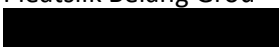
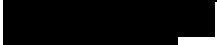
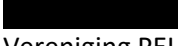


Reactie- en antwoordnota zienswijzen bij 'Ontwerp huisvestingsverordening Leeuwarden 2023'.

De 'Ontwerp huisvestingsverordening Leeuwarden 2023' heeft , inclusief
Achterliggende onderzoeken en rapporten, in de periode van donderdag 27 april 2023 tot en met
woensdag 7 juni 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen weergegeven. Per ingebracht punt volgt een reactie
van het college en en weergave van de wijze waarop met eventuele aanpassingen is omgegaan.

Ingebrachte zienswijzen:

1. Pleatslik Belang Grou
2. 
3. 
4. 
5. Vereniging PEL
6. Elkien
7. WoonFriesland

Pleatslik belang Grou en [REDACTED] (zienswijzen 1 en 2)

Pleatslik Belang Grou en [REDACTED] hebben qua inhoud vergelijkbare zienswijzen ingediend, alleen de woordkeuze verschilt op een aantal punten. Aangezien de gelijklopende inhoud worden de zienswijzen van beiden hieronder gezamenlijk behandeld.

- Inzake de koopbescherming is het opvallend dat een inflatie-correctiebepaling ontbreekt.

Reactie:

Een inflatie-correctiebepaling is toegevoegd in artikel 4.1.1. eerste lid.

- Onder 2.1.2 onder 2.b (inmiddels artikel 4.1.2) ontstaat de mogelijkheid van constructies van toch tijdelijk verhuur, zelfs repetitief, als ontsnappingsmogelijkheid aan lid 1.

Reactie:

Dit artikel geeft 1 van de wettelijk verplichte categorieën aan waarbij het college altijd een vergunning moet verstrekken. De kans op repetitief gebruik achten wij overigens gering, omdat een vergunning alleen verstrekt wordt in het geval de eigenaar minimaal 12 maanden op het adres gewoond heeft.

- Onder 2.1.3. lid 1 (inmiddels artikel 4.1.3.): Wat is redelijkerwijs? Veel discussiemogelijkheden= te vaag

Reactie:

Artikel 2.1.3. lid 1 geeft het college een ontheffingsmogelijkheid in het individuele geval. Een algemene ontheffingsmogelijkheid is bij wet niet mogelijk. Op grond van artikel 4.1.5. moet de aanvrager van een ontheffing de aanvraag motiveren en het college beoordeelt de aanvraag aan de hand van de criteria in artikel 4.1.3. lid 1. Het college wil de ontheffingsmogelijkheid bieden omdat de opkoopbescherming geen onredelijke situaties teweeg mag brengen en gewenste maatschappelijke initiatieven nog onverminderd mogelijk moeten zijn.

- Op pagina 3 onder 2.1.3.b (inmiddels artikel 4.1.3) ontbreekt na gewenste een woord. Welk woord is dit?

Reactie:

Hier is per abuis het woord 'vorm' weggevalen. Het artikel hoort te luiden:

het naar oordeel van burgemeester en wethouders gaat om een dusdanig maatschappelijk gewenste vorm van verhuur of handeling die gepaard gaat met verhuur, dat het belang van verhuur in dat geval prevaleert boven het belang van het verbod als bedoeld in het eerste lid.

- Pag 3: 2.1.5.2. (inmiddels artikel 4.1.5) het verwantschap moet de verwantschap zijn. Verwantschap is vrouwelijk.

Reactie:

De juiste schrijfwijze is 'de verwantschap'; de tekst is aangepast.

- Pag 4: 2.2.1. lid 1. (inmiddels artikel 4.2.1) De kaart van het aangewezen gebied ontbreekt in de verordening.

Reactie:

Een kaart van het werkingsgebied is toegevoegd in de bijlage bij de verordening.

- Pag 4: zelfde artikel par. 2. Dit zou beter m.i. via de gemeenteraad moeten als onderdeel van een actieve houding van het college en informatieplicht.

Reactie:

Artikel 2.2.1., lid 2 is komen te vervallen. Het aanpassen het werkingsgebied is een wijziging van de verordening en vereist daarmee een herziening die via de gemeenteraad loopt.

- Pag 4. zelfde artikel achter 4 weer het vage begrip van redelijk in "redelijke termijn". Formuleer een maximale concrete termijn.

Reactie:

De wens om een concrete termijn te gebruiken bij artikel 4.2.1., lid 4 (inmiddels 4.2.1, lid 3) is begrijpelijk, maar in de praktijk niet haalbaar. Wat een redelijk termijn is zal per geval verschillen. Het hanteren van een vaste termijn, zal betekenen dat dit voor alle gevallen geldt. Dit zal ertoe leiden dat het in het ene geval te kort en in andere gevallen juist te lang is. Het college kan per geval goed beoordelen wat een passende termijn is.

