

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1839

Vragen van het lid **Van Haga** (Groep Van Haga) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *diefstal bij huiseigenaren* (ingezonden 16 februari 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 13 maart 2023).

Vraag 1

Bent u bekend met het feit dat eigenaren van huizen in de gemeente Haarlem een peperdure administratieve handeling van 600 euro moeten verrichten om eigen kinderen in de eigen woning te laten wonen?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Zijn er elders in het land gelijksoortige gemeentelijke vergunningen? Graag een overzicht.

Antwoord 2

De opkoopbescherming is inmiddels door ruim 20 gemeenten ingevoerd. Het instrument is in ieder geval ingevoerd door de volgende gemeenten: Alblasterdam, Almere, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Arnhem, Breda, Bunnik, Den Bosch, Den Haag, Den Helder, Diemen, Dordrecht, Eindhoven, Gouda, Groningen, Haarlem, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Wageningen, Zeist en Zwijndrecht. Ook zijn er nog verschillende gemeenten die overwegen het instrument in te voeren.

De opkoopbescherming is een verbod op het verhuren van een aangekochte koopwoning in een gebied dat is aangewezen door de gemeente. De opkoopbescherming kan alleen worden ingevoerd voor goedkope en middeldure koopwoningen en wanneer de gemeente dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan deze koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

¹ Gemeente Haarlem, «Verhuurvergunning opkoopbescherming», <https://haarlem.nl/verhuurvergunning-opkoopbescherming>

Er zijn drie uitzonderingen op de opkoopbescherming. In die gevallen moet de gemeente een vergunning verlenen als een eigenaar de woning toch wil verhuren. Het gaat dan om:

- Verhuur aan familie (eerste en tweedegraads bloed- en aanverwanten);
- De woonruimte maakt onlosmakelijk onderdeel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- Tijdelijk verhuren voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur.

Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt. Alle gemeenten die een opkoopbescherming in hebben gevoerd, werken met vergunningen voor de bovengenoemde uitzonderingen.

Vraag 3

Deelt u de mening dat het van de zotte is dat huiseigenaren moeten betalen om eigen kinderen in eigen huizen te laten wonen? Zo ja, wat gaat u doen om deze vorm van pure diefstal te schrappen? Graag een gedetailleerd antwoord.

Antwoord 3

De opkoopbescherming betekent in principe een verbod op verhuur van een nieuw aangekochte koopwoning, tenzij de eigenaar in aanmerking komt voor een vergunning. De verantwoordelijkheid voor het aanvragen van een vergunning ligt bij de eigenaar. Het aanvragen van een vergunning kost een gemeente tijd en capaciteit. Het is bij de aanvraag van vergunningen gebruikelijk dat de kosten die een gemeente maakt worden doorbelast naar de aanvrager. Het verbod om zonder vergunning een woning te verhuren is een vergunningsstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn.² Uit artikel 13, lid, 2 van de Dienstenrichtlijn volgt dat eventuele kosten voor de aanvragers in verband met hun aanvraag redelijk en evenredig moeten zijn met de kosten van de vergunningsprocedures in kwestie en dat deze de kosten van de procedures niet mogen overschrijden. Kortgezegd betekent dit dat de leges voor het in behandeling nemen van vergunningaanvragen die onder de Dienstenrichtlijn vallen niet hoger dan kostendekkend mogen zijn. Onderstaand een overzicht van de leges voor het aanvragen van een vergunning onder de opkoopbescherming in enkele gemeenten.

gemeente	Hoogte leges (januari 2023) ¹
Alblasserdam	476 euro
Amsterdam	279,15 euro
Bunnik	586,70 euro
Den Haag	300 euro
Dordrecht	476 euro
Haarlem	626 euro
Rotterdam	304 euro
Utrecht	376,45 euro
Wageningen	500 euro
Zwijndrecht	476,50 euro

¹ Dit zijn de tarieven die de betreffende gemeenten op hun websites hebben staan.

Het is op basis van enkel een tarief lastig om te bepalen of deze hoger dan kostendekkend is. De kosten die een gemeente maakt voor de aanvraag verschilt per gemeente. Wel heb ik de gemeente Haarlem geïnformeerd over het feit dat de leges niet hoger dan kostendekkend mogen zijn. Zij moeten zelf beoordelen of dit het geval is. De gemeente Haarlem is zich hiervan bewust. De leges die zij vragen zijn voor 63% kostendekkend. Dat wil zeggen dat de kosten die worden gemaakt voor het behandelen van dit type vergunningaanvragen voor 63% worden gedekt uit de leges.

² Artikel 4, zesde lid, van Richtlijn 2006/123/EG (hierna: de Dienstenrichtlijn)