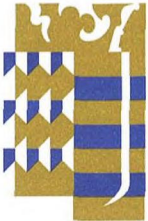


5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e

gemeente Houten



datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Bijlagen
24-03-2026	-	24-02-2026	904042	1

Onderwerp
Beslissing op Woo-verzoek

Geachte 5.1.2e 5.1.2e,

Het college van burgemeester en wethouders van Houten (hierna: het college) heeft uw verzoek om informatie op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) op 24 februari 2026 ontvangen en in behandeling genomen.

Verzoek om informatie

U heeft verzocht om:

'openbaarmaking van informatie met betrekking tot de invoering, uitvoering, handhaving en evaluatie van de opkoopbescherming woningen en de daarop gebaseerde gemeentelijke huisvestingsverordening.'

U verzoekt daarbij specifiek om:

'alle documenten, video-opnames en geluidsopnames (inclusief maar niet beperkt tot beleidsdocumenten, notities, memo's, e-mails, gespreksverslagen, adviezen, conceptstukken, interne correspondentie, besluiten en handavingsdossiers) die betrekking hebben op:

- *conceptversies van raadsvoorstellen, collegevoorstellen en verordeningen;*
- *voorbereidende ambtelijke stukken inzake de invoering van de opkoopbescherming;*
- *interne adviezen (juridisch, financieel, beleidsmatig) over nut en noodzaak;*
- *onderliggende onderzoeken, marktanalyse(s), data-analyse(s) en effectrapportages;*
- *correspondentie tussen ambtenaren, bestuurders en externe adviseurs;*
- *communicatie tussen gemeente en ministerie(s) over interpretatie of toepassing van de regeling;*
- *notulen, besluitenlijsten en verslagen van college- en raadsvergaderingen waarin de opkoopbescherming is besproken;*
- *interne juridische adviezen over rechtmatigheid, proportionaliteit en verenigbaarheid met het eigendomsrecht (artikel 1 Eerste Protocol EVRM);*
- *adviezen over handavingsbevoegdheden, controlemechanisme en sancties;*
- *correspondentie met interne/externe juristen of advocaten;*
- *eventuele risicoanalyses met betrekking tot bezwaar- en beroepsprocedures;*
- *handavingsbeleid, werkinstructies, protocollen en beslisbomen;*
- *registratiegegevens over verleende ontheffingen en geweigerde aanvragen;*
- *overzichten van controles, onderzoeken en opgelegde sancties;*
- *geanonimiseerde handavingsdossiers;*
- *interne evaluaties van de uitvoerbaarheid;*

- *evaluatierapporten, voortgangsrapportages en monitoringdocumenten;*
- *data over transacties, vergunningaanvragen, ontheffingen en naleving;*
- *correspondentie over bijstelling of wijziging van beleid;*
- *documenten waarin effectiviteit, proportionaliteit of doelmatigheid wordt beoordeeld;*
- *correspondentie met makelaarsorganisaties, vastgoedpartijen, belangenverenigingen of brancheorganisaties;*
- *ingekomen brieven, zienswijzen of bezwaren;*
- *verslagen van overleggen met externe stakeholders;*
- *communicatie met andere gemeenten over best practices of knelpunten.'*

U verzoekt ziet op de periode 1 januari 2020 tot en met 24 februari 2026.

Wij wezen u eerder al op het volgende. Het invoeren van een opkoopbescherming is pas mogelijk per 1 januari 2022. De mogelijkheid van het invoeren van een opkoopbescherming komt namelijk voort uit een amendement (Kamerstuk 35517, nr. 53). Daarbij is een nieuw hoofdstuk 7 toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014. De wetswijziging is op 1 januari 2022 in werking getreden.

Onder opkoopbescherming wordt verstaan de mogelijk voor gemeenten om een verbod in te stellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders ('verhuurvergunning opkoopbescherming'), gedurende een periode van vier jaar na de leveringsdatum, in aangewezen gebieden.

Wettelijk kader

Uw verzoek is behandeld als een verzoek op grond van artikel 4.1 van de Woo.

