



Onderwerp Vaststellen Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022	
Nummer	2021/571131
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Kessels, B./Hogeweyj, M./Hillege, P
Telefoonnummer	023-51154313
Email	bkessels@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In Haarlem en omstreken is sprake van een tekort aan betaalbare woonruimte. In de Huisvestingsverordening legt de gemeenteraad regels vast voor de verdeling van (betaalbare) huurwoningen en de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. De huidige verordening loopt af en daarom is een nieuwe verordening opgesteld. De regels van de huidige Huisvestingsverordening worden grotendeels overgenomen, met een aantal aanscherpingen en een andere indeling. Aanscherpingen zijn onder andere een mogelijkheid om voorrang te verlenen aan mensen uit cruciale beroepsgroepen, een urgentiecategorie voor kwetsbare Haarlemmers die begeleiding bij zelfstandig wonen nodig hebben, uitbreiding van het time-out gebied voor woningvormen en omzetten en een registratie- en meldplicht voor toeristische vakantieverblijf van woonruimte.</p> <p>De Huisvestingswet is in 2021 gewijzigd waardoor het voor gemeenten mogelijk is om koopwoningen te beschermen voor opkopen en verhuren door investeerders (opkoopbescherming). De raad heeft op 26 oktober een motie aangenomen waarbij het voornemen is uitgesproken om dit zo snel mogelijk in te voeren in de verordening. De aanvulling van de verordening op dit punt is opgenomen in dit besluit.</p> <p>De raad wordt voorgesteld de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 vast te stellen, en om budget uit de algemene middelen vrij te maken voor de handhaving en implementatie van het vergunningstelsel van de opkoopbescherming.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.

<p>Relevante eerdere besluiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Uitgangspunten voor het opstellen van de nieuwe Huisvestingsverordening 2021 – raadsvergadering van 18 februari 2021 (2020/1184137)</i> - <i>Vrijgave voor inspraak concept Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 – commissievergadering 30 september 2021 (2021/ 427239)</i> - <i>Informatienota t.b.v. invoering opkoopbescherming (2021/480833) in commissie ontwikkeling van 28 oktober 2021</i> - <i>Motie “Opkoopbescherming zo snel mogelijk” vastgesteld in de raadsvergadering van 26 oktober 2021</i>
<p>Besluit College d.d. 16 november 2021</p>	<p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 vast te stellen. 2. Voor de invoering en uitvoering van handhaving van de opkoopbescherming een bedrag van €10.000 incidenteel en €61.000 structureel beschikbaar te stellen vanuit de algemene middelen. <p>de griffier, de voorzitter,</p>



1. Inleiding

De Huisvestingswet geeft de gemeenteraad instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte met de huisvestingsvergunning en een vergunningstelsel voor grip op de samenstelling en gebruik van de woningvoorraad. De gemeenteraad kan uitsluitend van deze bevoegdheden gebruik maken als dat noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De wet bepaalt verder dat een Huisvestingsverordening maximaal vier jaar geldig is. De huidige Huisvestingsverordening vervalt op 1 juli 2022. Vaststelling van de nieuwe verordening voor 1 januari 2022 is noodzakelijk om regels voor toeristische vakantieverhuur te behouden. Na 1 januari vervalt het overgangsrecht.

De regels in de huisvestingsverordening 2022 zijn voor een belangrijk deel een voortzetting van de regels uit de huidige huisvestingsverordening, omdat deze in de basis voldeden. Op onderdelen zijn regels aangescherpt en toegevoegd. De indeling van de huisvestingsverordening is aangepast en regionaal gelijkgetrokken. Met deze verordening zijn er verdere stappen gezet om het voorrang- en urgentiebeleid zoveel als mogelijk gelijk te trekken. De uitstroomregeling (Pact voor uitstroom) is in de hele regio Zuid-Kennemerland en IJmond gelijklopend. De belangrijkste regionale verschillen betreffen de toepassing van lokale voorrang (hoofdstuk 2: woonruimteverdeling) en de regels met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad (hoofdstuk 3: Voorraadbeheer). De ontwerpverordening is opgesteld in overeenstemming met de vastgestelde uitgangspunten, zoals besproken in de raadsvergadering van 18 februari 2021. Hiermee is ook invulling gegeven aan de toezegging aan de PvdA (2021/ 541282) over voorrang op basis van maatschappelijke of economische binding. Ook is voldaan aan de toezegging van wethouder Berkhout (2019/312704) door de meldingsplicht op te nemen voor toeristische verhuur.

