RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1710297
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Bas Demmers
telefoonnummer	035 629 2623
onderwerp:	Invoering opkoopbescherming en leegstandsverordening

Voorstel

1. De Nota van Antwoord op de ingediende zienswijze, aangaande leegstandsverordening, vast te stellen;
2. De Nota van Antwoord op de ingediende zienswijze, aangaande opkoopbescherming, vast te stellen;
3. De 'Leegstandsverordening gemeente Hilversum 2025' vast te stellen en deze in werking te laten treden per 1 juli 2025;
4. De gewijzigde 'Huisvestingsverordening Gooi- en Vechtstreek 2024. Hilversum' vast te stellen, met als wijziging dat een hoofdstuk over opkoopbescherming wordt toegevoegd, en deze gewijzigde verordening in werking te laten treden per 1 juli 2025.

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor de twee instrumenten opkoopbescherming en leegstandsverordening toe te voegen aan het huidige instrumentarium van de gemeente Hilversum. Na behandeling van het raadsvoorstel 'Elke Woning Telt' in de raad van 16 oktober 2024 zijn enkele wijzigingen aangebracht in de conceptversies van de opkoopbescherming en de leegstandsverordening. Verder zijn naar aanleiding van de daaropvolgende terinzagelegging in totaal 2 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen hebben niet tot wijziging in de stukken geleid. Volgend op de raadsbehandeling van de conceptversies, en de terinzagelegging, liggen nu de definitieve versies voor ter besluitvorming.

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. De woonvisie van de gemeente Hilversum omarmt verschillende nieuwe instrumenten welke ons in staat stellen beter te sturen op de aard, het gebruik en de omvang van de lokale woningmarkt. De raad krijgt met enige regelmaat een update over de laatste ontwikkelingen wat betreft wet- en regelgeving op het gebied van Wonen. Dit voorstel omvat de invoering van een tweetal verordeningen; opkoopbescherming en de leegstandsverordening. Deze instrumenten zijn belangrijke

schakels voor een integrale aanpak binnen het beleidsveld Wonen. De instrumenten streven een betere en eerlijkere benutting van de bestaande woningvoorraad na en hebben bovendien zichtbare effecten op de leefbaarheid in buurten.

Na behandeling van het raadsvoorstel 'Elke Woning Telt' in de raad van 16 oktober 2024 zijn enkele wijzigingen aangebracht in de opkoopbescherming en de leegstandsverordening. In de bijlage zijn de conceptversies van beide verordeningen (d.d. 16 oktober 2024) opgenomen, met daarin aangegeven welke wijzigingen zijn gemaakt ten opzichte van de huidige versies. Zo richtte de concept-leegstandsverordening zich toentertijd op zowel leegstaande woningen als leegstaande gebouwen. Dit terwijl het de bedoeling was om de verordening in eerste instantie enkel op woningen te richten, zoals ook aangegeven door de raad tijdens de behandeling van de conceptversies. Tijdens de evaluatie van het instrument kijken we of het werkt zoals we voor ogen hebben of dat aanpassingen of aanvullingen gewenst zijn. Volgend op het raadsbesluit van 16 oktober 2024 heeft de terinzagelegging van de conceptversies opkoopbescherming en leegstandsverordening plaatsgevonden. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn in totaal twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen hebben niet tot wijzigingen in de stukken geleid. Met het voorliggende raadsvoorstel liggen nu de definitieve versies voor ter besluitvorming. In het raadsvoorstel van 16 oktober 2024 werd overigens gesproken over een mogelijk conflict tussen de opkoopbescherming en het Chw paraplubestemmingsplan woningsplitsing en verkamering. Ondertussen is uitgezocht of uitzonderingsregels opgenomen moeten worden in de opkoopbescherming om conflicterend beleid te voorkomen. Dit blijkt niet het geval te zijn.

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor de twee instrumenten opkoopbescherming en leegstandsverordening toe te voegen aan het huidige instrumentarium van de gemeente Hilversum. De opkoopbescherming specifiek voor de wijken Centrum, Zuid en Oost en de leegstandsverordening voor woningen in de gehele gemeente. Twee jaar na invoering vindt een evaluatiemoment plaats voor beide instrumenten. Dit moment biedt de gelegenheid de verordeningen op basis van de behaalde resultaten eventueel aan te passen. Denk hierbij aan het uitbreiden van de leegstandsverordening met leegstaande gebouwen of het wijzigen van de wijken waarin de opkoopbescherming actief is. In de bijlage is zowel de 'Leegstandsverordening gemeente Hilversum 2025' als de wijziging van de huisvestingsverordening, aangaande de toevoeging van een opkoopbescherming, opgenomen.

Met dit voorstel en het doorlopen proces beschouwen we de volgende toezeggingen als afgedaan:
T21-036: Wethouder Heller zegt toe, het advies (variant 4) van de PvdA uit het voorstel over te nemen en de uitvoering van de zelfbewoningsplicht via een wijziging van de huisvestingsverordening te gaan voorbereiden.
T24-045: Wethouder Walters zegt toe te komen met een beeldvormende sessie en een voorstel t.a.v. opkoopbescherming en de leegstandsverordening.