- Pag 5: 2.2.3.1: Het college kan... Dit is boterzacht. vervang dit door "het college is bevoegd of verbindt"

Reactie:

Er wordt gevraagd om de discretionaire bevoegdheid in artikel 2.2.3., lid 1 (inmiddels artikel 4.2.3) te veranderen in een verplichting. Dit is naar onze mening onnodig. De discretionaire bevoegdheid in het eerste lid is bedoeld voor die gevallen die vragen om een extra voorwaarden of voorschriften.

- Pag 5: onder art 2.2.3. (inmiddels artikel 4.2.3) Hier ontbreekt een paragraaf dat erfgenamen dezelfde verplichting hebben om na de lopende termijn van 4 jaar een nieuwe vergunning moeten aanvragen, die als nieuw zal worden beoordeeld. Reden: schep duidelijkheid. Alternatief is zelfs om een uitsterfbeleid te formuleren.

Reactie:

Duidelijkheid is gecreëerd door te stellen dat de vergunning altijd persoonsgebonden, niet overdraagbaar is en vervalt op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat. Ook in het geval vererving of schenking.

- Pag 6: art 2.2.7. achter par 2 (inmiddels artikel 4.2.7): “voor zover deze bij het college bekend zijn” Dit is vaag en onvoldoende effectief en levert geen enkele inspanningsverplichting. Ontkracht het artikel.

Reactie:

Het college is voornemens om actief te achterhalen welke woningen allemaal als tweede woning worden gebruikt. Daartoe willen we na het van kracht worden van de verordening eigenaren actief benaderen en via de huis-aan-huis attenderen dat zij zich moeten melden bij de gemeente. Artikel 4.2.7. lid 2 is bedoeld om te voorkomen dat eigenaren van een tweede woning in het werkingsgebied die zich niet bij de gemeente gemeld hebben en niet bekend zijn, een beroep kunnen doen op overgangsrecht.

- Pag 6: art 2.2.7 par 3 (inmiddels artikel 4.2.7) “eigenaren kunnen...” Dit is vaag en levert veel passiviteit op. Hier moet staan “zijn verplicht”. De gemeente kan iedereen actief in het aangegeven gebied aanschrijven.

Reactie:

We kunnen huiseigenaren niet verplichten zich te melden bij de gemeente. Wel is het zo dat wanneer een huiseigenaar van een tweede woning zich niet meldt, hij de bepalingen uit de Huisvestingsverordening overtreedt.

- Pag 6: par 4.2 art 4.2.1. (inmiddels par 5.2 en artikel 5.2.1) “kan” en beleidsregels” en weer verstopt geformuleerd, zoals in 4.2.2 (inmiddels artikel 5.2.2.) weer het woord “kan” wordt gebruikt zonder enige aanduiding van actieve positie gemeenteraad. Achterkamertjesprocessen en gevaar voor rechtsongelijkheid.

Reactie:

Artikel 5.2.1. geeft het college de bevoegdheid om beleidsregels vast te stellen over de huisvestingsverordening. Het gaat dan bijvoorbeeld om beleidsregels over gevallen waarin het college een ontheffing verkoopverbod afgeeft. De bevoegdheid om beleidsregels vast te stellen geeft dan de optie om meer rechtszekerheid voor aanvragers te verschaffen.

De opgenomen hardheidsclausule/ afwijkingsbevoegdheid in artikel 5.2.2. is gebruikelijk in het Nederlands recht. Het opnemen van een hardheidsclausule in een regeling opent de mogelijkheid voor het college om, in gevallen waarin toepassing van de regeling - gegeven het doel en de strekking van die regeling - een onbillijkheid van overwegende aard zou opleveren, een onderdeel van die regeling buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken.

Een hardheidsclausule onderscheidt zich van ontheffings- en vrijstellingsbepalingen doordat vooraf niet (precies) te voorzien is of afwijking nodig zal zijn, en zo ja, om welke gevallen of groepen van gevallen het bij de toepassing zal gaan. Voorts beperkt de toepassing van een hardheidsclausule zich tot (eventuele) onbillijkheden van overwegende aard. Bij ontheffingen is het juist van meet af aan de uitdrukkelijke bedoeling om in bepaalde, individuele, voorzienbare gevallen een uitzondering te maken op de wettelijke regel. Een kan-formulering is dan ook logisch.

- Toelichting: pag 17 onder 1: vrij zijn van huur en gebruik staat in de laatste regel: “die onder de opkoopbescherming vallen met... Ik denk dat hier “niet” moet staan

Reactie:

Zinsnede is in zijn geheel komen te vervallen, volgend uit de wetstekst.

Conclusies en advies:

1. Op de voorliggende concept-verordening is tekstueel veel op te merken en zeker bij de aanpak van de tweede-woningproblematiek een moeilijk effectief handhaafbaar instrumentarium. Het is verstandig om het voorbeeld van de verordening van de gemeente Veere bij de onttrekking als voorbeeld te nemen. Die blinkt uit door ervaring, helderheid ook in de toelichting en de inspanningen/aantoonbaarheid vooral bij de aanvrager (bewijslast) te leggen.

Reactie:

Er wordt gevraagd om het model van de gemeente Veere over te nemen. Daarbij wordt de relatie gelegd met de handhaafbaarheid van de regeling. We zien geen aanleiding om met tekstwijzigingen te komen. Zowel in de huisvestingsverordening van de gemeente Veere als die van Leeuwarden wordt het tweede woninggebruik vergunningplichtig. De gemeente Leeuwarden volgt daarbij de VNG-modelverordening.