De belangrijkste gewijzigde onderdelen van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 zijn:

Hoofdstuk woonruimteverdeling:

- Drie nieuwe voorrangscategorieën: een voor Wmo kandidaten met een verhuisadvies voor gelijkvloerse woningen, één voor de verhuisregeling voor senioren en een voor jongeren tot 23 jaar.
- Een nieuwe urgentie categorie voor kwetsbare woningzoekenden die begeleiding nodig hebben bij zelfstandig wonen.
- Voorbereiding voor een mogelijke voorrangregeling voor onderwijzend en verplegend personeel.

Hoofdstuk voorraadbeheer:

- De hele Haarlemse woningvoorraad wordt vergunningplichtig voor woningvormen, omzetten en kadastraal splitsen.
- De voorwaarden voor een vergunning voor woningvormen en omzetten worden aangescherpt.

- De time-out gebieden waar geen vergunningen worden verleend, worden uitgebreid.
- De regels rondom toeristische verhuur van woonruimte zijn afgestemd op de nieuwe landelijke regelgeving. Het invoeren van een registratieplicht wordt mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk Opkoopbescherming:

- Dit hoofdstuk is nieuw in aansluiting op de gewijzigde regelgeving in de Huisvestingswet.
- Met dit hoofdstuk wordt de verhuur van woningen met een WOZ-waarde tot €389.000, aangekocht na inwerkingtreding van de verordening, in de gehele gemeente vergunningplichtig.
- Vergunningen zullen conform landelijke wetgeving worden verleend op basis van 3 gronden: verhuur aan eerste- en tweedegraads familie, tijdelijke ingebruikgeving tot 12 maanden, en verhuur van woningen die onlosmakelijk aan een winkel- of bedrijfspand verbonden zijn.
- Daarnaast zal de vergunning worden verleend voor corporaties die woningen aankopen.

De ontwerp-verordening heeft met de hoofdstukken woonruimteverdeling en voorraadbeheer van 8 september tot 27 oktober ter inzage gelegen. Er zijn vijf reacties ingediend. Een overzicht van de inspraakreacties is bijgevoegd. De inspraakreacties hebben niet geleid tot wijzigingen.

Voor het hoofdstuk Opkoopbescherming is in lijn met de motie en bespreking van de informatienota in de commissie ontwikkeling geen inspraakproces gevoerd waarbij stukken ter inzage zijn gelegd. In plaats daarvan zijn regiogemeenten en een aantal stakeholders actief benaderd over het voornemen om opkoopbescherming in te voeren. Daarnaast is een nieuwsbericht op de website geplaatst en is de mogelijkheid geboden om binnen 2 weken te reageren. De eerste binnengekomen reacties van belanghebbenden zijn overwegend positief. De belangrijkste twee aanmerkingen zijn dat de WOZ-waardegrens te laag wordt bevonden, en dat men het niet eens is met de wettelijke uitzonderingsgronden. De verdere reacties die nog binnenkomen zullen worden verzameld en nagestuurd zodat raadsleden deze kunnen betrekken bij de besluitvorming.

Burgemeester en wethouders stellen nadere regels voor de uitvoering van bepalingen in deze verordening. Deze regels worden voor 1 januari 2022 door het college vastgesteld.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 vast te stellen.
2. Voor de invoering en uitvoering van handhaving van de opkoopbescherming een bedrag van €10.000 incidenteel en €61.000 structureel beschikbaar te stellen vanuit de algemene middelen.

3. Beoogd resultaat

Door de Huisvestingsverordening 2022 vast te stellen blijven de regels voor de toewijzing van schaarse goedkope huurwoningen in stand, houden we grip op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad, en zorgen we voor meer aanbod van koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens.



4. Argumenten

1. Een huisvestingsverordening past in de afspraken in het Regionaal Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025.

