Nota van Antwoord; opkoopbescherming

Inleiding
De woningmarkt staat onder druk. Schaarste en prijsstijgingen maken entree op de koopwoningmarkt, met name voor mensen met een lager inkomen, vrijwel niet te doen. Daarbij wordt er op de korte of langere termijn ook niet voldoende gebouwd om te voorzien in voldoende woningen in relatie tot de almaar toenemende vraag. Woningzoekenden zijn in onderlinge concurrentie, maar ook met beleggers. De opkoopbescherming beschermt goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop, ten behoeve van de verhuur, door beleggers. Zo voorkomt de gemeente dat betaalbare koopwoningen onttrokken worden aan de koopwoningmarkt en blijven deze woningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Koopstarters, met name lage en middeninkomens, krijgen op deze manier een betere kans op een koopwoning. Verder draagt de verordening bij aan de leefbaarheid van buurten door een groter aandeel eigenaar-bewoners te bewerkstelligen.

N.B. Opkoopbescherming is een aanvulling op de zelfbewoningsplicht. Laatstgenoemde richt zich op nieuwbouwwoningen, opkoopbescherming richt zich specifiek op de bestaande woningvoorraad.

Terinzagelegging
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum heeft via publicaties laten weten dat zij van plan is de invoering van een opkoopbescherming voor te leggen aan de gemeenteraad. Daarbij is aangegeven dat de conceptversie van de opkoopbescherming, vóórdat de verordening voor definitieve besluitvorming voorligt bij de gemeenteraad, eerst ter inzage wordt gelegd. De termijn van deze terinzagelegging liep van woensdag 4 december 2024 tot en met dinsdag 21 januari 2025. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn in totaal 2 zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijzen
Deze Nota van Antwoord maakt, voorzover de zienswijzen zich richten tegen het ontwerp van de onderhavige verordening, onderdeel uit van het ontwerpbesluit. In deze Nota van Antwoord leest u wat de gemeente Hilversum heeft gedaan met de ontvangen zienswijzen. De opmerkingen, argumenten en vragen uit de ingediende zienswijzen behandelen we hierop volgend.

Thematisch samengevatte reactie ingediende zienswijzen
Participatie: Zorgen zijn geuit over vorm en tijdigheid van de participatie gedurende de totstandkoming van de verordening. Daarbij wordt gesproken over legitimatie van reeds vastgesteld beleid.
In de aanloop naar de definitieve besluitvorming heeft de gemeente, via behandeling in de raad, een daaropvolgende terinzagelegging, publicaties en het plannen van een informatieavond voor belanghebbenden en belangstellenden, gepoogd iedereen zo goed mogelijk mee te nemen in de plannen. Bovendien ligt de opkoopbescherming, volgens planning, pas in april 2025 ter vaststelling voor bij de gemeenteraad. Vragen, opmerkingen en argumenten welke zijn ingediend zijn meegewogen in het stuk dat bij behandeling in de raad voorligt.

Regeldruk: Zorgen zijn geuit over extra bureaucratie en gevolgen voor verhuurders.
De opkoopbescherming geldt alleen voor bestaande koopwoningen die ná de invoering ervan worden aangekocht. Voor huidige verhuurders heeft deze maatregel dus geen gevolgen. Bovendien richt de verordening zich enkel op goedkope en middeldure koopwoningen tot aan de NHG-grens (prijspeil 2025: €450.000,-) in de drie Hilversumse wijken Centrum, Zuid en Oost. Zo voorkomt de verordening dat betaalbare koopwoningen, daar waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste het grootst zijn, onttrokken worden aan de koopwoningmarkt. De woningen blijven zo beschikbaar voor de

beoogde doelgroep; mensen die er zelf in gaan wonen. Verder worden de regels en uitzonderingen duidelijk vermeld op de gemeentesite om verwarring te voorkomen. Zo is goed af te lezen in welke gevallen een verhuurvergunning opkoopbescherming te verkrijgen is en blijven de gevolgen voor het vergunningsproces beperkt. Ook blijven op die manier extra administratieve en financiële gevolgen zoveel mogelijk beperkt.

