

## Zienswijzendocument

In totaal hebben acht inwoners/belanghebbenden een mail verzonden aan de gemeente Arnhem over de opkoopbescherming. Daarnaast hebben we verhelderende vragen ontvangen die wij niet als zienwijze beschouwen. Vijf mails gingen o.a. over de datum van inwerkingtreding van de opkoopbescherming. Aanvullend zijn vragen gesteld over:

- Uitzonderingsposities voor investeerders;
- Aankoop en verhuur van woningen met een zorgindicatie.

Het is kenbaar gemaakt dat ondernemers kunnen inspreken op het moment van behandeling in de raad als er vragen/bezwaren zijn over de opkoopbescherming. De behandeling in de raad is het moment om met de raadsleden en het college in gesprek te gaan over investeringen en/of bezwaren.

## Zienswijzen opkoopbescherming

| Indiener                           | Samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stichting Bewoners Spijkerkwartier | <p>Het Spijkerkwartier heeft altijd een heterogene bevolkingssamenstelling gehad. Dit komt door de unieke mix van grote en ruime villa's uit de 19e eeuw, kleinere huizen uit de naoorlogse periode en nieuwbouw in de afgelopen decennia. Vooral de 19e -eeuws panden worden al een jaar of tien vrijwel exclusief opgekocht door particuliere beleggers en opgedeeld in mini-appartementen en kamers. Met een zeer hoge bevolkingsdichtheid en extreem scheve bevolkingsopbouw als gevolg. Het karakter en de sfeer van erfgoed met bijpassende bewoning dreigt verloren te gaan. De leefbaarheid nam af. Senioren en jonge gezinnen werden verdrongen. De sociale implicaties van de onroerendgoedmarkt zijn dagelijks zicht- en voelbaar in het Spijkerkwartier.</p> <p><b>Verzoek:</b> grens verhogen naar 600.000 Euro voor het behoud van het karakter en de leefbaarheid.</p> | <p>De huisvestingswet bepaalt dat de opkoopbescherming uitsluitend voor het goedkope en middeldure koopsegment implementeerbaar is.</p> <p>In de toelichting op de wet is opgenomen dat een gemeente moet kijken naar de lokale situatie en naar de WOZ-waardeverdeling binnen de gemeente.</p> <p>De WOZ-waardeverdeling van de Arnhemse woningvoorraad laat het moeilijk toe te opteren voor hogere grenzen. Meer dan 70% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder de €325.000.</p> <p>Indien het verzoek, van de Stichting Bewoners Spijkerkwartier, gehonoreerd zou worden is het zeer plausibel dat de rechter een streep zet door de opkoopbescherming vanwege oneigenlijk gebruik van de wet. Hierbij loopt de gemeente het gevaar dat de gehele opkoopbescherming in de gemeente Arnhem nietig verklaard wordt. Dat dit een serieuze mogelijkheid is blijkt uit jurisprudentie in soortgelijke zaken in andere gemeenten.</p> <p>We merken hierbij op dat we in Arnhem al een verbod en regels voor verkameringen en</p> |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>woningsplitsingen kennen, die wel gelden voor woningen in alle prijsklassen. Het Spijkerkwartier kent het strengste verkameringsregime in de stad.</p> <p><i>Zie voor een uitgebreidere toelichting het raadsvoorstel 'Argument 1.3' en 'kanttekeningen en risico's 2.2'</i></p>                                                                                                                                                                                                         |