De zeven gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond werken samen op het gebied van het woonbeleid. Sinds 2015 vormen de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond één woningmarktregio en zijn de regionale huisvestingsverordeningen zo veel mogelijk op elkaar afgestemd. In november 2018 zijn de woonruimteverdeelsystemen in de IJmondregio en Zuid-Kennemerland samengevoegd. Het is de uitdrukkelijke wens om de verordening gelijkloidend te houden. Doordat er gelijklopende regels binnen Zuid-Kennemerland en IJmond worden gehanteerd ontstaat er voor de woningzoekende meer duidelijkheid. Door de woningmarktregio te definiëren als Zuid-Kennemerland/IJmond krijgen woningzoekenden in beide deelregio's een gelijke uitgangspositie, als sprake is van voorrang voor mensen met een binding aan de regio. In het concept Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025 is opgenomen dat we de nieuwe Huisvestingsverordeningen regionaal afstemmen.

2. Er is sprake van schaarste in alle segmenten van de woningvoorraad.

De wet bepaalt dat alleen beperkende regels in een huisvestingsverordening mogen worden gesteld voor woonruimte die schaars en goedkoop is. De gemeenteraad moet aantonen dat er schaarste is en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bijv. zorgwoningen) en schaarste aan (betaalbare) huur- en koopwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Met het vaststellen van de uitgangspuntennotitie heeft de raad schaarste vastgesteld in alle segmenten van de Haarlemse woningvoorraad. Een onderbouwing is opgenomen in de toelichting van de ontwerpverordening.

3. Er zijn aanvullende voorrangsgroepen en urgentiecategorieën toegevoegd, om doelgroepen passend te huisvesten.

Er zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd, volgens de uitgangspuntennotitie:

1. De woningen die in het kader van de verhuisregeling 'Ouder Worden Prettig Wonen' (OWPW) via de maatwerkregeling worden toegewezen, worden opgenomen in een nieuwe voorrangscategorie voor senioren.
2. Een voorrangscategorie voor Wmo-kandidaten met een gelijkvloers verhuisadvies is toegevoegd. Voorwaarde is dat de kandidaat het woonprobleem niet zelf op kan lossen en de verhuizing op korte termijn nodig is (binnen 6 maanden).

3. Een voorrangscategorie voor jongeren tot 23 jaar is opgenomen om ervoor te zorgen dat deze jongeren in aanmerking komen voor de goedkopere jongerenwoningen. Jongeren tot 23 jaar krijgen namelijk geen huurtoeslag boven de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51 in 2021).
4. Een aanvullende urgentie categorie (urgentieplus) is opgenomen voor extra kwetsbare woningzoekenden die nu al in aanmerking komen voor een sociaal-/medische urgentie, maar niet goed zonder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Hierdoor wordt het mogelijk om begeleiding als voorwaarde te verbinden aan de urgentie en om maatwerk te leveren bij het vinden van een passende woning. Met urgentieplus kan niet gereageerd worden op de geadverteerde woningen.

Het doel van deze aanscherpingen is niet om meer groepen toe te laten tot de urgentie- en voorrangregelingen, maar om binnen deze groep (die al in aanmerking komt voor een urgentie/voorrang) een gerichtere urgentie af te geven. Hiermee krijgen urgente woningzoekenden een passender aanbod of aanvullende dienstverlening.

4. De mogelijkheid om een voorrangscategorie in te voeren bij economische of maatschappelijke binding draagt bij aan het behouden van specifieke (beroeps-)groepen voor de stad.

De algemene bepaling voor regionale voorrang in de huisvestingsverordening wordt aangevuld met een zogenaamde kanbepaling: jongerenwoningen en middensegment huurwoningen kunnen met voorrang aan (startend) onderwijzend en/of verplegend personeel worden toegewezen.

Een voorrangscategorie voor (startend) onderwijzend en verplegend personeel, kan bijdragen aan het behoud van deze belangrijke beroepsgroepen voor de stad. Een onderbouwing om een voorrangscategorie voor deze groep te ontwerpen is toegevoegd aan de toelichting bij de verordening.

Als onderdeel van de overwegingen om een beroepsgroep als voorrangscategorie toe te voegen, moet de branche aan kunnen tonen dat er ook andere maatregelen in worden gezet om het personeelstekort aan te pakken. Burgemeester en Wethouders hebben de mogelijkheid om deze voorrangscategorie verder uit te werken in nadere regels. Een ontwerp-voorrangscategorie wordt eerst voorgelegd aan de betrokken beroepsorganisaties, woningcorporaties en huurdersorganisatie. Mocht het nodig zijn om ook andere beroepsgroepen toe te voegen als voorrangscategorie, dan kan dat met een wijziging van de verordening.

