder.

Er ontbrak een '0' bij het genoemde bedrag van de WOZ-waarde welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Oorspronkelijk werd in de vijfde alinea een bedrag van € 600.00 aangehouden. Voorgesteld wordt om dit te corrigeren naar € 600.000 zodat dit correct is vermeld.