2. Het is verstandig om de onttrekking aan de woningvoorraad door tweede woninggebruik in een aparte verordening te beschrijven, die dan apart in de tijd ook kan worden aangepast.

Reactie:

Een aparte huisvestingsverordening voor enerzijds een verbod op tweede woninggebruik en anderzijds een Opkoopbescherming is bij wet onmogelijk, beide gemeentelijke sturingsinstrumenten moeten in de huisvestingsverordening worden opgenomen. Aanpassing (nadat de huisvestingsverordening is vastgesteld) kan altijd geschieden door het nemen van een wijzigingsbesluit. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

3. Het aangewezen gebied voor de tweede woningen staat niet op een kaart.

Reactie:

De verordening is hierop aangepast, een kaart van het werkingsgebied is toegevoegd.

4. Er mist een koppeling met de bestaande bestemmingsplannen.

Reactie:

Strijdigheid met een bestemmingsplannen is een weigeringsgrond voor het afgeven van een onttrekkingvergunning.

5. Het is opvallend dat de andere dorpen waar de tweede-woningproblematiek ook speelt niet genoemd worden, terwijl in de toelichting deze wel expliciet op pag 11 wordt genoemd.

Reactie:

Het werkingsgebied is inmiddels uitgebreid met de kern Warten op grond van onderliggend onderzoek naar de in andere kernen aanwezige problematiek.

6. Handhaving wordt eigenlijk niet effectief concreet beschreven en is niet goed mogelijk. De verordening van gemeente Veere vraagt minder handhaving.

Reactie:

Elk gemeentelijk beleidsstuk vraagt handhaving. Een handhavingsstrategie zal worden uitgewerkt. De prioritering in het totale pakket van toezicht en handhaving wordt periodiek gemaakt.

1. De voorgestelde opkoopbescherming levert geen extra woonruimte op. Het bevordert niet de toename van de woningvoorraad. Vraag is hoe en voor wie dit goed kan gaan uitpakken. Zo zie ik geen analyse wat de gevolgen zijn voor huurders of mensen die willen gaan huren. Actueel is dat huurwoningen nog schaarser worden (berichtgeving Pararius d.d. 1 juni 2023).

Reactie:

De Opkoopbescherming is niet primair gericht op het vergroten van het totale woningaanbod, maar op het vergroten van de kansen op een betaalbare koopwoning van specifieke groepen woningzoekenden, in het bijzonder koopstarters en middeninkomens op de woningmarkt. Met de opkoopbescherming zal het aanbod van betaalbare koopwoningen voor de lage- en middeninkomens toenemen, waarvan vooral starters op de woningmarkt profiteren¹.

Voor het vergroten van het woningaanbod kent de gemeente Leeuwarden een faciliterend en uitnodigend woonbeleid, waarbij in bestaand gebied en in uitleglocaties veel gebouwd wordt. Ook in de particuliere huur.

2. De nu voorgestelde opkoopbescherming is inmiddels door de tijd ingehaald en gaat zijn doel voorbij schieten. Dit is alvast punt voor de evaluatie van deze tijdelijke wet over een aantal jaren. In de documenten 'Staat van de woningmarkt' en 'Opkoopbescherming in Leeuwarden' gaat het om de situatie t/m 2021. Zoals bekend is in de loop van 2022 de woningmarkt geheel gekanteld. De rentes zijn fors gestegen, de nieuwbouw stagneert, nieuwe landelijke fiscale maatregelen maken particuliere verhuur onaantrekkelijk, etc. Uit eigen waarneming stel ik vast dat 'buy to let' niet meer in trek is en zeker 'gelukzoekers' zijn niet meer actief op de markt. En dus: leegkomende verhuurwoningen worden aan derden verkocht ten behoeve van eigen bewoning. Ik mis deze recente ontwikkelingen in de onderbouwing.

Reactie:

De woningmarkt is in 2022 in ander vaarwater gekomen. Van een omkanteling blijkt uit de cijfers nog geen sprake te zijn. De stabilisatie van de woningprijzen compenseren de gestegen rentes, waardoor de betaalbaarheid van koopwoningen min of meer vergelijkbaar is gebleken. De nieuwbouwmarkt voor koopwoningen is aan het afkoelen, maar in de bestaande woningvoorraad zijn de effecten vooralsnog gering.

Er is op verzoek van de gemeenteraad een aanvullend schaarste onderzoek² gedaan door onderzoeksbureau RIGO. Daaruit blijkt dat er (nog steeds) schaarste is in de koopsector, vooral voor de inkomens tot en met 1 ½ keer modaal inkomen. Hoewel het aandeel woningen dat verkocht wordt door particulieren aan particuliere verhuurders de laatste jaren is gedaald is dit aandeel nog steeds aanzienlijk.

Gezien het ten opzichte van het landelijk gemiddelde zeer hoge percentage particuliere huur in de gemeente, vooral in de stad Leeuwarden, is inzet van de Opkoopbescherming nog steeds verantwoord en noodzakelijk.