5. De regels voor bescherming van schaarse voorraad en beperking van negatieve gevolgen op de leefbaarheid worden aangescherpt.

De (vooroorlogse) eengezinswoningen in Haarlem zijn een duidelijke aanvulling op de voorraad elders in de MRA. Dit type woning is nog steeds erg in trek bij veel woningzoekenden en wordt in de nieuwbouw nauwelijks gerealiseerd. We willen voorkomen dat dit belangrijke deel van de voorraad, door woningvorming in kleinere appartementen of verkamering, afneemt. Met de toevoeging van meer betaalbare appartementen in de nieuwbouw, wordt behoud van aanbod van (betaalbare) grondgebonden woningen voor gezinnen belangrijker.



Om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te beheersen, constateren we dat de gehele Haarlemse woningvoorraad, inclusief de naoorlogse wijken, schaars is. De bestaande woningvoorraad heeft bescherming via een vergunningsplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Daarnaast constateren we dat het type eengezinswoning, ook in de niet-vooroorlogse wijken, extra bescherming heeft. Specifiek gaat het dan om eengezinswoningen met een oorspronkelijk bruto vloeroppervlak (GBO) tot 140 m² en appartementen tot 100 m² (GBO). De minimale oppervlakte eis voor nieuw te vormen woningen gelijkgetrokken met de spelregels voor nieuwbouw middensegment woningen, namelijk 50 m² per nieuw te vormen woning.

Hiermee wordt invulling gegeven aan:

- de motie 'Bescherm de leefbaarheid en schaarse woningvoorraad' ([2021/128026](#)), waarin het college wordt opgeroepen om vergunningsplicht uit te breiden naar de gehele stad voor het splitsen van woningen van segmenten waar schaarste heerst en
- de motie 'Koester de eengezinswoning' ([2021/128002](#)) waarin het college wordt opgeroepen om bij de verdere uitwerking van de nieuwe Huisvestingsverordening te onderzoeken hoe de Haarlemse eengezinswoningen beter tegen het bouwkundig splitsen beschermd kunnen worden.

Het omzetten naar onzelfstandige eenheden (kamers) vergt meestal geen bouwkundige ingrepen en is daarom vrij eenvoudig terug te draaien. Vanuit die gedachte was een vergunning voor omzetten voor deze categorie onder voorwaarden mogelijk. Omdat omzetten, ook al is het tijdelijk, ook een schaarse woning aan de voorraad onttrekt, wordt ook omzetten tot 100 m² (appartementen) of 140 m² (eengezinswoningen) niet meer toegestaan.

6. Het handhaven van twee verschillende regimes in gebieden waar geen vergunningen mogen worden verleend of waar alleen vergunningen onder voorwaarden mogen worden verleend beschermt de schaarse voorraad en de leefbaarheid.

Op dit moment wordt in een aantal buurten, waar de druk op de openbare ruimte hoog is, geen vergunningen verleend (time-out) voor woningvormen en omzetten.

Op basis van de aanwezige kennis (o.a. gegevens over de woningvoorraad, Omnibus onderzoek) is (her-)beoordeeld welke wijken gevoelig zijn voor overlast. Deze wijken worden tijdelijk uitgesloten voor woningvormen/bouwkundig splitsen en omzetten. In de wijken waar het nog wel is toegestaan, worden bouwkundige eisen (m.b.t. geluidsoverlast, oppervlakte) en voorwaarden (fietsparkeren, afvalinzameling) gesteld, om verdere overlast te voorkomen.

Bij de keuze tussen aanwijzing van wijken als time-out gebied dan wel als vergunningplicht gebied is gezocht naar balans tussen het beschermen van de bestaande voorraad, druk op de openbare ruimte, helderheid voor belanghebbenden, bewoners en vergunningverleners.

De buurten en wijken die per 1 januari 2022 extra bescherming krijgen met een time-out zijn:

- Amsterdamse wijk
- Slachthuiswijk (nieuw per 1 januari 2022)
- Transvaalwijk
- Indische wijk

- Zijlwegkwartier (uitgebreid naar hele wijk per 1 januari 2022)
- Rozenprieel (buurt)
- De Oude Stad (uitgebreid naar hele wijk per 1 januari 2022)

Elke twee jaar wordt geëvalueerd of deze wijken nog extra bescherming nodig hebben, of dat een vergunningsplicht onder voorwaarden de bestaande voorraad voldoende beschermt. De gebieden worden, indien nodig, aangepast in de verordening.

