



gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Marktlaan 124
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Cluster Samenleving, Sport en Cultuur
Contactpersoon Victor van der Hidde
Telefoon 0900 1852
Uw brief 10 oktober 2022
Ons kenmerk X.2022.07088
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Beantwoording vragen in Motivatie sessieverzoek van de fractie van HAP en VVD over opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht

Verzenddatum

21 OKT. 2022

Geachte heer, mevrouw,

Op 10 oktober 2022 ontvingen wij een Motivatie sessieverzoek van de fractie van HAP en VVD over opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht. De motivatie bevat enkele vragen. Onderstaand treft u de beantwoording aan.

In aanvulling hierop informeren wij u dat de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in september een voorstel tot wijziging van de Huisvestingswet heeft ingediend bij de Tweede Kamer. De wijziging houdt onder andere in dat opkoopbescherming alleen nog voor bestaande koopwoningen kan gelden en niet voor nieuwbouw. Opkoopbescherming heeft hierdoor geen invloed meer op de haalbaarheid of planning van nieuwbouwprojecten. Mocht het zo zijn dat hierdoor de aanleiding tot uw sessieverzoek vervalt, kunt u ons college daar dan van op de hoogte brengen?

Vraag 1

De genoemde nota heeft ter inzage gelegen voor inspraak. Kan het college al zicht geven op de reacties en of en wanneer de nota wordt voorgelegd ter besluitvorming?

Antwoord:

Wij hebben elf reacties ontvangen op de ter inzage gelegde stukken. Drie respondenten stelden vragen, acht respondenten dienden een zienswijze in.

Wij hadden het voornemen om u het raadsvoorstel voor de invoering van opkoopbescherming zo spoedig mogelijk na onze vergadering van 25 oktober 2022 toe te zenden. Naar aanleiding van uw sessieverzoek hebben wij besloten hiermee te wachten, zodat wij de uitkomsten van de sessie kunnen verwerken in het raadsvoorstel.

De regeling die ter inzage lag, hield in dat opkoopbescherming wordt ingevoerd voor bestaande en nieuw te bouwen koopwoningen tot € 460.800. Een deel van de zienswijzen bevatte bezwaren van ontwikkelende partijen tegen de invoering van opkoopbescherming voor koopwoningen in nieuwbouwprojecten.

Vraag 2

Kan het college aangeven of de ontwerp nota aansluit bij de handreiking van de VNG? Met name m.b.t. onderstaand vereiste:

Uit: de handreiking opkoopbescherming van de VNG:

De basis 2.1.1 Gebiedsgerichte inzet op grond van schaarste of leefbaarheid De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor in de Huisvestingsverordening aangewezen gebied(en) invoeren.

In de toelichting op het voorstel moet worden uiteengezet:

a. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
b. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Er is in de wetstekst gekozen voor het begrip "gebied" omdat dit een neutrale term is. Het is aan de gemeente zelf om nader in te vullen wat een gebied is. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een wijk, buurt of postcodegebied. De aanwezige problematiek kan van buurt tot buurt verschillen. Mits dit juridisch overtuigend onderbouwd kan worden op basis van schaarste- of leefbaarheidsproblematiek, is aanwijzing van de gehele gemeente als werkingsgebied op zichzelf mogelijk. Het ontbreken van een goede cijfermatige onderbouwing is überhaupt juridisch zeer risicovol met het oog op te verwachten procedures bij de bestuursrechter.

Het aanwijzen van de gehele gemeente kan voor een gemeente logisch aanvoelen om een eventueel 'waterbedeffect' te voorkomen. Door sommige gebieden wel en andere gebieden niet aan te wijzen is er de kans dat de opkoop van panden zich verplaatst naar een nabij gelegen wijk. Dit 'waterbedeffect' is volgens de wet echter geen grondslag voor de inzet van de opkoopbescherming op grond van schaarste. Er moet sprake zijn van actuele schaarste. Daarnaast dient de opkoopbescherming, gegeven het geldende eigendomsrecht, idealiter zo beperkt mogelijk, gebiedsgericht ingezet te worden.

Antwoord:

In het voorstel wordt opkoopbescherming ingevoerd in de gehele gemeente. Dit is conform uw motie van 25 november 2021. De kans op een waterbedeffect maakt geen onderdeel uit van de onderbouwing.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
Namens dezen,



Marjolein Steffens-van de Water
wethouder Fysieke Leefomgeving, Woonbeleid, Jeugd & Onderwijs en Doelgroepenbeleid