

Motie: Opkoopbescherming, bestaande woningen Gemeente Heemskerk

De raad van de gemeente Heemskerk, in vergadering bijeen op 17 april 2025, gelet op artikel 36, eerste lid van het Reglement van orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Heemskerk;

Constateernde dat:

- De koopwoningen zeker ook aan de onderkant en het middensegment zeer schaars zijn, en de prijzen ervan (net als in de rest van het land) heel erg zijn gestegen.
- Er in de volle breedte (maar zeker in het betaalbare segment) een enorm woningtekort is.
- De toegang van starters tot de woningmarkt wordt belemmerd door speculatie, en concurreren voor starters met speculanten een ondoenlijke zaak is.
- Er in 2021 een wetsvoorstel is aangenomen door de Tweede Kamer, die het invoeren van opkoopbescherming voor bestaande woningen mogelijk maakt en dat deze wet sinds 1 januari 2022 is ingegaan.
- Een opkoopbescherming voor bestaande woningen juridisch en praktisch haalbaar is, omdat het reguleren van het eigendomsrecht toelaatbaar wordt geacht als het gerechtvaardigd is.

Overwegende dat:

- Speculatie op de woningmarkt onwenselijk is en dit de prijzen in de oververhitte woningmarkt verder opdrijft.
- Opkoopbescherming ervoor zorgt dat de koper de eerste 4 of 5 jaar de woning niet mag verhuren*.
- De komende jaren nieuwe woningen worden ontwikkeld, maar dat behoud van de huidige koopwoningen-voorraad minstens zo belangrijk is.
- De ons omringende grote steden Amsterdam, Haarlem, Zaandam de opkoopbescherming al hebben ingevoerd.
- De vrees bestaat dat het koopwoningen-bestand Heemskerk zonder opkoopbescherming tegen beleggers, is als een eiland zonder dijken.
- De woningmarkt in Heemskerk onvoldoende voorziet in (betaalbare) koopwoningen voor starters en huishoudens met een (laag) middeninkomen (zoals onze leraren, hoogovenarbeiders, bouwvakkers, zorgpersoneel, freelancers, politieagenten, etc. etc.) de groep die juist deze maatregel het hardst nodig heeft.

Verzoekt het college:

- De mogelijkheid te onderzoeken op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van de Huisvestingswet, om opkoopbescherming in te voeren voor bestaande woningen tot een bedrag van €450.000, — (grens Hypotheek garantie), zoals uit de wet voortvloeit en daartoe december 2025 een rapportage aan de gemeenteraad voor te leggen. Afhankelijk van deze rapportage zal dan mogelijk in Q1/2 - 2025 een Raadsvoorstel volgen
- Bij het genoemde onderzoek rekening te houden met de mogelijkheid dat 1 en 2 graad familie van de koper uitgezonderd kan blijven van opkoopbescherming, zo ook winkel of bedrijfspanden, "of je bent een woningcorporatie". Alsook de mogelijkheid van woningsplitsing mee te nemen in het onderzoek zodat dit gecontroleerd (officieel) uitgevoerd kan worden en opgenomen kan worden in het reguliere woningbestand. De bewoners huurbescherming genieten en mogelijk in aanmerking kunnen komen voor huursubsidie.

En gaat over tot de orde van de dag.

PvdA-Heemskerk
Eus Hes

Toelichting:

In de gemeenteraad is bij herhaling geconstateerd dat de koopwoningmarkt en de huurmarkt sterk overspannen is. Hoge, niet betaalbare huurprijzen zijn de standaard geworden. Woningen worden opgekocht door beleggers en vervolgens nog weer duurder doorverhuurd.

In deze markt moeten starters, jongeren, ouderen met zorg, gehandicapten, zorgpersoneel, bouwvakkers, politiemensen, leraren, hoogoven-arbeiders etc. proberen aan een betaalbare koopwoning te komen. De vraag naar deze woningen overstijgt ruimschoots het aanbod. Mocht iemand uit deze categorie al een woning hebben gevonden, is het nog maar de vraag of deze (aanvankelijk betaalbare woningen) alsnog daadwerkelijk betaalbaar is. Dit wordt momenteel extra onder druk gezet door de structurele overbiedingen van minimaal 10% en vaak nog veel meer, mede door toedoen van beleggers. Door de gigantisch hoge prijzen is het voor speculanten aantrekkelijk geworden bestaande betaalbare woningen vanwege commerciële motieven op te kopen. Dit om ze vervolgens tegen torenhoge en veel te dure prijzen te verhuren.

Door dit fenomeen worden schaarse betaalbare koopwoningen weggekaapt voor de ogen van de inwoners die vaak dringend verlegen zitten om simpelweg een dak boven hun hoofd.

Woning splitsen

- U kunt uw woning splitsen in 2 of meer woningen om te verhuren of verkopen. Uit de splitsing volgen dan zelfstandige woningen/appartementen. Als u uw woning wilt splitsen, moet u de woning waarschijnlijk aanpassen. Controleer of u hiervoor een omgevingsvergunning nodig heeft via onze pagina [Bouwen of verbouwen](#). De vergunning zorgt ook voor een huisnummer van de nieuwe zelfstandige woningen/appartementen.

Wat u moet weten

- Als u de woning alleen bouwkundig splitst, blijven alle woningen van u. U kunt de woningen dan alleen verhuren
- Als u de woning ook juridisch/kadastraal (door een notaris) splitst, kunt u de woningen ook verkopen
- Een complex kan gezamenlijke ruimtes hebben die door de eigenaren/bewoners worden gedeeld. Bijvoorbeeld de ingang, tuin of schuur
- Als er door de gemeente een huisnummer aan de gesplitste woning is gegeven, is huurtoeslag misschien mogelijk. U kunt dit controleren bij de [ODRN \(Omgevingsdienst Nijmegen\)](#). Zonder huisnummer is huurtoeslag niet mogelijk

Regels voor opkoopbescherming

In Nijmegen geldt voor woningen met een WOZ-waarde tot € 450.000, - opkoopbescherming. Dit betekent dat u als eigenaar zulke woningen niet zomaar mag verhuren.

Bij het splitsen van woningen geldt:

- Als de nieuwe woningen (na splitsen) elk een WOZ-waarde hebben tot € 450.000, --, mag u de woningen verkopen. Verhuren kan alleen volgens de regels voor opkoopbescherming
- Als de nieuwe woningen (na splitsen) elk een grotere WOZ-waarde dan € 450.000, --, mag u de woningen verhuren en verkopen

De PvdA-Heemskerk is dan ook van mening dat alle middelen die de gemeente Heemskerk in handen heeft om deze categorie koopwoningen ook daadwerkelijk bij de doelgroepen terecht te laten komen, gebruikt moeten worden door het gemeentebestuur.