



Gemeente
Woudenberg

Memo

Opkoopbescherming

Verzonden aan: Gemeenteraad
Postregistratienr.: Z.338263/D.243671

Afzender: College van B&W
Datum: 22 november 2022

Tijdens de raadsvergadering van 22 september 2022 is de Huisvestingsverordening 2022 - 2026 in de gemeente Woudenberg aangenomen en per 1 oktober 2022 in werking getreden. Hierbij is kenbaar gemaakt dat de toevoeging van de Opkoopbescherming in de huisvestingsverordening december 2022 volgt. Dit is, vanwege het niet tijdig verkrijgen van cijfers van het kadaster, helaas niet haalbaar. Afhankelijk van de beschikbaarheid van de Kadaster cijfers wordt de Opkoopbescherming in januari 2023 in de raad behandeld.

De inzet van de opkoopbescherming zorgt ervoor dat goedkope en middeldure koopwoningen niet worden opgekocht door beleggers voor de verhuur. Hiermee blijven woningen in Woudenberg beschikbaar voor (koop)starters en middeninkomens. Om de opkoopbescherming in te voeren dient de gemeente alvorens de implementatie in de huisvestingsverordening, te onderbouwen dat er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en dat hierdoor bepaalde groepen geen kans maken op een betaalbare koopwoning.

Aan het bureau KAW is de opdracht verleend voor de (juridische) onderbouwing en implementatie van de opkoopbescherming in Woudenberg. Hieruit zijn meerdere uitgangspunten naar voren gekomen om te handhaven:

- De Raad heeft bij het vaststellen van de Beleidsnotitie "ingrepen woningmarkt" aangegeven de voorkeur te hebben om voor de opkoop een reikwijdte van de NHG-grens+ 20% te hanteren. Uit de cijfermatige onderbouwing komt echter naar voren om als reikwijdte van de opkoopbescherming de NHG-grens te hanteren (geschatte NHG-2023: €405.000,-). Uit onderzoek blijkt namelijk dat in de categorie goedkoop en middeldure woningen alleen woningen worden opgekocht tot een prijsklasse van 400.000 euro. Daarnaast brengt een reikwijdte die hoger ligt dan de NHG-grens juridische risico's met zich mee.
- Naast de wettelijke uitzonderingsgevallen binnen het werkingsgebied dient er een mogelijkheid te worden opgenomen om middels een vergunningsaanvraag ontheffing te verlenen aan bijvoorbeeld woningen die door een zorginstelling worden aangekocht voor huisvesting van cliënten met een zorgindicatie. Deze mogelijkheid tot aanvraag ontheffing betekent een beroep op ambtelijke capaciteit. Daarnaast dient de opkoopbescherming binnen de gemeente Woudenberg ook te worden gehandhaafd

door o.a. het controleren van verkoopgegevens. Dit heeft tevens impact op de ambtelijke capaciteit.

- Op basis van het werkingsgebied bepaalt de gemeente waar de opkoopbescherming geldt. Gelet op de omvang van de gemeente Woudenberg is een afbakening op buurtniveau het meest voor de hand liggend.

Tijdens het opstellen van de onderbouwing heeft KAW aangegeven dat er aanvullende gegevens vanuit het Kadaster benodigd zijn om tot een gedegen onderbouwing te komen in het kader van het werkingsgebied. Aan de hand van de gegevens van het Kadaster worden de woningtype en koopsomklasse op buurtniveau bepaald. Op basis hiervan is het mogelijk om het werkingsgebied voor de opkoopbescherming nader uit te werken.

Om gegevens vanuit het Kadaster te ontvangen wordt er door het Kadaster eerst een offerte opgesteld waarna, bij akkoord, de gegevens worden verstrekt. Op voorhand is voor dit proces vanuit het Kadaster een planning afgegeven. Deze planning van het Kadaster blijkt echter niet haalbaar, waardoor de gegevens nog niet zijn aangeleverd. Dit heeft tot gevolg dat KAW de onderbouwing niet kan afronden en de implementatie van de opkoopbescherming niet in december aan de raad kan worden voorgelegd.

Het Kadaster verwacht de gegevens in de maand november 2022 te kunnen delen met de gemeente. Zodra de gegevens verstrekt zijn is het voor KAW mogelijk om binnen een week de onderbouwing af te ronden en de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening toe te voegen. Dit betekent dat, afhankelijk van de beschikbaarheid van de Kadastercijfers, de opkoopbescherming in december aan het college kan worden aangeboden en in januari 2023 in de raadscommissie kan worden behandeld. Dit onder voorbehoud van de levering van de gegevens door het Kadaster.

Om de invoering van de opkoopbescherming in Woudenberg via verschillende kanalen kenbaar te maken en de gemeentelijke website in te richten voor de aanvraag ontheffing wordt er geadviseerd om de opkoopbescherming een maand na vaststelling van kracht te laten gaan. Onder voorbehoud van levering gegevens Kadaster en vaststelling in de raadscommissie van januari 2023 betekent dit dat de opkoopbescherming vanaf maart 2023 van kracht is in Woudenberg.