

T.a.v. de gemeenteraad van Bloemendaal

Datum : 12 september 2023
Zaaknummer : 1209172
Behandeld door : College van B&W
Onderwerp : Opkoopbescherming Bloemendaal
Verzonden :
Bijlage(n) : Schaarste-onderzoek Bloemendaal

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding opkoopbescherming

In vervolg op onze brief van 21 juni 2022 met kenmerk 2022001562, sturen wij u een update over de stand van zaken met betrekking tot de opkoopbescherming. Zoals u welbekend heeft uw raad via een initiatiefvoorstel de opkoopbescherming ingevoerd. De Huisvestingsverordening is hiervoor gewijzigd, waarna deze op 12 april 2022 gepubliceerd en vervolgens op 1 juni 2022 in werking is getreden.

De opkoopbescherming geldt alleen voor woningen in het lage- en middeldure segment met een WOZ waarde tot en met € 600.000,-. Met de opkoopbescherming mag iemand zijn/haar woning alleen nog verhuren onder voorwaarden, zoals verhuur aan directe familieleden, of als de eigenaar van de woning langer op reis/afwezig is. Hiervoor is een vergunning nodig. Alleen de eigenaar van de woning kan de vergunning aanvragen bij de gemeente. Het verhuren van een woonruimte zonder vergunning kan leiden tot boetes. Nu de gewijzigde Huisvestingsverordening van kracht is, betekent dit ook dat deze gehandhaafd moet worden. In eerste instantie zal dat alleen 'passief' gebeuren, zoals ook eerder aangegeven, dit betekent dat wij slechts reageren op meldingen.

Stand van zaken nader onderzoek

In onze vorige brieven aan uw Raad (1 maart 2022 met kenmerk 2022000654 en 21 juni met kenmerk 2022001562) over dit onderwerp, stelden wij voor nader onderzoek te doen naar de situatie in Bloemendaal. Met als doel enerzijds de noodzakelijke onderbouwing voor de opkoopbescherming te verzorgen, anderzijds moet het onderzoek ook duidelijkheid geven of de bepaling van de prijsgrens van goedkope- en middeldure woningen op € 600.000,- voldoende is onderbouwd en of deze prijsgrens in alle kernen kan worden gehanteerd. Onderzoeksbureau Stec heeft in december 2022 de opdracht gekregen om dit nadere onderzoek te doen.

Nadat zij alle benodigde gegevens voor het nadere onderzoek vanuit de gemeente had gekregen, volgde op 17 mei 2023 een eerste concept. Gekozen is om het onderzoek uit te splitsen in een



adviesnota richting het college en een onderbouwing van de cijfers die kan worden toegevoegd aan de Huisvestingsverordening ter onderbouwing van de schaarste.

Conclusies uit het Stec onderzoek

Het onderzoek van Stec toont aan dat er schaarste is in de betaalbare segmenten. In de dorpskernen Bennebroek & Vogelenzang geldt dit tot €500.000 en in de dorpskernen Aerdenhout, Bloemendaal en Overveen tot in ieder geval €700.000,-. Slechts 6% van de woningen in de gemeente is bereikbaar voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Van dit betaalbare segment is slecht 8% verkocht afgelopen jaar.

Vraag is of de inzet van het instrument opkoopbescherming voldoende effectief is. Uit figuur 9 (opgenomen in het schaarste-onderzoek) blijkt dat het in het eerste halfjaar van 2022 gaat om 4 % van de woningen, hetgeen neerkomt op 1 woning die door een investeerder is opgekocht, in het segment tot € 600.000,-. Perioden daarvoor was dat percentage weliswaar hoger, in 2021 6%, van 2018 tot 2020 was het percentage 3 % en daarvoor in de periode van 2013 tot 2017 13 %, het gaat dus om relatief weinig woningen die hieronder vallen.

Om het instrument in te kunnen zetten, moet naast een vergunningstelsel ook een handhaving systeem worden ingericht. De afweging dient gemaakt te worden of het wenselijk is dit handhaving systeem in te richten, ten opzichte van het te verwachte resultaat. Vanwege de geringe omvang van woningen in dit segment zal de opkoopbescherming regeling (zeer) beperkt effect hebben.

Initiatieven ter uitvoering regeling opkoopbescherming

In onze eerdere brief gaven wij aan dat wij in eerste instantie slechts passief zouden handhaven, dat betekent dat wij alleen optreden naar aanleiding van handhavingsverzoeken. Dit heeft zich nog niet voorgedaan. Wel hebben inwoners en potentiële woningkopers contact gezocht met de gemeente met vragen over de regeling.

Om de regeling bij potentiële woningkopers bekend te maken zijn verschillende initiatieven ondernomen vanuit de gemeente:

- de regeling opkoopbescherming is op de website van de gemeente Bloemendaal geplaatst;
- de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zijn gevraagd de aangesloten leden te informeren over de Bloemendaalse regeling.

Effectiviteit opkoopbescherming, inzet college

Het college gaat inzetten op het aansterken van preventieve maatregelen om woningen onder € 600.000 uit handen van investeerders te houden. In plaats van grote instrumenten op te tuigen om te kunnen handhaven, aangezien het om (zeer) geringe aantallen woningen gaat die in aanmerking komen voor de opkoopbescherming en daarmee een (zeer) beperkte effectiviteit heeft. Daarnaast is de verwachting dat door de nieuwe wet- en regelgeving het aantal door investeerders opgekochte/op te kopen woningen verder afneemt. Zodoende is het wenselijk om te voorkomen dat woningen opgekocht worden in plaats van achteraf te controleren.

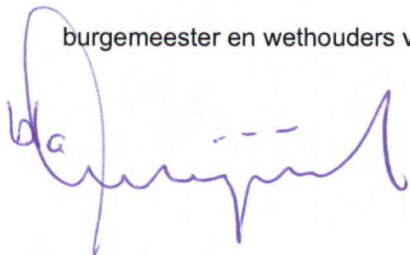
Het college zal ten opzichte van de opkoopbescherming de volgende initiatieven ontplooiën:

- regelmatig de makelaars verenigingen informeren met het verzoek bij woningadvertenties de opkoopbescherming te vermelden;
- in het huis aan huis blad informatie verstrekken over de Bloemendaalse regeling;
- informatie verschaffen over de opkoopbescherming op de website van de gemeente Bloemendaal.

Wij vertrouwen erop dat we u hiermee voldoende geïnformeerd hebben en dat uw raad de conclusies over de effectiviteit van de opkoopbescherming en de uitvoering daarvan in Bloemendaal deelt.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'da' followed by a stylized name.

, burgemeester

, secretaris

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.