7. Een registratieplicht, een nachtcriterium en een meldingsplicht toeristische verhuur van woonruimte kan bijdragen aan het beperken van ongewenste neveneffecten door particuliere vakantieverhuur.

Op 1 januari 2021 is de ‘Wet Toeristische Verhuur van Woonruimte’ in werking getreden. De wet biedt de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren door een registratieplicht, een nachtcriterium, een meldingsplicht en, in uitzonderlijke gevallen, een vergunningsplicht in te stellen. De gemeenteraad is hier in februari dit jaar over geïnformeerd met [een Raadsinformatiebrief](#). Door de registratieplicht wordt de informatiepositie van de gemeente verbeterd, waardoor gericht en effectief kan worden gehandhaafd. Door een nachtcriterium, meld- of vergunningplicht kunnen de negatieve neveneffecten door toeristische verhuur van woonruimte, zoals het onttrekken van schaarse woningen of het prijsopdrijvende effect van vakantieverhuur op de koopvoorraad, worden beperkt.

De G4 en de Vereniging Nederlandse Gemeenten hebben een registratiesysteem ontwikkeld. In de verordening wordt een algemene bepaling opgenomen, waarmee het college de registratieplicht met ingang van 1 januari 2022 kan laten ingaan. De bepaling voor het nachtcriterium en de meldingsplicht treden in werking op een nader door het college te bepalen tijdstip.

8. Opkoopbescherming voorkomt dat investeerders woningen kopen en verhuren die geschikt zijn voor koopstarters en middeninkomens.

Op 1 januari 2022 treedt een wijziging van de Huisvestingswet in werking waarmee gemeenten de mogelijkheid krijgen om opkoopbescherming in te voeren. Hiermee wordt het verhuren van aangekochte koopwoningen vergunningplichtig. Dit zorgt ervoor dat deze woningen beschikbaar blijven voor starters en mensen met een middeninkomen. In de Woonvisie 2021-2025 heeft de gemeente aangekondigd de mogelijkheden voor invoering van dit instrument te onderzoeken.

Uit [onderzoek](#) dat de gemeente heeft verricht op basis van Kadaster-gegevens, blijkt dat investeerders relatief steeds meer woningen aankopen, en starters steeds minder. Ook blijkt dat beide groepen vaak actief zijn in hetzelfde segment. Starters ondervinden dus concurrentie van investeerders op de koopwoningmarkt. Het is belangrijk dat starters in Haarlem de mogelijkheid hebben om een woning te kopen. Met opkoopbescherming worden investeerders geweerd uit het goedkope en middeldure koopsegment. Daarmee nemen de kansen voor starters in dit segment toe. Uit diverse onderzoeken ([Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland IJmond](#) en [Raming MRA](#))



komt naar voren dat er vooral vraag is naar middeldure koopwoningen in de regio. Een opkoopbescherming helpt om dit aanbod te behouden voor eigenaar-bewoners.

De opkoopbescherming wordt in de hele gemeente ingevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in alle wijken woningen worden opgekocht door investeerders. Er is verschil in wijken, maar opkopen komt in alle wijken voor. De WOZ-waardegrens waaronder woningen onder de opkoopbescherming vallen, ligt op €389.000. Dit is bepaald op basis van de naar 2021 geïndexeerde prijsgrenzen uit de nota "Kaders en instrumenten middenhuur". Hierbij is de maximumprijs voor middeldure koopwoningen uit die nota genomen, en afgerond op een duizendtal. De prijsgrens uit die nota is vastgesteld op basis van maximale leencapaciteit van een huishouden met 2 keer het Nederlandse modale jaarinkomen. Door deze grens te gebruiken van de opkoopbescherming wordt invulling gegeven aan de Huisvestingswet, die stelt dat het instrument bedoeld is voor goedkope en middeldure koopwoningen.

In de regels over opkoopbescherming is, naast de wettelijk verplichte uitzonderingsgronden, een uitzondering opgenomen voor woningcorporaties. Het wordt wenselijk geacht om hen toe te staan woningen te kopen, omdat er vanuit gegaan wordt dat zij dit uitsluitend zullen doen als het bijdraagt aan hun doelstelling, namelijk het aanbieden van zoveel mogelijk betaalbare en passende woonruimte.