Doel

(1) Leegstandsverordening:
De leegstandsverordening voorkomt en bestrijdt onnodige en/of langdurige woningleegstand. Op deze manier bereikt de gemeente een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. Ook gaan we op deze manier de negatieve effecten van (langdurige) leegstand op de leefbaarheid in buurten tegen; denk hierbij aan verval en verloedering van woningen en de nabije omgeving, maar ook aan de impact op het gevoel van veiligheid dat woningleegstand met zich meebrengt.

(2) Opkoopbescherming:
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.

Argumenten

(1) Leegstandsverordening:

1.1 De gemeente verkrijgt een beter beeld van de woningleegstand in Hilversum

Door de meldplicht ontvangt de gemeente informatie over waar en waarom woningleegstand zich voordoet. Dit kan helpen tot gebiedsgerichte aanpakken te komen om ongewenste vormen van woningleegstand zover mogelijk terug te brengen en in de toekomst te voorkomen.

1.2 De gemeente komt in contact met de eigenaren van leegstaande woningen

Tijdens het verplichte leegstandsoverleg krijgt de gemeente informatie direct van de eigenaar over de reden waarom de betreffende woning leegstaat. Tijdens het gesprek is ruimte om mogelijkheden te bespreken. Zo komen onder andere knelpunten en verwachtingen aan het licht. Beleid kan vervolgens op basis van deze informatie waar nodig worden aangepast om leegstand in de toekomst te voorkomen of bestrijden.

1.3 Het voorkomen en bestrijden van woningleegstand kan kracht worden bijgezet

Momenteel bestaat er voor de gemeente geen mogelijkheid om druk te zetten wanneer eigenaren niet mee willen werken aan een oplossing. De leegstandsverordening geeft de gemeente de mogelijkheid om pandeigenaren aan te sporen tot handelen.

1.4 De leefbaarheid van een buurt profiteert van een zo laag mogelijke woningleegstand

Wanneer leegstand zichtbaar en voelbaar wordt kunnen de maatschappelijke effecten groot zijn. Een verloederde omgeving kan tot een gevoel van onbehagen of zelfs onveiligheid leiden. Zo kan het imago van een buurt of wijk gaan lijden onder leegstand, met ook potentiële maatschappelijke en economische schade als gevolg.

(2) Opkoopbescherming:

2.1 Koopwoningen blijven beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen

Opkoopbescherming zorgt ervoor dat in schaarste-gebieden betaalbare koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht om vervolgens te worden verhuurd. Op deze manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Dit helpt de groepen die nu moeilijk tot geen toegang hebben tot de koopmarkt door de concurrentie te verminderen en de koopwoningen in het betaalbare segment te behouden voor de beoogde doelgroep.

2.2 Minder invloed van investeerders op de woningmarkt

Opkoopbescherming beschermt woningzoekenden ervan op te moeten bieden tegen beleggers. Op deze manier ontstaan betere kansen en een eerlijker speelveld voor andere woningkopers zoals koopstarters en middeninkomens.

2.3 De leefbaarheid in een buurt/wijk heeft baat bij een groter aandeel eigenaar-bewoners

Eigenaren die zelf hun woning bewonen hebben veelal een grotere binding met de buurt. Dit in tegenstelling tot huurders die relatief kort een woning bewonen en daarmee vaak minder binding hebben met de buurt. Dit geldt ook voor de eigendomsverhoudingen binnen VVE's. Dit kan de leefbaarheid van de betreffende buurt verbeteren.

2.4 Op dit moment is er voor de bestaande woningvoorraad beperkte lokale wet- en regelgeving
De afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid wet- en regelgeving doorgevoerd die van invloed zijn op hoe investeerders zich kunnen bewegen op de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan de overdrachtsbelasting, de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Lokaal bestaat op dit gebied momenteel, voor de bestaande woningvoorraad, beperkte wet- en regelgeving. Door de invoering van de Regeling meervoudige bewoning (2016) en diens opvolger het Chw Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en Verkamering (2024) is het splitsen en/of verkameren van woningen binnen Hilversum reeds vergunning-plichtig gemaakt. Invoering van opkoopbescherming zorgt ervoor dat het lokale beleid uitgebreid wordt en de instrumenten elkaar aanvullen. Dit maakt het onder andere mogelijk om toezicht en handhaving effectiever in te richten.

Kanttekeningen

(1) Leegstandsverordening:
1.1 Het invoeren van een leegstandsverordening vraagt om extra gemeentelijke capaciteit
Invoering van de leegstandsverordening brengt werkzaamheden met zich mee op het gebied van toezicht en juridische handhaving. Het kost tijd om in te voeren en de samenhang met de andere instrumenten te leggen.