Behandeling gestelde vragen
Als onderdeel van de ingediende zienswijzen zijn ook vragen gesteld aangaande opkoopbescherming:

1. Hoe wordt het beleid van opkoopbescherming geëvalueerd op proportionaliteit, met name gezien de hoogte van de boetes?
De Vereniging van Nederlandse Gemeenten [VNG] gaat in haar handreiking uitvoerig in op de opkoopbescherming en wijst op verschillende punten welke de proportionaliteit verzekeren. Het is onder andere van belang dat het beoogde doel niet door een minder beperkende maatregel kan worden bereikt en dat het verbinden van voorwaarden aan een vergunning niet op willekeurige wijze kan plaatsvinden. De proportionaliteit van de maatregel wordt in de eerste plaats verzekerd door het feit dat de gemeenteraad slechts een beperkt aantal woonruimten kan aanwijzen (goedkope en middeldure koopwoningen) en de maatregel slechts kan toepassen op die categorieën van woonruimte en die gebieden in de gemeente waar dit noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan dit soort woningen te mitigeren of om de leefbaarheid in de betreffende buurt te behouden. Verder is er geen algeheel verbod ingesteld (de koper van de woning kan met een vergunning nog steeds de woning (tijdelijk) verhuren) en geldt de opkoopbescherming slechts voor een periode van vier jaar vanaf de aankoop van de woning. Ter onderbouwing van het voorgaande heeft de gemeente Hilversum onderzoek uit laten voeren door onderzoeks- en adviesbureau RIGO. De specificaties van de opkoopbescherming komen voort uit het afgeronde onderzoek. Wat betreft de boetes is er aangesloten bij de bedragen in het wetboek van strafrecht. Verder is er gedifferentieerd tussen particulier en professioneel verhuurder, en is het boetebedrag voor een legaliseerbare overtreding bewust laag gehouden. Dit om tot een zo eerlijk mogelijke handhaving van de diverse voorkomende situaties te komen.

2. Welke maatregelen neemt de gemeente om het vergunningsproces efficiënter te maken, gezien de huidige capaciteitstekorten?
Voor de aanvraag van een verhuurvergunning opkoopbescherming komt een digitaal formulier te staan op www.hilversum.nl. Ook staat informatie als aan te leveren documenten en uitzonderingen op de verordening hierbij overzichtelijk vermeld. Wanneer de opkoopbescherming wordt vastgesteld door de gemeenteraad komt ook budget vrij ten behoeve van de invoering, uitvoering en handhaving.

3. Hoe worden uitzonderingen zoals verhuur aan personeel van bedrijven of andere maatschappelijk gewenste doelen beoordeeld?
De beoogde effecten bij invoering van opkoopbescherming zijn uitvoerig bestudeerd. Uitzonderingen bestaan voornamelijk uit de door de wet verplichte drie gevallen. Dit is aangevuld met enkele overige gevallen om ongewenste effecten van de opkoopbescherming te voorkomen. Zo leest de verordening ook “een naar het oordeel van het college maatschappelijk gewenst doel”. Dit wordt verder toegelicht met dat een maatschappelijk gewenst doel in elk geval verhuur aan mensen met een zorgindicatie of verhuur aan dak- en thuislozen is. Verhuur aan personeel van bedrijven valt hier niet onder.

4. Is het mogelijk om de boetes flexibeler in te richten, bijvoorbeeld door waarschuwingen te geven bij eerste overtredingen?
Er is aangesloten bij de bedragen in het wetboek van strafrecht. Verder is er gedifferentieerd tussen particulier en professioneel verhuurder, en is het boetebedrag voor een legaliseerbare overtreding bewust laag gehouden. Dit om tot een zo eerlijk mogelijke handhaving van de diverse voorkomende situaties te komen.

5. Wordt er onderzoek gedaan naar de effecten van dit beleid op het middeldure huursegment, dat al schaars is?

Gedurende het vooronderzoek is bekeken welke effecten invoering van opkoopbescherming met zich meebrengt; onder andere door het analyseren van de ontwikkelingen in gemeenten waar reeds tot invoering van de verordening is overgegaan. Ook hebben we de impact van recente landelijke wet- en regelgeving bekeken binnen het werkingsgebied van opkoopbescherming. De opkoopbescherming draagt eraan bij dat woningen tot aan de NHG-grens toegankelijk blijven voor (startende) kopers. Daarmee zijn deze woningen niet meer beschikbaar als huurwoning. Verder monitort de gemeente Hilversum de ontwikkelingen in de woningvoorraad en stuurt waar wenselijk bij.

