

Hart voor Bloemendaal maakt zich sterk voor de mensen die zijn aangewezen op huur. Niet iedereen kan een huis kopen. Velen zijn afhankelijk van een huurwoning. De woningnood treft ook en vooral huurders. Geef huurders een kans.

Het college ontraadt ons initiatiefvoorstel. In onderstaande reactie gaan wij in op de door het college gehanteerde argumenten.

Preadvies college over ons initiatiefvoorstel om opkoopbescherming af te schaffen:

College ontraadt ons initiatiefvoorstel om de volgende redenen:

- Er wordt sinds mei 2024 actief opvolging gegeven. Dat is volgens het college een te korte periode om het effect van de regel te bepalen. College wil langer doorgaan om te zien of de maatregel het gewenste effect heeft. Het gewenste effect is woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor starters en middeninkomens;

Ons commentaar op de overwegingen in het preadvies:

- Het gaat sinds 2022 om 7 woningen die mogelijk in strijd met de opkoopbescherming zijn verhuurd. Daarnaast staan er 10 woningen leeg. Dat is een gering aantal op het totale aantal woningen in Bloemendaal. Het totaal aantal woningen is 10.200. We spreken hier dus over afgerond 0,17%;
- Het beschikbaar houden van 17 koopwoningen is op het totaal aantal woningen (van 10.200 totaal) in de gemeente kwantitatief niet significant;
- Een dergelijk klein aantal rechtvaardigt ook niet het voortzetten van de maatregel die ambtelijk tijd kost mede gelet op de prioriteitenlijst die door het college is vastgesteld. We moeten serieus kijken waar we onze kostbare tijd aan besteden;
- Eén zaak is voor de rechter gekomen. Die zaak heeft de gemeente verloren. De gemeente heeft nog niet één huis op grond van de opkoopbescherming beschikbaar gehouden voor kopers;
- Daarnaast kost het actief opvolging geven en handhaven ook gemeenschapsgeld. Het is belastinggeld van onze inwoners. Daar moeten we prudent mee omgaan;
- Het via de opkoopbescherming betaalbaar houden van woningen voor starters en middeninkomens is in Bloemendaal niet gemotiveerd bij een gemiddelde koopsom voor woningen van EUR 1.082.000;
- Het college stelt dat de opkoopbescherming geen inbreuk maakt op het eigendomsrecht als neergelegd in het EVRM. Zo hebben wij het niet gesteld. Ons argument is dat de onderbouwing van de opkoopbescherming niet valide is. Deze geldt nl voor de hele gemeente voor alle huizen met een koopsom tot afgerond EUR 600.000. Het college kan de maatregel niet loslaten op de hele gemeente maar moet noodzaak wegens schaarste onderbouwen. Dat is niet gebeurd. Gemeenten mogen alleen goedkope en middel dure koopwoningen aanwijzen als woningen waarvoor de opkoopbescherming geldt;
- Het college meent dat de huidige regeling door de bestuursrechter wordt geaccepteerd en verwijst naar een voorlopige voorziening. Dat is onvoldoende beargumenteerd. De context ontbreekt en bovendien is dit geen bodemprocedure;
- Het college verklaart dat de opkoopbescherming niet de voorraad middel dure en vrije sector huurwoningen verkleint. Immers, zo stelt het college: koop breekt geen huur. Dat is een misvatting van datgene wat onze fractie beoogt: door verhuur van woningen te beperken via opkoopbescherming, wordt het voor investeerders

onmogelijk om woningen in Bloemendaal te kopen voor verhuur. Dat betekent dat er minder woningen zullen worden verhuurd omdat koop van een woning gevolgd door verhuur niet mogelijk is. Dat geeft het college indirect ook toe, want het doel is immers dat woningen alleen beschikbaar zijn om te worden gekocht om zelf te gaan bewonen. Zelfbewoning is dus het doel. Dat er daarnaast ook een grote groep mensen is die afhankelijk is van huur omdat ze geen woning kunnen kopen, is blijkbaar totaal irrelevant. Huurders worden in feite gediscrimineerd t.o.v. kopers;

- De woningen die worden verhuurd in Bloemendaal hebben een gemiddelde waarde van EUR 619.000. Er zijn 205 vrijesectorwoningen in Bloemendaal in 2023. Dat waren er in 2021 nog 508. Hieruit blijkt een enorme teruggang van 60%. We spreken bij 205 woningen dus over 2% van het totale aantal woningen dat wordt verhuurd in de vrije sector. Huurders in Bloemendaal zijn aangewezen op 2% van het totaal en dat is echt een zeer zware benadeling t.o.v. kopers;
- Het college beweert dat sprake is van een actieve handhaving/controle sinds mei 2024. Maar wat er precies is gedaan aan handhaving en opvolging sinds mei 2024 is onbekend. De lijst die op 16 juli 2024 aan de raad is gestuurd is exact hetzelfde. Het betreft 7 of 8 woningen die wellicht in strijd met de opkoopbescherming worden verhuurd. De overige woningen staan leeg. Het aantal leegstaande woningen bedroeg in juli 2024 in totaal 8 en volgens het laatste overzicht 9 of 10. Wat is er dan concreet gedaan in de afgelopen periode juni 2024 tot en met januari 2025? Hoe belangrijk vindt het college zelf?;
- Steeds wordt het argument betaalbaarheid van koop aangehaald. Op het moment dat we spreken over betaalbaarheid voor huurders wordt beweerd dat de huur die in de vrije sector wordt gevraagd, te hoog is. Maar het probleem dat ontstaat door schaarste, nl dat vraag en aanbod de prijs bepalen, en dat als gevolg van de opkoopbescherming, de huurprijs onder druk staat, wordt niet genoemd. De huurprijs voor de resterende 205 woningen zal niet dalen maar stijgen als er niet meer woningen worden toegevoegd aan het huursegment in Bloemendaal. Het is het meten met twee maten: een koopwoning van 6 ton wordt in Bloemendaal 'betaalbaar' genoemd, maar een huurprijs van EUR 2.000 per maand wordt onbetaalbaar genoemd voor diezelfde woning. Uitgaande van een rente van 4% is dat een ongefundeerde bewering;
- Tenslotte is het argument dat er in Bloemendaal geen middel dure huur mogelijk is omdat de koopsom te hoog is, niet steekhoudend. Er zijn 410 woningen in dit middensegment die worden verhuurd in 2023. Samen met de 205 woningen in de vrije sector komen we op 615 verhuurde woningen, ofwel 6 procent van het totaal aantal woningen. Elke woning die niet wordt verhuurd en die zonder de opkoopbescherming wel zou zijn verhuurd, betekent een verdere reductie van het aantal huurwoningen. Niet omdat koop geen huur breekt, maar omdat de opkoopbescherming ervoor zorgt dat er geen verversing van de voorraad plaatsvindt omdat woningen die momenteel worden verhuurd maar door de maatregelen van De Jonge worden verkocht, aan de huurvoorraad worden onttrokken. Of maw: de opkoopbescherming is een verdere aanslag op de toch al zeer beperkte voorraad huurwoningen;
- Vergeet niet dat elke woning die aan de huurvoorraad wordt onttrokken, of omgekeerd, elke woning die aan deze voorraad wordt toegevoegd uiteindelijk altijd gevolgen heeft voor die huurders die onderaan in het segment beginnen: dat zijn de mensen met de kleine beurs die nergens anders terecht kunnen.