Inventarisatie

Naar aanleiding van uw verzoek zijn de afdelingsschijven en algemene e-mailboxen onderzocht. Ook zijn de eventuele documenten die zijn opgenomen op de persoonlijke schijven, e-mailboxen en/of op mobiele apparaten opgevraagd van medewerkers die bij de behandeling van de door u genoemde aangelegenheid betrokken zijn geweest. Daarnaast is het zaakstelsel BINK doorzocht.

Bij brief van 24 februari 2026 verzochten wij om precisering van uw verzoek aangaande de door u verzochte *verslagen van overleggen met externe stakeholders*. U heeft hierop niet gereageerd. Bij de zoekslag hebben wij gezocht op het woord 'stakeholders', omdat nadere precisering uitbleef.

Uit dit onderzoek zijn **30 documenten** naar voren gekomen. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarisatielijst, toegevoegd als **bijlage 1**.

De reden dat wij slechts 30 documenten hebben aangetroffen die onder de reikwijdte van uw verzoek vallen is de volgende.

De gemeente Houten heeft geen regels omtrent opkoopbescherming in haar Huisvestingsverordening opgenomen. Dit volgt expliciet uit de Huisvestingsverordening zelf, die te vinden is op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR698335/2> en tevens is gepubliceerd in het Gemeenteblad Houten. Bij de artikelen over opkoopbescherming (paragraaf 3.4) staat opgenomen dat deze niet van toepassing zijn voor de gemeente Houten. Er zijn derhalve ook geen documenten die betrekking hebben op de invoering, uitvoering, handhaving en evaluatie van opkoopbescherming.

Wel is er in het verleden een concept collegevoorstel opgesteld over de invoering van opkoopbescherming in de vorige Huisvestingsverordening 2019, maar dit voorstel heeft niet tot besluitvorming geleid. Het betreft hier enkel een ambtelijk concept, dat nimmer aan het college is voorgelegd.

Voorts zijn er wel ambtelijke en bestuurlijke stukken die betrekking hebben op de keuze om opkoopbescherming **niet** in de huidige Huisvestingsverordening 2023 op te nemen. Reden hiervoor is dat het opkopen van goedkope koopwoningen om te verhuren in Houten weinig voorkomt, zodat regelgeving daarvoor (op basis van de data van het Kadaster) niet proportioneel is. De wet eist namelijk dat er sterke argumenten moeten zijn om het eigendomsrecht in te perken. Aangezien er in de gemeente Houten erg weinig gevallen zijn van opkoping van goedkope koopwoningen (om deze

vervolgens te verhuren), is er onvoldoende reden voor regelgeving voor opkoopbescherming. De ambtelijke en bestuurlijke stukken die betrekking hebben op de keuze om opkoopbescherming **niet** op te nemen in de huidige Huisvestingsverordening, hebben wij onder het bereik van uw Woo-verzoek gebracht.

Het raadsvoorstel inclusief bijlagen dat betrekking heeft op de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2023 is reeds openbaar en te vinden op <https://houten.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/744c5d6f-2f74-4c73-9f1f-e7166b4d73ca?documentId=3a5dd273-73ec-439b-9fb6-6a6b7d5e3f24&agendatemplid=d8c4b0a2-0f96-4458-b81f-f03dccb123f5>. Documenten die openbaar zijn kunnen niet nogmaals openbaar gemaakt worden. Op de website <https://houten.bestuurlijkeinformatie.nl/> zijn ook de raadsvoorstellen en -besluiten te vinden betreffende latere wijziging van de Huisvestingsverordening 2023 en eerdere Huisvestingsverordeningen van de gemeente Houten.

Zienswijzen

De geïnterpreteerde documenten hebben deels betrekking op een derde en/of bevatten gegevens van een derde. Deze derde-belanghebbende(n) is/zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven op de voorgenomen openbaarmaking. Er zijn geen bezwaren gerezen tegen de openbaarmaking van het door u verzochte documenten.

Besluit

Wij besluiten de door u gevraagde informatie gedeeltelijk openbaar te maken. Voor de motivering van dit besluit verwijzen wij naar het onderdeel "**Overwegingen**".

Overwegingen

Eenieder heeft het recht om overheidsinformatie op te kunnen vragen zonder daarbij een reden te hoeven aangeven (artikel 1.1 van de Woo). Daarbij is het uitgangspunt dat overheidsinformatie openbaar is, tenzij er uitzonderingsgronden zijn die dit beperken. In het algemeen geldt dat wanneer informatie aan u wordt verstrekt, het openbaar is voor eenieder. De Woo is echter niet van toepassing op informatie die al openbaar is.