¹ Zie bv. <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10516046/starters-woningmarkt-profileren-van-gemeentelijk-verbod-op-vastgoedbeleggen>

² Zie: Schaarste onderzoek in Leeuwarden, RIGO 30 mei 2023

3. Is er (zeker anno 2023) echt zo veel schaarste aan betaalbare koopwoningen (voor starters) in Leeuwarden? Nieuwbouw is erg duur geworden maar is bestaande bouw onbereikbaar? Deze analyse tref ik niet aan in de documentatie. Volgens de wet is dit wel een voorwaarde om de opkoopbescherming in te mogen voeren. Is er bijvoorbeeld recent informatie ingewonnen bij makelaars en potentiële kopers? Het bestaande aanbod staat langer te koop en dat is een indicatie dat de markt gelukkig fors is afgekoeld. Ook doen zich prijsdalingen voor. Zelf heb ik ook recente andere ervaringen; deze zomer vertrekken 3 van mijn huurders, na jaren, naar een koopwoning in Leeuwarden. Dat is ze uiteraard gegund en geeft aan dat er kennelijk wel betaalbaar aanbod is.

Reactie:

Onderzoeksbureau RIGO heeft inmiddels de schaarste op de Leeuwarder woningmarkt in beeld gebracht. Hier zijn recente cijfers voor gebruikt.

4. Het argument ter behoud van de leefbaarheid, waarbij gerefereerd wordt aan de uitkomsten van de leefbaarometer.nl, begrijp en herken ik. Vervolgens wordt dat gecombineerd met maximaal 40% totale verhuur en maximaal 15% particuliere verhuur, om de wijken aan te wijzen voor de opkoopbescherming. Volgens de wet moet het instrument specifiek ingezet worden zodat niet in één klap voor de hele stad de opkoopbescherming geldt. Het lijkt er sterk op dat door het handig combineren van de criteria dit nu wel voor (nagenoeg) de hele stad wordt gerealiseerd. De enkele uitgezonderde wijken maken het een mooi optisch geheel. In de uitkomsten van de leefbaarometer.nl zijn ook de mogelijke effecten van (particuliere) huurwoningen in de wijk als omgevingskenmerk meegewogen. Op de wijken met leefbaarheidsclassificatie zwak tot (ruim) onvoldoende zou de opkoopbescherming gericht moeten zijn. Dat is op minder wijken dan nu wordt voorgesteld.

Reactie:

In het oorspronkelijke voorstel was voor de onderbouwing van de inzet van de Opkoopbescherming gebruik gemaakt van de Leefbaarometer. Mede op basis van consultatie van deskundigen is besloten dat het aspect Leefbaarheid voor de onderbouwing van de inzet van de Opkoopbescherming minder geschikt is. Vandaar dat is besloten om de inzet van de Opkoopbescherming nu alleen te baseren op schaarste en de verdringingseffecten die dit met zich meebrengt.

5. In de documentatie vind ik geen analyse en onderbouwing waarop de percentages van 40% en 15% zijn gebaseerd. Wanneer is iets (te) slecht? Waarom is volgens de voorgestelde regeling particuliere verhuur (maximaal 15%) per definitie slechter dan verhuur via woningcorporaties (mag tot maximaal 40%)? Hoe en op basis waarvan zijn de percentages bepaald? Een enkel recent nieuw gebouwd wooncomplex kan de percentages al flink doen wijzigen. Dat hoeft niets te zeggen over de rest van de wijk. Bij wijze van spreken kan één straat met één complex de hele wijk al de opkoopbescherming opleveren. De nuance ontbreekt. Dit versterkt het beeld, zoals ook bij punt 4 geschetst, dat de gewenste uitkomst voorop lijkt te hebben gestaan.

Reactie:

Zie beantwoording vraag 4.

6. Er zijn dus wijken met een (zeer) goede leefbaarheid maar er zouden problemen kunnen ontstaan, zo wordt gesteld, als gevolg van te veel particuliere verhuur (15%). Daarom wordt ook

meteen daar nu al de opkoopbescherming ingevoerd. Het is te voorbarig om alvast uit te gaan van mogelijke problemen dat de leefbaarheid onder druk zou kunnen komen. Gezien de zwaarte van het middel (beperking van het eigendomsrecht en het vrije genot daarvan) kan altijd later besloten worden om maatregelen te nemen, mochten er onverhoopt later toch problemen zich manifesteren.

Reactie:

Zie beantwoording vraag 4.

7. In onderzoek 'Staat van de woningmarkt' d.d. 15 maart 2022 is gekeken naar de woningtransacties in 2018 t/m 2021. Waarbij met name 2021 verder is uitgewerkt. Zoals ook onder 2. aangegeven heeft het onderzoek een update nodig als gevolg van de totale omwenteling in de woningmarkt in 2022. Tevens blijkt uit het onderzoek dat van alle 2.266 woningtransacties in 2021 voor 8,6% van de transacties geen eigenaar bekend is en van 21,7% van de transacties geen gebruiker bekend is. Ook doet het onderzoek de aanbeveling om in plaats van transactiedata gebruik te maken van een dataset met een peildatum zodat over de jaren heen inzicht wordt verkregen in de werkelijke verloop in het aantal verschillende (huur) woningen. Onduidelijkheden die eerst nader uitgezocht moeten zijn, alvorens de gepresenteerde data te kunnen gebruiken als onderbouwing voor het invoeren van de opkoopbescherming.

