

PREADVIES MOTIE Bevorderen bouw mantelzorgwoningen

aan de gemeenteraad
van Het college van B&W

onderwerp Preadvies van het college bij de motie Opkoopbescherming voor 1 februari 2023 invoeren in Heiloo

datum 19 december 2022

Aanleiding

Op 19 december 2022 heeft de PvdA een motie ingediend over het roepassen van opkoopbescherming in Heiloo.

De motie draagt het college op om het instrument van opkoopbescherming in Heiloo toe te passen per uiterlijk 1 februari 2023.

Toelichting op de beantwoording

De raad is in september 2022 per brief geïnformeerd worden over mogelijkheden rond de invoering van opkoopbescherming in de huisvestingsverordening.

De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente een verbod kan instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders, gedurende een periode van vier jaar na de leveringsdatum, in aangewezen gebieden. De maatregel geldt dus tot maximaal vier jaar na de aankoop van de woning en de woning kan in die periode alleen met een vergunning verhuurd worden.

De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheid, moet het instrument dan ook opgenomen worden in de Huisvestingsverordening.

Samen met de gemeenten in Regio Alkmaar wordt onder begeleiding van RIGO gewerkt aan een nieuwe Huisvestingsverordening. Deze moet voor 1 juli 2023 zijn vastgesteld door de raad. Opkoopbescherming is een onderdeel wat (per gemeente) nader wordt uitgewerkt.

Het is nog de vraag of de gemeente Heiloo opkoopbescherming kan invoeren. Om opkoopbescherming in te voeren moet de gemeente vaststellen en onderbouwen in de Huisvestingsverordening:

A. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om de schaarste te bestrijden, of

B. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Om nut en noodzaak aan te tonen is gestart met een analyse van recente transacties (kadasterdata). Hiermee krijgen we zicht op eventueel nut en noodzaak van de inzet van een stelsel van opkoopbescherming. We moeten inzicht hebben in:

- de omvang van het probleem (met oog op de proportionaliteit van de maatregel en gegeven de benodigde gemeentelijke uitvoerings- en handhavingscapaciteit in een later stadium);
- de spreiding over de gemeente (met oog op afbakening werkingsgebied, gebiedsaanwijzing in het formuleren van het beleidsvoorstel en de verordeningstekst).

Samengevat: het is niet mogelijk om opkoopbescherming “even in te voeren”. Nut, noodzaak en proportionaliteit moeten worden aangetoond om opkoopbescherming in de huisvestingsverordening te kunnen opnemen.