De uitzonderingsgronden staan in hoofdstuk 5 van de Woo. In dit hoofdstuk zijn absolute en relatieve uitzonderingsgronden opgenomen. Als er een absolute uitzonderingsgrond van toepassing is, mag ik de informatie niet verstrekken. Als er sprake is van een relatieve uitzonderingsgrond, moet ik een afweging maken tussen het algemene belang van openbaarheid en het specifieke belang dat de uitzonderingsgrond beschermt. Daarbij weegt het belang van openbaarheid zwaar.

In de documenten hebben wij bepaalde informatie onleesbaar gemaakt vanwege:

1. buiten reikwijdte Woo-verzoek (artikel 4.1, vierde lid, van de Woo);
2. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder e, van de Woo).

Buiten reikwijdte Woo-verzoek

Een verzoeker dient conform artikel 4.1, vierde lid, van de Woo bij zijn verzoek te vermelden de aangelegenheid of het daarop betrekking hebbende document, waarover hij informatie wenst te ontvangen. Indien in het document informatie staat waarop het verzoek geen betrekking heeft, dan hoeft deze informatie niet openbaar gemaakt te worden. Deze informatie valt immers buiten de reikwijdte van het verzoek.

Een aantal gedeeltes van documenten vallen buiten het bereik van uw verzoek en zijn om die reden onleesbaar gemaakt. U verzocht immers om informatie over de gemeente Houten. De onleesbare informatie houdt verband met andere gemeenten blijft om die reden buiten bereik. Informatie die wij op deze grond onleesbaar hebben gemaakt in de documenten is voorzien van de aanduiding: **4.1.4**.

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder e, van de Woo wordt informatie niet openbaar gemaakt indien het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer zwaarder weegt dan het belang bij openbaarmaking. Voor toepassing van deze relatieve uitzonderingsgrond moet eerst sprake zijn van tot een natuurlijke persoon herleidbare informatie. Zo ja, dan is het belang van eerbiediging

van de persoonlijke levenssfeer aan de orde. Vervolgens moet dat belang worden afgewogen tegen het belang van openbaarheid van de betreffende informatie.

De documenten bevatten (in)directe persoonsgegevens van burgers of medewerkers/ambtenaren, zoals namen, adressen, medische gegevens, handtekeningen, functieomschrijvingen e.d. Het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer achten wij van groter belang dan algemene openbaarmaking van de verzochte informatie. Uitgangspunt is dat de uitzonderingsgrond voor de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer in beginsel geen betrekking heeft op beroepsmatig handelen van personen. Uitzondering daarop betreft de openbaarmaking van namen en andere identificerende gegevens van personen die niet in verband met hun functie in de openbaarheid treden. De (in)directe persoonsgegevens van burgers of medewerkers/ambtenaren die niet in de openbaarheid treden worden met dit besluit niet openbaar gemaakt. Informatie die wij op deze grond onleesbaar hebben gemaakt in de documenten is voorzien van de aanduiding: **5.1.2.e**.

Verder zijn wij van oordeel dat met de gedeeltelijke geanonimiseerde openbaarmaking naar ons oordeel uw belang bij openbaarmaking in voldoende mate wordt gediend.

Verstrekking documenten

Omdat u in uw Woo-verzoek expliciet aangeeft dat u de openbaar te maken documenten digitaal wenst te ontvangen, maar geen e-mailadres bij ons heeft aangeleverd (ook niet na herhaaldelijk verzoek hiertoe), kunnen wij de documenten niet digitaal aan u toezenden. De documenten die wij (gedeeltelijk) openbaar maken, worden in het kader van de actieve openbaarmaking tegelijk met dit besluit en uw Woo-verzoek openbaar gemaakt via onze website: <https://www.houten.nl/gemeentelijke-organisatie/wet-en-regelgeving/informatieverzoek-of-woo-verzoek/verstekte-informatie-woo-verzoeken>. U kunt de documenten hier vinden onder het kopje: Woo-verzoek: opkoopbescherming. Mocht u de stukken toch nog rechtstreeks van ons wensen te ontvangen, dan ontvangen wij graag uw e-mailadres en zullen wij deze digitaal aan u versturen.