(2) Opkoopbescherming:
2.1 Tegen een weigering van een verhuurvergunning kan een bezwaarprocedure ingesteld worden
Een aanvrager kan tegen een weigering van uitgifte van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bezwaar en (hoger) beroep gaan. Bij de bestuursrechter kan de aanvrager de onderbouwing van de Huisvestingsverordening [HVV] ter discussie stellen. Indien de rechter oordeelt dat de onderbouwing van de HVV niet voldoende is, kan hij de HVV geheel of gedeeltelijk onverbindend verklaren en dus buiten toepassing laten. Afhankelijk van hoe vaak (potentiële) verhuurders tegen weigering van een verhuurvergunning in beroep gaan stijgt ook de benodigde gemeentelijke capaciteit. We willen dit risico zo goed mogelijk reduceren. Dat is een van de redenen waarom we in een eerder stadium de concepten van de instrumenten opkoopbescherming en leegstandverordening ter inzage hebben gelegd zodat bezwaren tegen de onderbouwing in het voortraject helder waren.

2.2 Vergunningen kunnen van rechtswege verleend worden als er niet tijdig beslist wordt
De invoering van opkoopbescherming brengt werkzaamheden met zich mee op het gebied van vergunningverlening, toezicht en juridische handhaving. Hiervoor is capaciteit nodig.

2.3 Opkoopbescherming zorgt voor de totstandkoming van minder huurwoningen
De druk op de woningmarkt is met name aan de onderkant van de woningmarkt (huur en koop) groot. De opkoopbescherming draagt eraan bij dat woningen tot aan de NHG-grens toegankelijk blijven voor (startende) kopers. Daarmee komen deze woningen niet meer beschikbaar als huurwoning. Ook op de huurmarkt geldt dat schaarste leidt tot prijsopdrijving. De Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur dempen dit effect.

Financiën, middelen & capaciteit

Het invoeren van deze twee nieuwe instrumenten heeft gevolgen voor de gemeentelijke capaciteit. De instrumenten brengen werkzaamheden met zich mee op het gebied van vergunningverlening, eventuele Bibob-onderzoeken, toezicht, bezwaar & beroep en juridische handhaving. Tegelijkertijd zijn beide instrumenten aanvullend op de reeds bestaande instrumenten en kan dit juist ook tot synergie leiden in de aanpak van misstanden inclusief handhaving en overige werkzaamheden. Na twee jaar evalueren we de opkoopbescherming en leegstandsverordening op effectiviteit en kosten. Deze evaluatie bespreken we te zijner tijd met uw raad.

Met het raadsbesluit (kenmerk 1552193) van 16 oktober 2024 is het volgende vastgesteld:
Vanaf 2025 structureel € 100.000,- beschikbaar te stellen via de programmabegroting 2025 om, bij vaststelling, uitvoering te kunnen geven aan de twee verordeningen (€ 50.000,- ten behoeve van opkoopbescherming en € 50.000,- ten behoeve van de leegstandsverordening).

Met de evaluatie bekijken we ook of het beschikbaar gestelde budget toereikend is om tot een goede uitvoering en handhaving te komen.

Communicatie en participatie
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. In de aanloop naar de definitieve besluitvorming heeft de gemeente Hilversum, 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. De termijn van de 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. In de bijlage vindt u de Nota's van Antwoord aangaande de opkoopbescherming en leegstandsverordening. De zienswijzen hebben niet tot wijzigingen in de stukken geleid.

Leges
Voor het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag zijn (leges)kosten van toepassing. Bij vaststelling van de opkoopbescherming leggen we een voorstel voor wijziging van de Legesverordening voor aan de raad in mei 2025.

Uitvoering

Na vaststelling door uw raad treedt de leegstandsverordening en/of opkoopbescherming in werking per 1 juli 2025. Voldoende tijd dient ingeruimd te worden om procedures in te richten en werkinstructies op te zetten. Dit zodat eerder genoemde risico's en kanttekeningen te beheersen zijn. Het invoeren van de verordeningen heeft gevolgen voor de benodigde gemeentelijke capaciteit. De instrumenten brengen (nieuwe) werkzaamheden met zich mee op het gebied van vergunningverlening, eventuele Bibob-onderzoeken, toezicht, bezwaar & beroep en juridische handhaving. De uitvoering ligt daarmee grotendeels bij de afdeling Publiekszaken. Waar nodig vindt samenwerking plaats met de afdeling Leefomgeving; cluster Wonen. Met het raadsbesluit van 16 oktober 2024 (kenmerk 1552193) heeft de gemeenteraad vanaf 2025 structureel budget vrijgemaakt om, bij vaststelling, invulling te geven aan de uitvoering van de leegstandsverordening en de opkoopbescherming.

Bijlage(n)

1. Leegstandsverordening gemeente Hilversum 2025
2. Wijziging huisvestingsverordening aangaande opkoopbescherming
3. Nota van Antwoord aangaande opkoopbescherming
4. Nota van Antwoord aangaande leegstandsverordening
5. Zienswijze opkoopbescherming
6. Zienswijze leegstandsverordening
7. Wijzigingen op conceptversie dd 16 oktober 2024 – Leegstandsverordening
8. Wijzigingen op conceptversie dd 16 oktober 2024 - Opkoopbescherming