Reactie:

Wij zullen periodiek monitoren welke effecten de Opkoopbescherming heeft, in het bijzonder hoeveel aanvragen er worden gedaan voor een vergunning of een ontheffing. Samen met de jaarlijkse WOZ-aanslag wordt dan duidelijk welke verschuivingen zich voordoen in de bestaande woningvoorraad.

8. In het ongedateerde memo 'Opkoopbescherming in Leeuwarden' worden in bijlage 3 de wijken vermeld met meer dan 15% particuliere huur (maar minder dan in totaal 40% verhuur en wel met een goede leefbaarheid). Omissie daarbij is dat alleen een percentage is genoemd en niet de totale woningvoorraad en aantal verhuurde particuliere woningen. Tevens is de toelichting veel te summier of ontbreekt deze geheel. Zoals eerder gemeld kan een enkel geval (bijvoorbeeld: een nieuw wooncomplex of kantoorpand dat recent is omgebouwd naar woningen) de uitslag enorm beïnvloeden (meer dan 15%) en dat verdient nuance. Dit hogere percentage zegt dan niets over de hele wijk. Ook in de wetenschap dat het te percentage boven de 15%, is ontstaan omdat de gemeente de bouw heeft vergund. Indien een particulier één vervallen woning koopt, opkoopt en verduurzaamt en vervolgens wil verhuren, dan mag dat niet meer. Dit is niet evenwichtig, terwijl er kwaliteit wordt toegevoegd.. Let op: dit is geen concurrentie van de starter omdat die geen financiering kan krijgen vanwege de staat van de woning.

Reactie:

De indeling in gebieden waar nu de Opkoopbescherming gaat gelden zijn inmiddels gebaseerd op het schaarsteonderzoek van RIGO. We hanteren de percentage sociale huur en particuliere huur niet langer.

9. Voorbeeld. In de Vosseparkwijk zou het percentage particuliere verhuur 20% zijn. Het moet dan gaan dan om 350/400 woningen. Waar dan? Elizabethstraat, Europaplein, Heliconweg, Brederostraat, Fonteinland? Zijn er problemen? Als dat zo is, kan er ook nu al gericht opgetreden

worden. Ook als bewoner van de Vosseparkwijk ervaar ik het woonklimaat als uitstekend. Dit werd enkele jaren geleden nog maar eens bevestigd door EW (Elsevier Weekblad): de Vosseparkwijk stond in de top 10 van alle Nederlandse wijken. Wat is er mis met bijvoorbeeld een woning in Franekerstraat die particulier verhuurd gaat worden? Algemene klacht is dat, bijvoorbeeld als gevolg van echtscheiding, er geen huurwoningen zijn in de wijk. Huurders willen hier graag wonen en uit eigen ervaring weet ik dat ze jaren blijven. En dus niet na 3 jaar verhuizen zoals verondersteld in de onderbouwing van de opkoopbescherming. Ook belangrijk te weten: echt niet iedereen wil kopen.

Reactie:

De gemeente heeft het belang van particuliere huur in de totale woningmarkt altijd benoemd. Er werd en wordt dan ook meegewerkt aan initiatieven om via nieuwbouw of transformatie van niet-woongebouwen nieuwe particuliere huur toe te voegen aan de markt. Het opkopen van bestaande koopwoningen om deze vervolgens te verhuren zorgt echter alleen voor extra concurrentie met koopstarters, waarvan er veel daardoor de afgelopen jaren niet konden kopen door gebrek aan aanbod en niet door gebrek aan financieringsruimte.

10. In de voorgestelde regeling mogen bestaande huurwoningen (mits al een halfjaar verhuurd) gewoon blijvend weer opnieuw verhuurd worden (zonder vergunning). Ook mogen bestaande huurwoningen verkocht worden en de nieuwe eigenaar mag ze blijvend opnieuw zonder vergunning verhuren. Zie ik zo goed? Is het in de nieuwe regeling ook toegestaan een woning te kopen, op te knappen en te verduurzamen om de woning daarna (vrij van huur) door te verkopen?

Reactie:

Het is en blijft toegestaan voor eenieder om een bestaande koopwoning te kopen. De Opkoopbescherming verbiedt alleen voor bepaalde gebieden en in een bepaald prijssegment het zonder vergunning of ontheffing verhuren van deze woningen. Het door de indiener van de zienswijze genoemde voorbeeld (kopen, opknappen en weer doorverkopen; ook wel 'flippen' van huizen genoemd) is toegestaan.

