



Motie Opkoopbescherming



Corsanummer:

Datum : 30-11-2021

Van : D66, GroenLinks, PvdA, ZB

Aan : De voorzitter van de gemeenteraad van Bloemendaal

Onderwerp: Opkoopbescherming woningen tot 600K

Motie opkoopbescherming bij de verkoop van huurwoningen en koopwoningen

Constaterende dat:

- de huur- en koopprijzen van woningen in Bloemendaal in korte tijd zijn gestegen **1** ;
- er een woningtekort is. De vraag naar nieuwe koopwoningen ten opzichte van het aanbod onevenredig verder toeneemt. Wat mede veroorzaakt wordt doordat koopwoningen onttrokken worden aan de woningmarkt doordat beleggers die opkopen en duur doorverhuren. Dit zorgt voor schaarste;
- met name in de categorie betaalbare woningen (voor lagere en middeninkomens);
- er geen doorstroom is in de woningmarkt om naar behoefte te wonen;
- toegang van starters tot de woningmarkt wordt belemmerd en concurreren voor starters met woningzoekers met een eigen vermogen bijna niet mogelijk is;
- meerdere gemeenten, ook in de directe omgeving, al per 1 januari 2022 een zelfbewoningsplicht gaan invoeren of daar onderzoek naar laten doen **2** ;
- een wetsvoorstel is aangenomen door de Tweede en Eerste Kamer, die het invoeren van opkoopbescherming voor woningen mogelijk maakt **3** ;
- een opkoopbescherming voor woningen en een zelfbewoningsplicht juridisch en praktisch haalbaar is, omdat het reguleren van het eigendomsrecht toelaatbaar wordt geacht als het gerechtvaardigd is. **4**

Overwegende dat:

- speculatie op de woningmarkt onwenselijk is en dit de prijzen opdrijft;
- opkoopbescherming ervoor zorgt dat de koper de eerste 4 jaar een vergunning nodig heeft voor het verhuren van de woning, zodat woningen niet onnodig duur zonder regulatie verhuurd worden;
- een zelfbewoningsplicht ervoor zorgt dat de koper een verplichting heeft om zelf in de woning te gaan wonen. Deze clause zorgt ervoor dat een woning niet aangeschaft wordt door beleggers ('buy to let');
- de komende jaren nieuwe woningen worden ontwikkeld, maar dat behoud van de huidige koopwoningvoorraad minstens zo belangrijk is,

· de woningmarkt in Bloemendaal onvoldoende voorziet in (betaalbare) koopwoningen voor starters en huishoudens met een laag of middeninkomen (zoals onze starters, leraren, politieagenten, zorgpersoneel). Dit is de groep die juist deze maatregel het hardst nodig heeft.

1 In het vierde kwartaal van 2020 lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Bloemendaal maar liefst 9,3% hoger dan een jaar eerder. Voor een tussenwoning gaat de stijging nog harder, namelijk 13%. Deze gegevens komen uit de kwartaalrapportage van het NVM.

<https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5266397/huizenprijzen-bloemendaal-gemiddels-door-grens-van-een-miljoen>

2 O.a.: gemeente Den Haag, Rotterdam, Haarlem, Amsterdam, Opmeer, Apeldoorn, Amersfoort, Ouder-Amstel, Hilversum, etc.

3 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen'. 4 Paragraaf 4.1.1 van de Memorie van toelichting van het wetsvoorstel.

Verzoekt het college:

- de mogelijkheid te onderzoeken op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van de Wet Opkoopbescherming, om opkoopbescherming in te voeren voor bestaande en nieuwe woningen ≤ € 0,6 mln., zoals uit de wet voortvloeit en daartoe in januari 2022 een rapportage aan de gemeenteraad voor te leggen. Afhankelijk van deze rapportage zal dan in Q1 2022 een Raadsvoorstel moeten volgen;

- een onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van een voortdurende zelfbewoningsplicht (via boete- en kettingbeding) bij de verkoop van huurwoningen van de woningcorporaties via een overeenkomst en de gemeenteraad hierover middels een raadsvoorstel te rapporteren in Q2 2022;

- een onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van een voortdurende zelfbewoningsplicht (via boete- en kettingbeding) bij nieuwe koopwoningen en projecten op gemeentegrond. Voorts eenzelfde onderzoek te doen naar de voor- en nadelen van het opnemen van een voortdurende zelfbewoningsplicht (via boete- en kettingbeding) in een anterieure overeenkomst met beleggers t.b.v. nieuwe koopwoningen en projecten. Op basis van deze onderzoeken een raadsvoorstel in Q2 2022 aan de gemeenteraad voor te leggen;

- Ook bij de drie laatstgenoemde onderzoeken rekening te houden met uitzonderingsmogelijkheden naar analogie van de Wet Opkoopbescherming.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ingediend door

D66

GroenLinks

PvdA

ZB



E.A. Kempenaar

R.W. Kruijswijk

H. Schell

R. Slewe
