

PREADVIES MOTIE OPKOOPBESCHERMING

aan de gemeenteraad
van Het college van B&W

onderwerp Preadvies van het college bij de motie opkoopbescherming

datum 25-02-2022

Aanleiding

Op 28 februari 2022 hebben de fracties van de PvdA en GBH een motie ingediend over opkoopbescherming.

Het college wordt verzocht om:

- 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.

Toelichting op de beantwoording

Het college geeft uw raad graag de volgende overwegingen mee:

Opkoopbescherming

Vanaf 1 januari 2022 is het voor gemeenten in Nederland mogelijk om in de bestaande bouw te verbieden dat na verkoop woningen worden verhuurd. Dit heet de 'opkoopbescherming'. Na aankoop mag de eigenaar de woning voor vier jaar niet verhuren. Met deze nieuwe wettelijke mogelijkheid mogen gemeenten woningen in het goedkope en middeldure segment beschermen. De Huisvestingswet bepaalt in artikel 40 lid 1 dat de bevoegdheden in hoofdstuk 7 slechts gebruikt mogen worden indien de gemeenteraad dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Een concrete onderbouwing is dus vereist.

Voor Heiloo zal onderbouwd moeten worden of er aanleiding toe is om opkoopbescherming in te voeren. Er moet immers sprake zijn van 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten' op de lokale woningmarkt. Opkoop om vervolgens te verhuren kan leiden tot een verdringing op de woningmarkt en bovendien tot het ontnemen van kansen voor starters en mensen met een middeninkomen die op zoek zijn naar een woning om er zelf in te wonen. Aan de andere kant voorziet (midden)huur ook in een woonbehoefte. De opkoopbescherming raakt hiermee een deel van de mensen die afhankelijk zijn van huurwoningen. Bijvoorbeeld mensen die niet willen of kunnen kopen of vanwege hun inkomen geen sociale huurwoningen kunnen krijgen. Zij zijn afhankelijk van woningen in de vrije huursector en door dit instrument kan de schaarste in dit segment verder toenemen.

Opkoopbescherming is een zwaar middel. Gemeenten mogen slechts goedkope en middeldure koopwoningen aanwijzen als woningen waarvoor opkoopbescherming geldt. Wat onder goedkoop en middelduur valt moet nog nader worden bepaald. Daarnaast moet ook een vergunningstelsel worden opgetuigd. Met de opkoopbescherming mag een woning verhuren alleen nog onder strenge voorwaarden, zoals bijvoorbeeld verhuur aan directe familieleden (ouders, kinderen,

broers en zussen). Of als de eigenaar van de woning langer op reis gaat. Hiervoor is dan een vergunning nodig, die alleen de eigenaar van de woning kan aanvragen.

Zelfbewoningsplicht

De gemeente Heiloo neemt de verplichting tot zelfbewoning op in de anterieure overeenkomst (AOK) met ontwikkelaars.

Doelgroepenverordening

Op dit moment zijn er in Heiloo geen signalen dat bestaande koopwoningen op enige schaal door beleggers worden gekocht. Wel zijn er signalen dat dit regelmatig bij nieuwbouw gebeurt. De voorbeelden van het opkopen van woningen door beleggers die in de motie worden genoemd betreffen ook voornamelijk nieuwbouwprojecten. De Doelgroepenverordening is een zeer geschikt middel om dit tegen te gaan.

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en de het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden.

De huidige doelgroepenverordening van Heiloo definieert en regelt de instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen en middenhuur. De Doelgroepenverordening kan worden uitgebreid met koopwoningen. Op dit moment ligt de wettelijke limiet om een instandhoudingstermijn te hanteren bij koopwoningen tot € 200.000,-. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet op 1 oktober 2022 of 1 januari 2023 ligt de limiet voor het hele land op de geldende NHG-kostengrens van € 355.000, waardoor de doelgroepenverordening veel effectiever wordt.

De invoering van de Omgevingswet is wederom uitgesteld. Toch is het mogelijk om op basis van de Crisis- en Herstelwet een experiment aan te vragen om de maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen te verhogen tot de NHG-kostengrens van € 355.000,-. Hierdoor wordt het opnemen van sociale koopwoningen in de doelgroepenverordening op kortere termijn effectief. De gemeenteraad kan overigens zelf bepalen wat de maximale grens van een sociale koopwoning is, met dien verstande dat deze niet hoger mag zijn dan de NHG grens.

Conclusie

Het college ontraadt de motie, omdat het op korte termijn invoeren van opkoopbescherming niet mogelijk is. Het vergt een goede voorbereiding en onderzoek om de voor- en nadelen in kaart te brengen en een eventuele invoering degelijk te onderbouwen.

Op 1 juli 2023 komt de Huisvestingsverordening Heiloo 2019 te vervallen. Dit jaar is Regio Alkmaar reeds gestart met het evalueren en opstellen van de nieuwe huisvestingsverordening. Eén van de onderwerpen die hierin worden meegenomen is de opkoopbescherming.