Motie (RvO Art 27)
Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht

De Raad van de gemeente Haarlemmermeer in vergadering bijeen op donderdag 29 april 2021,

Constaterende dat:

- de huur- en koopprijzen van woningen in Haarlemmermeer zijn gestegen[1];
- er een woningtekort is. De vraag naar nieuwe koopwoningen ten opzichte van het aanbod onevenredig verder toeneemt. Wat mede veroorzaakt wordt doordat koopwoningen onttrokken worden aan de woningmarkt doordat beleggers dit opkopen en duur doorverhuren. Dit zorgt voor schaarste; met name in de categorie betaalbare woningen!;
- er geen doorstroom is in de woningen om naar behoefte te wonen;
- toegang van starters tot de woningmarkt wordt belemmerd en concurreren voor starters met woningzoekers met een eigen vermogen bijna niet mogelijk is;
- meerdere gemeenten al een zelfbewoningsplicht of een anti-speculatiebeding hebben ingevoerd of daar onderzoek naar laten doen[2];
- een wetsvoorstel is aangenomen door de Tweede Kamer, die het invoeren van opkoopbescherming voor bestaande woningen mogelijk maakt[3];
- een opkoopbescherming voor bestaande woningen en een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwprojecten juridisch en praktisch haalbaar zijn, omdat het reguleren van het eigendomsrecht toelaatbaar wordt geacht als het gerechtvaardigd is.[4]

Overwegende dat:

- speculatie op de woningmarkt onwenselijk is en dit de prijzen opdrijft;
- opkoopbescherming ervoor zorgt dat de koper de eerste 4 jaar een vergunning nodig heeft voor het verhuren van de woning, zodat woningen niet onnodig duur zonder regulatie verhuurd worden;
- een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwprojecten ervoor zorgt dat de koper een verplichting heeft om zelf in de woning te gaan wonen. Deze clausule zorgt ervoor dat een woning niet aangeschaft wordt door beleggers (‘buy to let’);
- de komende jaren nieuwe woningen worden ontwikkeld, maar dat behoud van de huidige koopwoningenvoorraad minstens zo belangrijk is,
- de woningmarkt in Haarlemmermeer onvoldoende voorziet in (betaalbare) koopwoningen voor starters en huishoudens met een (laag) middeninkomen (zoals onze leraren, politieagenten, zorgpersoneel). Dit is de groep die juist deze maatregel het hardst nodig heeft.

---

[1] In het vierde kwartaal van 2020 lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Haarlemmermeer maar liefst 9,3% hoger dan een jaar eerder. Voor een tussenwoning gaat de stijging nog harder, namelijk 13%. Deze gegevens komen uit de kwartaalrapportage van het NVM.
[2] O.a.: gemeente Den Haag, Rotterdam, Haarlem, Amsterdam, Opmeer, Apeldoorn, Amersfoort, Ouder-Amstel, Hilversum, etc.
[3] ‘Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen’.
[4] Paragraaf 4.1.1 van de Memorie van toelichting van het wetsvoorstel.

Verzoekt het college:

- de mogelijkheid te onderzoeken op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van de Huisvestingswet, na de wijziging door het wetsvoorstel, om opkoopbescherming in te voeren voor bestaande woningen, zoals uit de wet voortvloeit en daartoe in Q3 2021 een rapportage aan de gemeenteraad voor te leggen. Afhankelijk van deze rapportage zal dan in Q4 2021 een Raadsvoorstel volgen;
- een onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van een zelfbewoningsplicht bij de verkoop van huurwoningen van de woningcorporaties via een overeenkomst en de gemeenteraad hierover middels een raadsvoorstel te rapporteren in Q2 2021;
- een onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van een zelfbewoningsplicht bij nieuwe koopwoningen en projecten op gemeentegrond. Voorts een zelfde onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van het opnemen van een zelfbewoningsplicht in een anterieure overeenkomst t.b.v. nieuwe koopwoningen en projecten.
  Op basis van deze onderzoeken een raadsvoorstel in Q2 2021 aan de gemeenteraad voor te leggen;
- Bij de genoemde onderzoeken rekening te houden met de mogelijkheid dat 1^{e} en 2^{e} graad familie van de koper uitgezonderd kan blijven van opkoopbescherming (reeds genoemd in het wetvoorstel) maar ook bij een eventuele vorm van zelfbewoningsplicht.

En gaat over tot de orde van de dag.

Wim Jansen (fractie GroenLinks Haarlemmermeer)

Kasper Sulmann (fractie Gezond Haarlemmermeer)

Sophie van de Meeberg (fractie D66 Haarlemmermeer)

Willem Klijn (fractie Partij van de Arbeid)

Charif El Idrissi (fractie HAP)

Hans Spijker (fractie Eén Haarlemmermeer)

Rinus Beusenberg (fractie SRH)

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 weer duur doorverhuurd.

In deze markt moeten starters, jongeren, ouderen met zorg, gehandicapten, zorgpersoneel, politiemensen, leraren, technische monteurs 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 woning) alsnog daadwerkelijk betaalbaar is. Dit wordt momenteel extra onder druk gezet door de structurele overbiedingen van 10% en vaak meer. Aan de kant van het uitbreiden van het (nieuwe) koopwoningen bestand wordt gewerkt. Op de onttrekkingen van betaalbare koopwoningen aan de markt hebben we weinig tot geen zicht. Door de gigantisch hoge prijzen is het voor speculanten aantrekkelijk geworden bestaande betaalbare woningen en (betaalbare) nieuwbouwwoningen vanwege commerciële motieven op te kopen. Dit om ze vervolgens tegen hoge dure (en soms onbetaalbare) prijzen te verhuren. Door dit fenomeen worden schaarse betaalbare koopwoningen weggekaapt voor de ogen van de inwoners die dringend verlegen zitten om een dak boven hun hoofd.

Alle middelen die de gemeente in handen heeft om deze categorie koopwoningen ook daadwerkelijk bij de doelgroepen terecht te laten komen, moeten we gebruiken als gemeentebestuur.

Voorts is gebleken dat voormalige koopwoningen ook duur verhuurd worden aan criminelen. Zij schrijven zich niet in bij de gemeente, betalen zonder problemen flinke sommen geld, en vertrekken weer naar een paar maanden. Het voorkomen en tegengaan van dit fenomeen wordt als mooi bijproduct van de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht gezien.