9. De ontwerpverordening m.b.t. woonruimteverdeling en samenstelling woningvoorraad heeft gedurende 7 weken ter inzage gelegen en is afgestemd met belanghebbende partijen.

De ontwerp-verordening heeft met de hoofdstukken Woonruimteverdeling en Samenstelling woningvoorraad van 8 september tot 27 oktober 2021 ter inzage gelegen. Er zijn vijf reacties ingediend. Een overzicht van de inspraakreacties is bijgevoegd. De inspraakreacties hebben niet geleid tot een wijziging van de verordening.

Het voornemen om opkoopbescherming in te voeren voor de gehele stad tot een bedrag van €389.000,- is gedeeld met regiogemeenten en vertegenwoordigers van NVM-makelaars, verhuurders en notarissen en eerdere insprekers uit de huisvestingsverordening en via een nieuwsbericht verspreid. Er is mogelijkheid geboden om via een email te reageren op het voornemen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De vergunningsplichten in de huisvestingsverordening blijven een beroep doen op capaciteit voor vergunningverlening en handhaving.

De benodigde capaciteit voor vergunningverlening wordt gedekt door inkomsten uit leges.

Handhaving wordt gedekt uit het bestaande budget.

Extra capaciteit voor handhaving is op basis van de uitbreiding van het vergunningengebied en time-out gebied voor woningvormen en omzetten niet direct per 1 januari 2022 nodig. Bij de kadernota wordt extra handhaving aangevraagd voor de volgende jaren. In het handhavingsprogramma zullen ook de handhaving op tijdelijke vakantieverhuur en uitvoering en handhaving op de opkoopbescherming worden meegenomen. Dit zal betekenen dat er extra taken bovenop de

bestaande taken komen, waardoor er of prioriteiten moeten worden gesteld in het programma of dat er extra middelen ter beschikking moet worden gesteld voor uitbereiding van capaciteit. Bij de kadernota zal deze keuze aan de raad worden voorgelegd.

2. Voor de invoering van opkoopbescherming is direct budget vanuit algemene middelen nodig.

De vergunningverlening en handhaving van de opkoopbescherming zal worden uitgevoerd door de afdeling Vergunningen, Toezicht, en Handhaving. Ook hiervoor geldt dat de vergunningverlening zelf wordt gedekt vanuit de leges, de legesverordening wordt aangepast zodat voor deze nieuwe vergunning leges kunnen worden geheven. Voor de handhaving is 0.5 FTE extra nodig. Het gaat om 0.25 FTE voor de handhaving zelf, dat wil zeggen de controle of er in strijd met de vergunningplicht gehandeld wordt, en 0.25 FTE voor juridische handhavingzaken en bezwaarprocedures. Deze capaciteit is nu niet aanwezig en zal dus moeten worden aangetrokken. De geschatte kosten hiervan bedragen €61.000 per jaar. Daarnaast is er budget nodig om een vergunningaanvraagproces te implementeren. Dit zal eenmalig rond de €10.000 bedragen. Om invoering van de opkoopbescherming zo snel mogelijk in te voeren, is het niet mogelijk om te wachten tot de vaststelling van de kadernota om dit budget vrij te maken. Daarom zal er geld vanuit de algemene middelen moeten worden ingezet t.b.v. beleidsveld 6.3 op de programmabegroting, openbare orde en veiligheid. Zonder dit extra budget is de invoering van opkoopbescherming niet mogelijk, er kan dan namelijk niet worden gehandhaafd en geen vergunningaanvraagproces worden ingericht.

3. Voor de opkoopbescherming is er beperkte inspraak gevoerd.

In de [gemeentelijke inspraakverordening](#) is opgenomen dat in beginsel inspraak wordt verleend op voorgenomen besluiten waarbij redelijkerwijs is te verwachten dat velen zich daarbij betrokken voelen. De inspraakverordening geeft in artikel 2 lid 2 ook de opsomming van redenen wanneer geen inspraak wordt verleend. Een van de mogelijkheden is dat de uitvoering van een voorgenomen besluit zo spoedeisend is dat inspraak niet kan worden afgewacht, een andere reden is dat het bestuursorgaan besluit dat inspraak om andere, nadere aan te geven redenen niet gewenst is. De raad heeft bij de vaststelling van de motie "Opkoopbescherming zo snel mogelijk" geconstateerd dat:

- de wetgever de invoering van de opkoopbescherming per januari 2022 mogelijk heeft gemaakt en
- een zorgvuldig inspraakproces mogelijk is door belanghebbenden tijdig te informeren over het voornemen om de opkoopbescherming per 1 januari 2022 in te voeren.