11. Tot slot merk ik op dat ook ik grote waarde hecht aan een goed leefbare stad voor alle inwoners. Uitwassen dienen bestreden te worden maar dat kan prima op basis van de huidige wetgeving door de goede acties te ondernemen. Ook deze opkoopbescherming past in de opeenstapeling van overheidsmaatregelen en de politieke hetze tegen particuliere verhuur. Het zal allemaal averechts werken: er komt steeds minder kwalitatief goed en betaalbaar aanbod. De impact wordt inmiddels al heel snel zichtbaar in Nederland. Ook internationaal zijn er sprekende voorbeelden van hoe het niet moet. De afgelopen jaren heb ik mij met veel plezier ingezet om woningen in Leeuwarden te creëren en te verbeteren. Dat wordt nu (haast) onmogelijk gemaakt. Dat is jammer voor de stad.

Reactie:

Zoals hiervoor ook aangegeven, biedt de gemeente nog alle ruimte om particuliere huur via nieuwbouw of transformatie toe te voegen. Alleen het opkopen van (goedkope en betaalbare) koopwoningen om deze vervolgens te verhuren reguleren wij.

██████████ (zienswijze 4)

In zijn zienswijze kaart ██████████ de volgende punten aan:

1. Door de Opkoopbescherming kunnen zelfstandigen geen pensioen meer opbouwen via vastgoed.

Reactie:

Het zal voor een deel van de zelfstandigen wellicht minder interessant worden om in vastgoed te investeren. De gemeente maakt echter de keuze om gegeven de marktsituatie de bestaande koopvoorraad te beschermen voor opkoop. Ook *werkt de gemeente ruimhartig mee aan het realiseren van particuliere huur doormiddel van nieuwbouw en transformatie.*

2. De Opkoopbescherming vergroot niet het aanbod; het bijbouwen van betaalbare woningen draagt meer bij.

Reactie:

De gemeente zet naast de opkoopbescherming nadrukkelijk in op een ambitieus nieuwbouwprogramma. Hiermee pakken we de schaatste en verdringing op de woningmarkt ook aan.

3. Door meerdere rijksmaatregelen is particuliere verhuur al veel minder aantrekkelijk geworden. De Opkoopbescherming zorgt dan helemaal voor het stilvallen van dit segment.

Reactie:

De genoemde maatregelen van het rijk (verhogen overdrachtsbelasting, belasten van huurinkomsten) zijn bedoeld om de fiscale voordelen van particuliere verhuur meer gelijk te trekken met eigenaar-bewoners. De stijging van de fiscale lasten van particuliere verhuurders betekent dat – om hetzelfde rendement te krijgen – de waarde van het onderpand moet dalen. Dat betekent in de praktijk dat particuliere huurders niet of minder snel kunnen overbieden t.o.v. koopstarters. De Opkoopbescherming voegt daar inderdaad een extra obstakel aan toe, namelijk dat in de aangewezen wijken en in het prijssegment tot 260.000 € er zonder vergunning of ontheffing geen bestaande koopwoningen meer voor buy-to-let ingezet mogen worden.

Zoals ook hierboven aangegeven, werkt de gemeente ruimhartig mee aan het realiseren van particuliere huur doormiddel van nieuwbouw en transformatie.

4. Inwerkingtreding later dan 1 februari 2023

Reactie:

De genoemde datum is blijven staan bij het opnieuw in de inspraak brengen van de Ontwerp-huisvestingsverordening. De inwerkingtreding van de huisvestingsverordening is voorzien per 1 juli 2024.

Vereniging PEL (zienswijze 5)

- Twee vragen: A. Een verhuurder verkoopt zijn woning maar de huurder blijft zitten. Koop breekt geen huur. Maar na enige jaren bij de nieuwe verhuurder vertrekt de huurder. Kan de nieuwe verhuurder opnieuw verhuren? Het antwoord is: vermoedelijk wel.

Reactie:

Bestaande particuliere huurwoningen vallen buiten de werking van de Opkoopbescherming, ook wanneer het een nieuwe eigenaar krijgt of tijdelijk niet verhuurd is. Pas wanneer in een bestaande particuliere huurwoningen door de eigenaar zelf bewoond gaat worden, is niet langer sprake van een particuliere huurwoning. In dat geval zal bij opkoop met voornemen om weer te gaan verhuren, wel weer een vergunning of ontheffing aangevraagd moeten worden.

- B. Een verhuurder verkoopt zijn woning nadat de huurder is vertrokken, dus verkoop leeg en ontruimd en vrij van huur. Blijft nu het stempel zitten op deze woning "particuliere huurwoning" die niet valt onder de Huisvestingsverordening? Of moet de nieuwe eigenaar er zelf in gaan wonen? Dat laatste zou o.i. wenselijk zijn. Maar het lijkt alsof hij ook weer mag verhuren. Zo ja, dan zou het wenselijk zijn dat bijv. woningcorporaties een dergelijke woning in lege staat opkopen, bijv. als volgt: de eigenaar wil de woning verkopen maar de gemeente heeft de Wet Voorkeursrecht gemeente van toepassing verklaard, net als nu op de grond in de spoorzone. De eigenaar verkoopt aan de gemeente die via de 24 uren constructie de woning doorverkoopt aan een woningcorporatie die de woning zelf verhuurt of verkoopt, (eventueel na een opknapbeurt) in het laatste geval met een zelfbewoningsclausule in de koopacte plus kettingbeding plus boetebeding. (voorbeeld: ooit gebruikt bij verkoop eengezinswoningen Koestraten door de woningcorporatie). Natuurlijk kan dit niet massaal worden ingezet als strategie, maar wel kleinschalig en gericht op sommige woningcomplexen in gebieden met veel particuliere verhuur. Dit vereist dan eerst nadere uitwerking qua criteria: wanneer wel, wanneer niet en waar, incl. kostenraming.

