

Initiatiefvoorstel:

Geef huurders ook een kans op een woning in Bloemendaal!



Van: Hart voor Bloemendaal
Aan: De voorzitter van de gemeenteraad van Bloemendaal
Betreft: Initiatiefvoorstel afschaffing opkoopbescherming
De raad van Bloemendaal in openbare vergadering bijeen op 13maart 2025

Overwegende dat:

- In juni 2022 de gemeente Bloemendaal de opkoopbescherming heeft toegevoegd aan de huisvestingsverordening waarna deze direct van kracht was;
- De opkoopbescherming in de hele gemeente geldt voor woningen met een WOZ-waarde tot EUR 594.000;
- Het onder de opkoopbescherming niet langer mogelijk is om een woning te kopen en hierin iemand anders te laten wonen;
- Het de bedoeling is dat wordt tegengegaan dat beleggers panden kopen om deze vervolgens te verhuren, behalve onder strenge voorwaarden zoals verhuur aan directe familieleden of als de eigenaar van de woning langere tijd op reis gaat waarbij een vergunning vereist is die alleen de eigenaar van de woning kan aanvragen;
- In juli 2024 een brief is verzonden aan de gemeenteraad waarin staat dat vanaf juni 2022 in totaal 7 woningen zijn gekocht die in strijd met de opkoopbescherming worden verhuurd en in 2024 één woning is gekocht die onder de regeling valt;
- Om de opkoopbescherming te handhaven de gemeente moet monitoren als gevolg waarvan sprake is van extra administratieve druk en lasten bij de gemeente, zowel in het kader van de (eventuele) handhaving alsook door het behandelen van aanvragen ter verstrekking van ontheffingen, en soms ook procedures volgen bij de bestuursrechter;
- Dit alles ten koste gaat van kostbare ambtelijke tijd en inzet;
- De opkoopbescherming inbreuk pleegt op het eigendomsrecht als neergelegd in het IVBPR en het Eerste Protocol van het EVRM en een dergelijke inbreuk een onderbouwing verlangt;

2025 000394

- De Raad van State heeft geoordeeld dat schaarste zorgvuldig moet worden vastgesteld waarbij in ieder geval onderscheid moet worden gemaakt in woningtypes en prijssegmenten (zie ABRvS 8 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:484);
- Het de vraag is of de huidige onderbouwing van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening van Bloemendaal de toets der kritiek van de bestuursrechter kan doorstaan om de inbreuk op het eigendomsrecht te rechtvaardigen;

Concluderende dat:

Verhuurders volgens de landelijke tendens inmiddels massaal huurwoningen verkopen vanwege verschillende middenhuur- en belastingregels, waaronder de maximering van middenhuurprijzen alsook de verhoging van de vermogensbelasting op het verhuren van woningen;

- Huurwoningen steeds schaarser worden;
- Als gevolg daarvan huurders steeds moeilijker in staat zullen zijn een huurwoning te vinden;
- Het in Bloemendaal nu al bijna onmogelijk is te huren in het middensegment omdat alleen huurwoningen beschikbaar zijn in de sociale huursector wat niet voor iedereen is weggelegd;
- De woonvoorraad in Bloemendaal als gevolg hiervan uitsluitend bestaat uit ofwel (middel-)dure koopwoningen ofwel uit sociale huurwoningen, waardoor het middensegment er geheel tussenuit valt waarbij de opkoopbescherming dit gevolg versterkt.

Stelt voor de huisvestingsverordening gemeente Bloemendaal aan te passen door de opkoopbescherming in paragraaf 3, artikel 3.1 tot en met 3.5 te schrappen en de gewijzigde Huisvestingsverordening vervolgens zo spoedig mogelijk te publiceren waarna deze in werking zal treden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2025

De griffier

De voorzitter,

Stemmen Voor: 8
 Stemmen Tegen: 11
Verworpen