**PREADVIES MOTIE OPKOOPBESCHERMING**

| | |
|---|---|
| **aan** | De gemeenteraad |
| **van** | Het college van B&W |
| **onderwerp** | Preadvies van het college bij de motie Opkoopbescherming |
| **datum** | 22 juni 2023 |

---

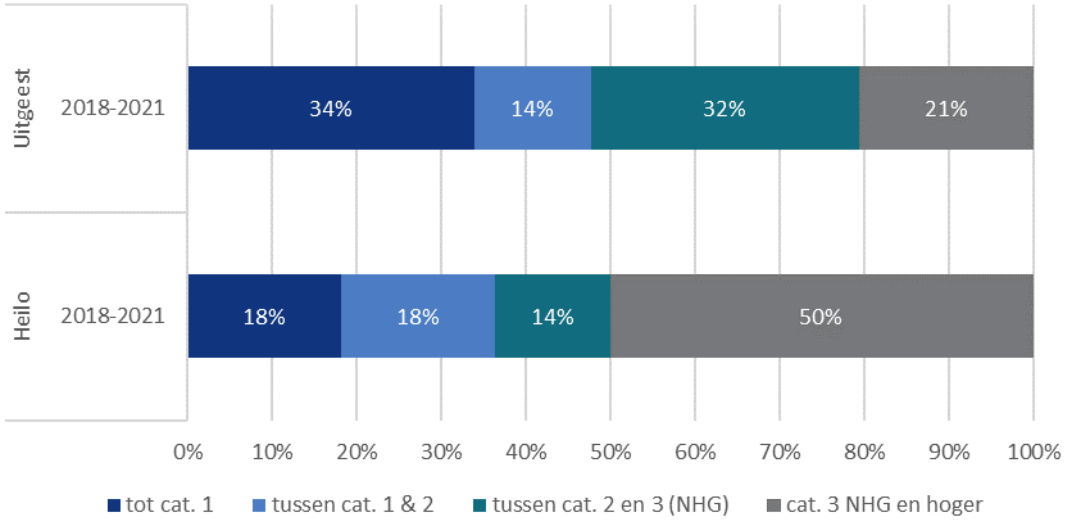
**Aanleiding**
Op 15 juni heeft de fractie van PvdA een motie ingediend over de opkoopbescherming.

Het college wordt verzocht om:
een nieuw onderzoek uit te (laten) voeren naar het aantal door investeerders opgekochte huurwoningen in Heiloo, en zich daarbij te beperken tot opgeleverde categorie 1, categorie 2 en categorie 3-woningen, en de uitkomst uitgesplitst in deze categorieën aan de raad te presenteren.

**Toelichting op de beantwoording**
Het college geeft uw raad graag de volgende overwegingen mee:

RIGO heeft voor Regio Alkmaar een inventarisatie uitgevoerd om zicht te krijgen op de actuele situatie van investeerders op de woningmarkt in Regio Alkmaar. Om de opkoopbescherming in te kunnen zetten moet nut en noodzaak van de maatregel worden aangetoond. Uit de analyse blijkt dat in Heiloo 22 woningen door investeerders gekocht zijn van eigenaar-bewoners (dus niet alle opgeleverde woningen).

In het memo is onderstaande figuur opgenomen als het gaat om de prijsklassen waarvoor de woningen zijn aangekocht (cat 1 = tussen €190k en €202k; cat 2 = tussen €235k en €248k; cat 3 = NHG).



Van de 22 opgekochte woningen in Heiloo is dus 18% in de eerste categorie en ook 18% in de tweede categorie opgekocht. In totaal (36%) gaat het om 8 woningen in 4 jaar in de eerste dan wel tweede prijscategorie (sociale koopgrens). Dat zijn ongeveer 2 woningen per jaar, in deze twee categorieën samen.

Door de lage aantallen is hierin ook geen trend te zien. Het ene jaar komen ze beide uit de laagste prijscategorie en andere jaar uit de tweede categorie, of één woning per categorie. Vandaar dat RIGO deze cijfers voor Heiloo niet per jaar, maar voor vier jaar in totaal heeft getoond.

De eigen waarneming van de fractie van PvdA komt niet overeen met de cijfers van RIGO. In Heiloo is ruim 60% van de opgekochte woningen boven de tweede prijsgrens gekocht.

Het college ontraadt de motie omdat het onderzoek door RIGO zorgvuldig is uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de omvang van het probleem niet proportioneel is en wordt afgeraden om tot invoering van opkoopbescherming over te gaan. Uit een nieuw uit te voeren onderzoek zouden ook weer dezelfde conclusies worden getrokken. Voor de analyse van de omvang en spreiding van het aandeel investeerders op de woningmarkt wordt namelijk gebruikgemaakt van dezelfde Kadaster gegevens. Voor nu is de aanbeveling om de situatie op de woningmarkt voor de inzet van het instrument Opkoopbescherming te blijven monitoren en niet opnieuw een onderzoek te laten uitvoeren.