

## Stand van zaken motie 2022-03 Opkoopbescherming

Raad 30-5-22: Er staat niets bij de stand van zaken en het is inmiddels bijna juni. Aan de opdracht is dus niet voldaan. Graag informatie over de voortgang. B&W 21-5-22: De raad zal per brief geïnformeerd worden over de invoering van opkoopbescherming in de huisvestingsverordening. In deze brief krijgt u, naast een voorstel over de mogelijkheid om woningen in het goedkope en middel dure segment te beschermen, ook een overzicht van mogelijk andere onderwerpen die de raad kan opnemen in de nieuwe huisvestingsverordening.

De raad zal in september 2022 per brief worden geïnformeerd.

B&W 20221115: De raad is in september 2022 per brief geïnformeerd over de mogelijke onderwerpen (waaronder opkoopbescherming) die in de Huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen. 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.

B&W 15-12-2022 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.

De huidige Huisvestingsverordening vervalt vanuit rechtswege per 1 juli 2023. Heiloo is inmiddels met de regiogemeenten, onder begeleiding van Rigo, bezig met het opstellen van een nieuwe verordening. Deze moet voor 1 juli 2023 worden vastgesteld.

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”. Het college vindt het verstandiger om hier goed onderzoek naar te doen en dit logischerwijs te betrekken bij het opstellen van de nieuwe huisvestigingsverordening.