6. Hoe gaat de gemeente zorgen voor echte participatie in toekomstige beleidsvorming, inclusief tijdige feedbackloops?
Er is geen vastgestelde wijze van participatie. Toch is hier de keuze gemaakt om bij het opstellen van de verordening een vorm van participatie te organiseren. In juli 2023 zijn we begonnen met voorbereidende gesprekken om eerste indrukken en meningen op te halen. Hierbij is in verschillende sessies gesproken met onder andere makelaars en raadsleden. Ook hebben we ervoor gekozen de stukken later nog ter inzage te leggen en om een aanvullende bijeenkomst te plannen voor belanghebbenden en -stellenden. Dit om Hilversummers de kans te bieden zienswijzen aan te leveren. Het participatieproces dat hierbij is doorlopen is anders dan normaal, maar onderstreept het belang dat de gemeente hecht aan het meenemen van haar inwoners in de beleidsvorming.

7. Worden woningen die al in bezit zijn volledig uitgezonderd van de opkoopbescherming, en zo ja, onder welke voorwaarden?
De opkoopbescherming geldt alleen voor woningen die ná de invoering ervan worden aangekocht.

8. Kan de gemeente een pilot of gefaseerde invoering overwegen om de impact van dit beleid te testen voordat het volledig wordt geïmplementeerd?
De gemeente heeft een goed beeld van de impact van de opkoopbescherming. Door vooronderzoek hebben we cijfermatig in beeld wat de verordening gaat betekenen voor de woningmarkt in de gemeente Hilversum. Bijkomend voordeel is dat er gemeenten zijn waar de opkoopbescherming sinds 2022 actief is. Ook deze ervaringen zijn geanalyseerd alvorens het beleid vorm te geven.

9. Wat is het beleid ten aanzien van kluswoningen, die vaak minder aantrekkelijk zijn voor kopers maar interessant kunnen zijn voor verhuurders?
De opkoopbescherming geldt enkel voor betaalbare koopwoningen tot aan de NHG-grens. Ervaringen van andere gemeenten met de verordening leren dat deze woningen zonder problemen een eigenaar vinden die er zelf in gaat wonen.

10. Hoe complex is het aanvraagproces voor de verhuurvergunning opkoopbescherming?
De aanvraag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming kan eenvoudig digitaal ingediend worden via de gemeentelijke website www.hilversum.nl. De benodigde informatie als aan te leveren documenten en de uitzonderingsgevallen van de verordening staan daarbij overzichtelijk vermeld.

11. Zijn de vereisten duidelijk en haalbaar voor verhuurders?
Op de gemeentelijke website beschrijven we zo goed mogelijk wat de opkoopbescherming inhoudt. Mocht er onverhoopt toch iets onduidelijk blijven dan kan een ieder contact opnemen zodat we deze onduidelijkheden weg kunnen nemen.

12. Welke documenten zijn nodig en hoe worden deze beoordeeld?
De benodigde documenten staan te zijner tijd vermeld op de gemeentelijke website samen met het aanvraagformulier. Beoordeling op echtheid en juistheid vindt plaats door gemeenteambtenaren.

13. Welke waarborgen zijn er dat aanvragen tijdig worden behandeld?
De gemeente beslist binnen 8 weken na ontvangst van uw aanvraag. Deze termijn mag de gemeente éénmaal met 6 weken verlengen. Wanneer de gemeente niet voldoet aan deze termijn wordt de vergunning van rechtswege uitgegeven.

14. Wat zijn de termijnen voor het verlenen of afwijzen van een vergunning?

Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte, zoals gedefinieerd in de opkoopbescherming, te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming. Als een verhuurvergunning opkoopbescherming wél is verleend kan deze onder bepaalde omstandigheden ook worden ingetrokken. In de verordening staan deze omstandigheden volledig uitgewerkt.

