
MOTIE

Motie bij: (in te vullen door griffie)	Vreemd aan de agenda
--	-----------------------------

Onderwerp	Woningnood; opkoopbescherming in gemeente Heiloo
-----------	---

Aanhef	De raad van de gemeente Heiloo in vergadering bijeen op 28 februari 2022
--------	---

Inhoud	We constateren het volgende:
--------	------------------------------

- De huur- en koopprijzen van woningen rijzen de pan uit, ook in Heiloo. Er is in onze gemeente geen koopwoning te vinden voor minder dan € 300.000 of een huurwoning voor minder dan € 1.190 kale huur per maand (peildatum d.d. 13/02/2022).
 - Starters en/of middeninkomens zonder aanzienlijk eigen vermogen zijn hierdoor nagenoeg kansloos om nog zelfstandige woonruimte te kunnen vinden in Heiloo.
 - In Heiloo blijkt dat koopwoningen in prijscategorie 1 en 2 die als nieuwbouw de afgelopen jaren zijn opgeleverd – en die waren bedoeld als toevoeging aan het segment ‘sociale woningen’ – door de projectontwikkelaars ook zijn toegewezen aan particuliere beleggers en niet altijd aan woningzoekenden.
 - Speurwerk op openbare bronnen (Funda.nl, actuele Kadastergegevens, registraties Kamer van Koophandel) hebben uitgewezen dat:
 - ten minste twee appartementen in nieuwbouwproject Klein Varnebroek, die in het bestemmingsplan als categorie 1 en 2 zijn ingedeeld, al bij eerste oplevering zijn toegewezen aan particuliere beleggers. Deze woningen worden te huur aangeboden voor prijzen ruim boven € 1.000 kale huur per maand en zijn dus nooit beschikbaar gemaakt voor de doelgroep waarvoor ze oorspronkelijk waren bestemd. Zie Funda.nl: Bonkelaar 77, te huur via Van der Borden Makelaardij voor € 1.195 per maand, exclusief servicekosten. Koopsom vrij op naam was € 212.500. Evenzo: Bonkelaar 87, zelfde prijscategorie.
 - twee andere woningen in Klein Varnebroek blijken bij eerste oplevering te zijn gekocht door twee directieleden van de begeleidende ontwikkelaar Woongraag.
-

-
- Het is noodzakelijk dat het college onderzoekt hoe de inschrijving op en de toewijzing van appartementen bij project Klein Varnebroek heeft plaatsgevonden om vast te stellen of daarbij afspraken zijn geschonden.
 - Ook categorie 3-woningen (middensegment, maximale koopprijs € 330.500, prijspeil 2019) staan in Heiloo nauwelijks te koop. Wel worden dergelijke woningen regelmatig te huur aangeboden voor rond de € 2.000 huur per maand. Ook deze categorie is niet meer bereikbaar voor starters en middeninkomens.
 - Naar blijkt is de gang van zaken waarbij categorie 1, 2 en 3 woningen direct bij realisatie worden opgekocht om deze in de vrije huursector voor de hoofdprijs te verhuren, niet te keren bij de huidige regelgeving in Heiloo en faalt het toezicht van de gemeente op de toewijzing van deze woningen.
 - Een PvdA-motie voor de invoering van zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding is in 2019 door een meerderheid van de Raad afgewezen. Partijen zagen toen technische problemen, vestigden hun hoop op bestaande regelgeving en volgden het advies van het college dat de motie ontraadde.
 - De ontwikkelingen sinds 2019 en de gang van zaken zoals deze zich kennelijk heeft afgespeeld bij de toewijzing van appartementen in nieuwbouwproject Klein Varnebroek nopen tot heroverweging van het gemeentelijk beleid. Het is ongewenst dat woningzoekenden voor categorie 1, 2 en 3 woningen in Heiloo kunnen worden gepasseerd ten faveure van vermogende particuliere beleggers en partijen die zijn betrokken bij projecten in de rol van ontwikkelaar of makelaar en de woningen aanschaffen als belegging.

We overwegen het volgende:

- De praktijk dat categorie 1, 2 en 3-woningen in Heiloo worden opgekocht door beleggers en vermogende particulieren, met als doel deze in de vrije huursector te verhuren (buy to let), is ongewenst en vergroot het woningtekort voor starters en middeninkomens. Dit geldt voor jongeren maar ook voor bijvoorbeeld ouders die gaan scheiden en bij hun kinderen in de buurt willen wonen. Voor de sociale structuur van Heiloo leidt dit tot een onevenwichtigheid in de bevolkingssamenstelling (o.a. versterking van de vergrijzing).
 - Het is sinds 1 januari 2022 mogelijk voor gemeenten om een opkoopbescherming in te voeren. Dat kan op grond van de Wet opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur.
 - De zelfbewoningsplicht van vier jaar, die op grond van deze wet kan worden afgedwongen voor bestaande woningen en voor nieuwbouwprojecten in heel Heiloo, zorgt dat een woning niet aangeschaft wordt door beleggers ('buy to let'). Deze maatregel is juridisch en praktisch haalbaar, omdat het reguleren van het eigendomsrecht volgens de wet toelaatbaar wordt geacht als het gerechtvaardigd is.
-

Conclusie	De raad draagt het college op: - Het instrument van opkoopbescherming toe te gaan passen in Heiloo. - Uiterlijk in mei 2022 een voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen voor de wijze waarop in Heiloo de zelfbewoningsplicht in het kader van opkoopbescherming wordt ingevoerd.
-----------	--

Indieners (fractie en naam) PvdA, GBH

Fractie	zetels	V00R	TEGEN
VVD	4		
GBH	3		
H2000	3		
D66	3		
CDA	2		
PvdA	2		
Heiloo Lokaal	2		
TOTAAL	19		

Ondertekend door de volgende fracties:

VVD		CDA	
GBH		PvdA	
Heiloo-2000		Heiloo Lokaal	
D66			