Niet eens met ons besluit

Als u het niet eens bent met ons besluit, kunt u bezwaar maken. U doet dat binnen 6 weken na de datum van deze brief. Als er een datumstempel op deze brief staat, dan geldt die datum.

Bezwaar maken, doet u zo:

Stuur een brief. Daar staat de volgende informatie in:

- De datum waarop u de brief stuurt.
- Uw naam, adres, postcode en woonplaats. Graag ook uw telefoonnummer en mailadres vermelden.
- Het besluit waarmee u het niet eens bent. U mag hiervoor een kopie meesturen van de brief die u nu leest.
- Waarom u het niet eens bent met het besluit.
- Uw handtekening.

U kunt uw brief op 2 manieren versturen:

1. Via het formulier op onze website. Ga naar www.houten.nl/bezwaar. U logt in met uw DigiD. Dat is dan meteen uw digitale handtekening.
2. Via de post. Stuur uw brief naar dit adres: College van b. en w., Postbus 30, 3990 DA Houten.

U wilt niet wachten

Als u bezwaar maakt, verandert dat nu niets aan ons besluit.

Wilt u niet wachten totdat wij over uw bezwaar beslissen? Dan vraagt u de rechter in een brief om een voorlopige voorziening. Dit is een tussenoplossing, totdat de gemeente het bezwaar heeft behandeld. **Let op:** u kunt dit alleen aan de rechter vragen als u óók bij de gemeente bezwaar heeft gemaakt.

Schrijf in uw brief waarom er sprake is van een spoedeisende situatie. En dat het belangrijk is dat de rechter snel beslist. Stuur de brief naar dit adres:

- Rechtbank Midden-Nederland, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

U kunt uw brief met de vraag om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij de rechtbank. Dat kan alleen met DigiD via het volgende adres: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Aan het indienen van uw brief zijn kosten verbonden, ook als u het digitaal indient.

Vragen

Als u nog vragen hebt, kunt u contact opnemen met de Woo-coördinator via telefoonnummer 5.1.2e [redacted] of 5.1.2e [redacted]@houten.nl.

Met vriendelijke groet,
namens 5.1.2e [redacted] in burgemeester en wethouders

5.1.2e [redacted]
Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 1: Inventarislijst

Nr.	Document	Grondslag
1	excel 3h.pdf	
2	excel 1c.pdf	4.1.4
3	Bijpraat 16-4-2024 huisvestingsverordening 2024a.pptx	5.1.2e
4	excel 3b.pdf	
5	excel 2g.pdf	5.1.2e, 4.1.4
6	excel 3i.pdf	
7	Collegevoorstel Huisvestingsverordening 2023.pdf	5.1.2e
8	Opkoopbescherming, Houten, Notitie achtergrond en onderbouwing opkoopbescherming 28-3-22.docx	
9	Opkoopbescherming, 20220209 BT, opkoopbescherming Regio Utrecht.pdf	
10	excel 2e.pdf	4.1.4
11	excel 2c.pdf	5.1.2e, 4.1.4
12	excel 3k.pdf	

13	excel 3l.pdf	
14	excel 1a.pdf	
15	excel 3j.pdf	
16	excel 1b.pdf	5.1.2e
17	excel 2f.pdf	4.1.4
18	excel 3c.pdf	4.1.4
19	Opkoopbescherming, 20211124 Bt Gwl, oplegnotitie.pdf	5.1.2e

20	excel 2a.pdf	
21	excel 3e.pdf	
22	excel 3g.pdf	
23	Collegevoorstel Opkoopbescherming - niet doorgegaan.docx	5.1.2e
24	excel 3a.pdf	4.1.4
25	excel 3f.pdf	
26	excel 2d.pdf	4.1.4
27	excel 3d.pdf	
28	Bijpraat, 4-6-2024, huisvestingsverordening 2024 def inclusief inkomenseisen.pptx	5.1.2e
29	excel 2b.pdf	4.1.4
30	Opkoopbescherming, U16, verslag bijeenkomst opkoopbeschermers en stakeholders, 20-1-22	5.1.2e, 4.1.4

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5