Reactie:

De Opkoopbescherming is alleen bedoeld om te voorkomen dat bestaande goedkope en betaalbare koopwoningen zonder vergunning of ontheffing verhuurd kunnen worden. In het genoemde voorbeeld gaat de woning vrij van huur en gebruik over naar een nieuwe eigenaar, en geldt de opkoopbescherming.

De door de indiener genoemde optie om via de Wet Voorkeursrecht gemeente als gemeente het recht op eerste koop af te dwingen, is niet mogelijk. Los van de wenselijkheid: een gemeente mag alleen een voorkeursrecht instellen in het geval dat het gebruik van de grond afwijkt van de toegedachte bestemming. Het gebruik van een woning voor sociale huur, particuliere huur of koop valt niet onder het begrip 'bestemming' zoals dat in de WRO of Omgevingswet bedoeld wordt. Het betreft in alle drie de varianten het gebruik (en daarmee bestemming) 'wonen'.

- Vraag: waarom zouden nieuwbouw koopwoningen nooit een zelfbewoningsclausule mogen hebben? Waarom zouden beleggers uit bijv. de Randstad die woningen mogen uitpanden zodat mensen die willen kopen om er zelf in te wonen, geen kans maken? Met de gehanteerde NHG grens (355000) zijn we het overigens eens.

Reactie:

In een aantal nieuwbouwprojecten is gebruik gemaakt van een zelfbewoningsclausule. De Opkoopbescherming is expliciet bedoeld voor bestaande koopwoningen en heeft daarmee geen werking op de nieuwbouw.

- Handhaving

We lezen dat de inschatting van de extra kosten hiervoor nog moet worden gemaakt. Hoe serieus neemt men handhaving? Daarmee staat en valt alles. Tot nu toe hadden we in een andere setting (opsplitsen in 3 wooneenheden van een eengezinswoning wat niet mocht) hier niet veel vertrouwen in: zo werd tot 2 maal toe de verbouw van Cornelis Frederikstraat 1 door de ambtenaren stilgelegd maar niet dan na aandringen van de werkgroep Vlietvaardig. En de huurders zouden moeten vertrekken. Maar de voldongen feiten politiek van deze huisjesmelker werkt: er gebeurt niets meer en de 3 wooneenheden zijn nog steeds bewoond... Als dat ook het handhavingsbeleid wordt bij deze Huisvestingsverordening, wordt dit niet meer dan iets voor de Bühne.. Zo denken we dat sommige verhuurders plotseling veel eerste en tweedegraads familieleden zullen krijgen. En over de toegestane tijdelijke verhuur van 12 maanden: particuliere verhuurders werken veel met tijdelijke contracten. Na 12 maanden wordt vaak de huurder er uit geschopt (of eerder bij klachten over gebreken of onderhoud) en tegen een hogere huur komt de volgende tijdelijke huurder in de woning, ook weer voor 12 maanden... Ook dit soort dingen vraagt om handhaving.

Reactie:

Een aanvrager van een vergunning voor verhuur op basis van familiebanden zal moeten aantonen dat dit ook daadwerkelijk familie is. Daar is de Basisregistratie Personen (BRP) leidend in en goed controleerbaar (en daarmee handhaafbaar).

De vergunning op basis van tijdelijke verhuur kent ons inziens vanuit de wet al voldoende waarborgen. Dit mag alleen ingezet worden nadat de eigenaar bewoner minimaal 12 maanden de woning zelf bewoond heeft; daarbij mag de tijdelijke verhuur niet langer dan 12 maanden duren. Deze route inzetten om toch particulier te kunnen verhuren is een zeer omslachtige manier, waarbij in de periode van 4 jaar de woning effectief maar 2 jaar verhuurd kan worden. Het is voor een particuliere verhuurder dan veel eenvoudiger om of een bestaande particuliere huurwoning aan te kopen, danwel via nieuwbouw of transformatie een nieuwe particuliere huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Desalniettemin staat of valt een regeling met de handhaving ervan. De financiële middelen voor de Huisvestingsverordening zijn opgenomen in de Mee- en tegenvallers 2023, welke door de raad zijn vastgesteld bij de Begroting 2024, zijnde raadsbesluit 30-11-2023. Hier zijn ook de structurele middelen ten aanzien van de handhaving opgenomen.

- Tenslotte Een verbod op meer tweede (recreatie) woningen in Grou: hier zijn we het mee eens. Er zijn in Friesland voldoende recreatieparken met zomerhuisjes die je kunt huren, kopen, leasen om te verhuren of in de zomer zelf een aantal weken in te verblijven. Daar hoeft men de dorpen zelf niet voor te gebruiken. Eigen (jonge) inwoners moeten ook een kans krijgen op een woning in eigen dorp.