| Bewonersoverleg St Marten en Sonsbeekkwartier | <p>Het bewonersoverleg stelt dat de huidige grens van 325.000 euro te laag is. Het bewonersoverleg stelt dat deze waarde veel te laag is, gezien de prijsstijgingen van de woningen die in 2021 al plaatsgevonden hebben. Aanvullend stelt het bewonersoverleg dat investeerders geïnteresseerd in appartementen en dat investeerder een voorkeur hebben voor complete woningen om deze te verkameren. De prijzen van woningen die nog gerestaureerd moeten worden, liggen zelfs nog ver boven de € 450.000 en zijn nog steeds stijgende (aldus de bewoners). Het bewonersoverleg stelt dat met een opkoopbescherming voor huizen tot een WOZ waarde van €325.000,- te laag is in zijn doel voorbij schiet.</p> | <p>De huisvestingswet bepaalt dat de opkoopbescherming uitsluitend voor het goedkope en middeldure koopsegment implementeerbaar is.</p> <p>In de toelichting op de wet is opgenomen dat een gemeente moet kijken naar de lokale situatie en naar de WOZ-waardeverdeling binnen de gemeente.</p> <p>De WOZ-waardeverdeling van de Arnhemse woningvoorraad laat het moeilijk toe te opteren voor hogere grenzen. Meer dan 70% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder de €325.000.</p> |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Als zou worden gekozen voor een hogere grens, is het zeer plausibel dat een rechter bij bezwaar of beroep een streep zet door de opkoopbescherming vanwege oneigenlijk gebruik van de wet.</p> <p>Hierbij loopt de gemeente het gevaar dat de gehele opkoopbescherming in de gemeente Arnhem nietig verklaard wordt. Dat dit een serieuze mogelijkheid is blijkt uit jurisprudentie in soortgelijke zaken in andere gemeenten.</p> <p>We merken hierbij op dat we in Arnhem al een verbod en regels voor verkameringen en woningsplitsingen kennen, die wel gelden voor woningen in alle prijsklassen.</p> <p><i>Zie voor een uitgebreidere toelichting het raadsvoorstel 'Argument 1.3' en 'kanttekeningen en risico's 2.2'</i></p> |
| AVV (Arnhemse verhuurdersvereniging) | <p>In haar zienswijze had de AVV enkele verhelderende vragen.</p> <p>Daarnaast merkt de AVV op dat er maanden kunnen zitten tussen het ondertekenen van een koopakte en de daadwerkelijke overdracht van het vastgoed bij de notaris. De AVV wenst een ruime en duidelijk aan beleggers gecommuniceerde overgangsperiode en ingangsdatum van de opkoopbescherming. Hiermee worden juridische kwesties tussen beleggers en de gemeente zoveel mogelijk voorkomen. De AVV zal haar bijdrage leveren in de communicatie naar beleggers door haar leden tijdig te informeren stelt de AVV.</p> | <p>In de wet is bepaald dat de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan een nieuwe eigenaar bepalend is voor het verhuurverbod.</p> <p>Zowel de gemeenteraad als het college hebben het afgelopen jaar meermaals aangegeven in Arnhem zo snel als mogelijk gebruik te willen maken van de nieuwe wettelijke mogelijkheid. Invoering was daarmee te voorzien.</p> <p>Het raadsvoorstel en voorliggend besluit voorziet niet in een overgangsperiode.</p> <p>De opkoopbescherming zal ingaan op het moment van vaststellen door de raad. Het is afhankelijk van de agendering van raadsvergadering wanneer dit moment exact zal zijn.</p>                                           |

## Bijlage bij zienswijzendocument: De zienswijzen

### Inspraakdocument Stichting Bewoners Spijkerkwartier

Geachte leden van College en Gemeenteraad,

De Stichting Bewoners Spijkerkwartier steunt het invoeren van opkoopbescherming in Arnhem. Echter, **bij het hanteren van een bovengrens van € 325.000 zal de invoering in het Spijkerkwartier zinloos zijn.**

Het Spijkerkwartier heeft altijd een heterogene bevolkingssamenstelling gehad. Dit komt door de unieke mix van grote en ruime villa's uit de 19e eeuw, kleinere huizen uit de naoorlogse periode en nieuwbouw in de afgelopen decennia. Vooral de 19<sup>e</sup>-eeuws panden worden al een jaar of tien vrijwel exclusief opgekocht door particuliere beleggers en opgedeeld in mini-appartementen en kamers. Met een zeer hoge bevolkingsdichtheid en extreem scheve bevolkingsopbouw als gevolg. Het karakter en de sfeer van erfgoed met bijpassende bewoning dreigt verloren te gaan. De leefbaarheid nam af. Senioren en jonge gezinnen werden verdrongen. De sociale implicaties van de onroerendgoedmarkt zijn dagelijks zicht- en voelbaar in het Spijkerkwartier.