15. Wat zijn de kosten voor het aanvragen van een verhuurvergunning?
Voor het in behandeling nemen van een aanvraag worden leges berekend. De gemeente berekent de hoogte van de leges en vermeld dit bij invoering duidelijk op de gemeentesite bij de aanvraag van een verhuurvergunning opkoopbescherming.

16. Zijn deze kosten redelijk in verhouding tot het beoogde doel?
Gemeenten zijn verantwoordelijk voor een groot aantal taken. Een deel van deze taken wordt in de vorm van een dienst door bewoners of bedrijven individueel afgenomen. Om gemeenten tegemoet te komen in de kosten die zijn gerelateerd aan deze taken, betalen afnemers van gemeentelijke diensten leges. De hoogte van de leges wordt onder andere bepaald aan de hand van de verwachte benodigde inzet.

17. Hoe zal de gemeente toezicht houden op de naleving van deze regels?
Na vaststelling door de gemeenteraad komt budget vrij ten behoeve van de invoering en uitvoering van de opkoopbescherming. De gemeente richt te zijner tijd de procedures in.

18. Heeft de gemeente voldoende middelen om dit effectief te doen?
Na vaststelling door de gemeenteraad komt budget vrij ten behoeve van de invoering en uitvoering van de opkoopbescherming. Hierop volgt later een evaluatiemoment om onder andere te bekijken of het beschikbaar gestelde budget toereikend is om tot een goede uitvoering en handhaving te komen.

19. Hoe worden fouten of misverstanden (bijvoorbeeld bij WOZ-waarde of locatie) opgelost?
Een aanvrager kan tegen een weigering van uitgifte van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bezwaar en (hoger) beroep gaan. Betreft het een simpel misverstand dan kan natuurlijk ook op een andere manier contact gezocht worden met de gemeente, zoals telefonisch.

20. Zijn er mechanismen om bezwaar te maken tegen onterechte beslissingen?
Een aanvrager kan tegen een weigering van uitgifte van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bezwaar en (hoger) beroep gaan.

21. Welke gevolgen heeft deze maatregel voor kleine particuliere verhuurders?
De opkoopbescherming geldt alleen voor woningen die ná de invoering ervan worden aangekocht. Voor huidige (kleine) particuliere verhuurders heeft deze maatregel dus geen gevolgen.

22. Worden zij hierdoor ontmoedigd om woningen aan te kopen of te verhuren?
De opkoopbescherming beschermt goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop ten behoeve van de verhuur. Zo voorkomt de gemeente dat betaalbare koopwoningen onttrokken worden aan de koopwoningmarkt en blijven deze woningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. De verordening geldt bij invoering alleen voor koopwoningen tot aan de NHG-grens in de drie Hilversumse wijken Centrum, Zuid en Oost.

23. Hoe draagt deze maatregel bij aan de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment?
De opkoopbescherming geldt alleen voor woningen die ná de invoering ervan worden aangekocht. De verordening heeft daarmee geen effect op reeds bestaande huurwoningen. De opkoopbescherming beschermt goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop, ten behoeve van de verhuur, door beleggers. Zo voorkomt de gemeente dat betaalbare koopwoningen onttrokken worden aan de koopwoningmarkt en blijven deze woningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. De verordening geldt bij invoering alleen voor koopwoningen tot aan de NHG-grens in de drie Hilversumse wijken Centrum, Zuid en Oost.

24. Kan dit leiden tot minder woningen op de huurmarkt?

Het doel van de opkoopbescherming is om goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen tegen opkoop door beleggers (ten behoeve van de verhuur). Zo draagt de verordening eraan bij dat woningen tot aan de NHG-grens toegankelijk blijven voor (startende) kopers en blijven de woningen bovendien beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. De woningen zijn daarmee niet meer beschikbaar als huurwoning. Het totaal aantal woningen op de woningmarkt blijft verandert niet.