Reactie:

Geen opmerkingen.

Elkien en WoonFriesland (zienswijzen 6 en 7)

Elkien en WoonFriesland hebben qua inhoud vergelijkbare zienswijzen ingediend.

Elkien

Wij hebben de concept-Huisvestigingsverordening van de gemeente Leeuwarden in goede orde ontvangen. Hierbij maken wij graag gebruik van de mogelijkheid tot inspraak. Wij begrijpen waarom de Gemeente Leeuwarden heeft gekozen voor een huisvestigingsverordening met hierin een opkoopbescherming. Wij onderschrijven het belang van genoeg betaalbare huizen voor starters.

Wij kopen tot nu toe geen woningen aan die wij vervolgens verhuren, maar sluiten dit niet uit voor de toekomst. De situaties waar wij op doelen zijn bijvoorbeeld, aankoop om zogenoemd versnipperd bezit weer te helen maar ook eventuele overname van bezit van collega-corporaties.

In de concept-Huisvestigingsverordening staat dat het verboden is om zonder vergunning een woning, zoals aangewezen in art. 2.1.1, binnen vier jaar na aankoop te verhuren. In artikel 2.1.2 lid 3 onder b van de concept-Huisvestigingsverordening staat dat de vergunning zoals bedoeld in het eerste lid kan worden verleend als de woning wordt gekocht door een corporatie en bedoeld is voor verhuur.

Omdat wij (net als de andere corporaties in de gemeente Leeuwarden) een maatschappelijk doel beogen, een significante bijdrage leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestingsvisie, actief bijdragen aan de leefbaarheid en we dit in gezamenlijkheid versterken door de onderlinge prestatieafspraken dient er onderscheid gemaakt te worden tussen woningcorporaties en andere eigenaar-bewoners of eigenaar-huurlers.

In de concept-Huisvestigingsverordening heeft u er voor gekozen om de corporatie als categorie toe te voegen waarvoor standaard een vergunning wordt verleend. Hiermee worden ons inziens onnodige en ondoelmatige administratieve handelingen in het leven geroepen.

Wij verzoeken het college om dit element te schrappen en een generieke uitzondering te maken voor de corporaties. Als gemeente kan u vooraf aanwijzen welke 'categorieën van woonruimte' onder de opkoopbescherming vallen. Wij verzoeken u om ervoor te kiezen om corporatiebezit niet aan te wijzen als categorie of uit te sluiten van het werkingsgebied van de Huisvestigingsverordening.

WoonFriesland

Artikel 2.1.2 lid 3 (onder b) van de concept-verordening stelt, dat de verhuurvergunning opkoopbescherming onder meer kan worden verleend indien de woonruimte door een corporatie is aangekocht en bedoeld is voor de verhuur. Hierbij verzoeken wij u om dat element te schrappen uit de verordening en een generieke uitzondering/ontheffing te maken voor Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting of bijvoorbeeld uit te sluiten van het werkingsgebied van de huisvestigingsverordening.

Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland heeft, evenals andere Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, precies tot doel hetgeen in het aangehaalde artikel is verwoord. Woonruimte is in onze praktijk te allen tijde bedoeld voor verhuur. Daarmee beoogt WoonFriesland een maatschappelijk doel, levert een significante bijdrage aan de gemeentelijke volkshuisvestingsvisie, draagt actief bij aan leefbaarheid en dat versterken we met onderlinge prestatieafspraken.

Omdat met regelmaat woningen worden aangekocht, zou in iedere situatie een vergunning moeten worden aangevraagd die vervolgens altijd zal worden verleend. Dat is althans onze interpretatie van de concept-verordening. De situaties waar wij op doelen, zijn legio. Voorbeelden zijn terugkoop in het kader van de Koopgarant-regeling, aankoop om zogenoemd versnipperd bezit weer te helen, maar ook overname van bezit van collega-corporaties en turnkey-afname van nieuwbouwwoningen bij projectontwikkelaars. Dit zijn geen theoretische voorbeelden. Alleen al vorig jaar en in de loop van dit jaar ging het in uw gemeente om 167 woningen in diverse hierboven genoemde voorbeeldsituaties.

Om te voorkomen dat steeds een vergunning moet worden aangevraagd, die vervolgens immer wordt verleend, vraag ik u om aanpassing van de verordening. Daarmee wordt onnodige en ondoelmatige administratieve druk vermeden. Ik ga er dan ook van uit dat u dit inzicht deelt en bereid bent om de verordening conform aan te passen.

Indien nodig lichten wij dit verzoek uiteraard graag nader toe. Met u hopen wij, dat de verordening de betaalbaarheid van koopwoningen stimuleert en deze bijdraagt aan de leefbaarheid in buurten en wijken.

Reactie:

Het college volgt de zienswijze van Elkien en WoonFriesland en heeft een generieke uitzondering gemaakt voor het woningbezit van de woningcorporaties (ook wel toegelaten instellingen). Deze is opgenomen in artikel 4.1.1, vijfde lid van de concept-Huisvestingsverordening.