Om deze trend te keren, moeten de grotere panden, de woningen die geschikt zijn voor gezinnen en woon/werk-combinaties, beschermd worden tegen opkoop door beleggers. Deze panden zijn vanwege hun omvang, ligging en kwaliteit echter véél duurder dan de door u genoemde bovengrens aan WOZ-waarde (€ 325.000). **Wij verzoeken u dan ook om voor het Spijkerkwartier de grens van middeldure koopwoningen te verhogen naar een WOZ-waarde van € 600.000.** Anders wordt ook deze goedbedoelde poging om het tij te keren een papieren tijger.

### Inspraakdocument Bewonersoverleg St Marten en Sonsbeekkwartier

Geachte heer, mevrouw,

De opkoopbescherming die Arnhem wil invoeren geldt voor huizen met WOZ waarde tot €325.000,-. Wij als bewonersoverleg vinden deze waarde veel te laag, zeker gezien de prijsstijgingen van de woningen die in 2021 al plaatsgevonden hebben. Zowel u als wij weten dat bijna alle appartementen in met name Sonsbeek Zuid al ruim boven die waarde vallen. Daarnaast zijn investeerder niet alleen geïnteresseerd in appartementen, maar hebben zelfs de voorkeur voor complete woningen om deze te verkameren. De prijzen van woningen die nog gerestaureerd moeten worden, liggen zelfs nog ver boven de € 450.000 en nog steeds stijgende. Met een opkoopbescherming voor huizen tot een WOZ waarde van €325.000,- gaat het instrument z'n doel voorbij schieten.

Ik zou dus ook de tip mee willen geven een lans te breken voor een hogere WOZ waarde als drempel.

## Inspraakdocument AVV

Geacht College,

De Arnhemse Verhuurdersvereniging heeft kennisgenomen van het inspraakdocument 'Het Arnhemse Voorstel voor de Opkoopbescherming'.

De AVV begrijpt de noodzaak van een opkoopbescherming, gezien de krapte op de huizenmarkt. De AVV is wel van mening dat de krapte met name effectief kan worden tegengegaan door het bijbouwen van woningen.

Wij vragen uw aandacht voor het volgende:

### *Overgangsperiode en heldere ingangsdatum*

Er kunnen maanden zitten tussen het ondertekenen van een koopakte en de daadwerkelijke overdracht van het vastgoed bij de notaris. De AVV wenst een ruime en duidelijk aan beleggers gecommuniceerde overgangsperiode en ingangsdatum van de opkoopbescherming.

Hiermee worden juridische kwesties tussen beleggers en de gemeente zoveel mogelijk voorkomen.

De AVV zal haar bijdrage leveren in de communicatie naar beleggers door haar leden tijdig te informeren.

### *Argumentatie per wijk*

De wet opkoopbescherming schrijft voor dat een gemeente per wijk de voorgenomen opkoopbescherming dient te beargumenteren. Wij zien in uw inspraakdocument dat algemene argumenten zijn gebruikt voor het gros van de Arnhemse wijken. Het is in ieders belang dat uw argumentatie zodanig is geformuleerd dat deze stand houdt bij de rechter.

### *Nieuwbouw en bestaande bouw*

De AVV vraagt zich af of de opkoopbescherming geldt voor enkel nieuwbouw of ook voor bestaande bouw. Wij vernemen dat graag van u.

Met vriendelijke groet,