En daarbij overwogen:

- dat door de opkoopbescherming voorkomen kan worden dat beleggers en speculanten huizen opkopen, om daarna duur te verhuren en ;
- Als andere steden de opkoopbescherming invoeren en Haarlem niet, het risico bestaat dat deze beleggers en speculanten naar Haarlem zullen uitwijken (waterbedeffect);

Op grond van deze motivatie heeft de raad besloten om gelet op het spoedeisend karakter en andere redenen te kiezen voor een afwijken van een regulier inspraakproces zoals opgenomen in de



inspraakverordening (procedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht: mogelijkheid te reageren op concept-besluit). In plaats daarvan heeft een vorm van participatie plaatsgevonden waarbij het voornemen van invoering van opkoopbescherming en de mogelijkheid voor reactie is gedeeld met regiogemeenten, belanghebbende partijen en verspreid via een nieuwsbericht. Eenieder kon een reactie op het voornemen geven tot 16 november. De reacties hierop zullen in een aparte raadsinformatiebrief aan de commissie en raad worden gestuurd zodat deze bij de besluitvorming kunnen worden betrokken.

Gelet op de gekozen procedure en gewenste snelheid heeft het college geen mogelijkheid om aan de hand van de aangedragen inbreng voorstellen aan de raad aan te passen. De raad zal hierover moeten besluiten. Omdat het instrument nieuw is kunnen bij de toepassing ook gevallen naar voren komen die niet vooraf zijn voorzien. Hiervoor bestaat de mogelijkheid om ontheffing te verlenen.

4. De regels over opkoopbescherming zijn beperkt juridisch getoetst, implementatie moet nog worden voorbereid.

Opkoopbescherming is een nieuw instrument waarvoor vanuit de VNG vooralsnog geen handreiking of modelregels beschikbaar zijn. Voor de regels zoals opgenomen in de huisvestingsverordening (bijlage 1) is gebruik gemaakt van de regels die door het college van gemeente Amsterdam ter inzage zijn gelegd. De regels zijn aangepast aan de Haarlemse situatie, maar beperkt juridisch getoetst. Bij bezwaarschriften op weigeren van een vergunning is dit een risico.

De wet schrijft voor dat vergunning aanvragers voor de “verhuurvergunning opkoopbescherming” via de elektronische weg een aanvraag kunnen doen. Om het aanvraagproces voor de aanvrager naar behoren in te richten, betrokkenen in de stad op de hoogte te stellen van nieuwe regelgeving, en capaciteit beschikbaar te krijgen voor beoordeling en verstrekking van de vergunning is tijd voor implementatie benodigd. De regels voor opkoopbescherming kunnen daarom niet eerder dan vanaf 1 februari in werking treden.

6. Uitvoering

Na vaststelling door de raad wordt deze verordening digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad Haarlem (officielebekendmakingen.nl), met de vermelding dat de verordening geldt vanaf 1 januari 2022, en ook per 1 januari in werking treden, met uitzondering van de regels voor opkoopbescherming die vanaf 1 februari in werking treden. Ook verschijnt er een nieuwsbericht op de website van de gemeente Haarlem.

Belanghebbenden, indieners van een inspraakreactie, woningcorporaties en de regiogemeenten worden geïnformeerd over het nieuwe beleid.

Indieners van een inspraakreactie ontvangen, na vaststelling in het college, ook een overzicht met beantwoording van de reacties. Zij worden ook geïnformeerd over de planning en verdere behandeling in de commissie- en raadsvergadering.

De nadere regels voor woonruimteverdeling en wijzigingen in de woonruimtevoorraad worden voor 1 januari 2022 door het college vastgesteld. De nadere regels voor de uitwerking van de voorrangsregeling voor de beroepsgroepen worden op een later tijdstip vastgesteld.

Het beleid zoals vastgelegd in deze verordening wordt in de loop van 2025 geëvalueerd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022

Bijlage 2: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 met wijzigingen bijgehouden (exclusief artikelen opkoopbescherming)

Bijlage 3: Overzicht van inspraakreacties met beantwoording (exclusief artikelen opkoopbescherming)