25. Welke risico's loop je als verhuurder bij onbedoelde overtredingen?
De opkoopbescherming geldt alleen voor woningen die ná de invoering ervan worden aangekocht. Voor huidige verhuurders heeft deze maatregel dus geen gevolgen. Na invoering kan een overtreding van het verbod worden beboet met een bestuurlijke boete. Hierbij is aangesloten bij de bedragen in het wetboek van strafrecht. Verder is er gedifferentieerd tussen particulier en professioneel verhuurder, en is het boetebedrag voor een legaliseerbare overtreding bewust laag gehouden. Dit om tot een zo eerlijk mogelijke handhaving van de diverse voorkomende situaties te komen.

26. Hoe reëel is de kans op boetes en zijn deze proportioneel?
Wanneer de opkoopbescherming wordt vastgesteld door de gemeenteraad komt onder andere budget vrij ten behoeve van de handhaving van de nieuwe verordening. Bij de boetebedragen is aangesloten bij de bedragen in het wetboek van strafrecht. Verder is er gedifferentieerd tussen particulier en professioneel verhuurder, en is het boetebedrag voor een legaliseerbare overtreding bewust laag gehouden. Dit om tot een zo eerlijk mogelijke handhaving van de diverse voorkomende situaties te komen.

27. Wat gebeurt er als de gemeente onterecht een vergunning intrekt?
Als een aanvrager door een onrechtmatige overheidsdaad schade heeft bestaat de mogelijkheid om bij de gemeente om een schadevergoeding te vragen.

28. Is er een duidelijk proces om schadevergoeding te claimen?
Zoals eerder vermeld kan een aanvrager tegen een weigering van uitgifte van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bezwaar en (hoger) beroep gaan. Als een aanvrager door een onrechtmatige overheidsdaad schade heeft bestaat de mogelijkheid om bij de gemeente om een schadevergoeding te vragen.

29. Hoe wordt omgegaan met reeds bestaande huurcontracten of complexe situaties?
De opkoopbescherming geldt alleen voor woningen die ná de invoering ervan worden aangekocht.

30. Zijn er overgangsregelingen of uitzonderingen?
De opkoopbescherming geldt alleen voor woningen die ná de invoering ervan worden aangekocht. De verordening geldt bij invoering alleen voor koopwoningen uit de bestaande woningvoorraad, tot aan de NHG-grens (prijspeil 2025: €450.000,-), in de drie Hilversumse wijken Centrum, Zuid en Oost. In drie gevallen is het college van burgemeester en wethouders daarbij verplicht om op aanvraag een verhuurvergunning opkoopbescherming te verlenen. Dit ligt vast in de Huisvestingswet 2014 en gaat om woonruimten die 1) aan naaste familie worden verhuurd, 2) voor maximaal 1 jaar worden verhuurd als de bewoner zelf tijdelijk ergens anders woont voor bijvoorbeeld werk of studie, of 3) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Ook zijn er enkele uitzonderingen mogelijk om onbedoelde gevolgen van de opkoopbescherming te voorkomen. Zo kán de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend in gevallen waarin beschermde woonruimte is aangekocht om te worden verhuurd met een naar het oordeel van het college maatschappelijk gewenst doel. Daarbij is een maatschappelijk gewenst doel in ieder geval 1) verhuur aan mensen met een zorgindicatie of 2) verhuur aan dak- en thuislozen. Voor een uitgebreid uitwerking van de uitzonderingen welke gelden zie ook de verordeningstekst zelf; wanneer de opkoopbescherming actief is staat deze als hoofdstuk opgenomen in de 'Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024. Hilversum'.

31. Welke stappen neemt de gemeente om verhuurders goed te informeren?
In de aanloop naar de definitieve besluitvorming heeft de gemeente, via behandeling in de raad, een daaropvolgende terinzagelegging, publicaties en het plannen van een informatieavond voor de markt, inwoners en raadsleden, gepoogd verhuurders zo goed mogelijk mee te nemen in de plannen. Verder

komt bij invoering duidelijke informatie op de gemeentesite en proberen we ook via andere kanalen verhuurders (en inwoners in het algemeen) goed te informeren over (nieuwe) wet- en regelgeving.

Afsluitend
De zienswijze leidt niet tot een wijziging in de stukken. Op 2 april 2025 ligt de opkoopbescherming ter vaststelling voor bij de gemeenteraad.