



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2022

**Datum
voorstel:**

Registratiekenmerk: Z.338263
Raadsvergadering van : 2 februari 2023
Vergadering Commissie van: 17 januari 2023
Portefeuillehouder: Moniek van de Graaf
Behandelend ambtenaar: G. Leusink

Onderwerp / voorstel: Invoering Opkoopbescherming Woudenberg

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. De opkoopbescherming in de gemeente Woudenberg per 1 maart 2023 te implementeren middels het vaststellen van de Huisvestingsverordening 2022 - 2026 incl. de opkoopbescherming;
2. Als werkingsgebied van de opkoopbescherming de gebieden De Grift, Het Groene Woud, Het Zeeland, Laanzicht, Nico Bergsteijn en Nieuwoord (zoals nader aangeduid op bijbehorende tekening) aan te wijzen;
3. Woonruimten met een WOZ-waarde tot de geldende NHG-grens als categorie voor de opkoopbescherming aan te wijzen, die gelegen zijn in de aangewezen gebieden in de gemeente Woudenberg.

Inleiding

Vanaf 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk om een opkoopbescherming in te voeren. Deze maatregel is bedoeld om woningzoekenden op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van bestaande woningen voor verhuur te beperken.

De gemeenteraad heeft zich begin 2022, bij de behandeling van de beleidsnotitie Ingrepen Woningmarkt, positief uitgesproken over de invoering van de opkoopbescherming voor bestaande woningen. In het kader van de opkoopbescherming is er een onderzoek uitgevoerd en op basis daarvan is de inzet van de opkoopbescherming als instrument afgewogen. Voor de inzet van de opkoopbescherming is een degelijke onderbouwing van groot belang alvorens de opkoopbescherming wordt ingevoerd.

Geprint op: 21-12-2022 14:33:12uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/534cf74e-c752-49bf-b130-4a4d9887b37b.docx

Het onderzoeksbureau KAW heeft voor de gemeente Woudenberg de onderbouwing voor de invoering van de opkoopbescherming uitgevoerd. Als onderbouwing van de implementatie van de regels in de Huisvestingsverordening is de nut en noodzaak van de invoering van de opkoopbescherming in de gemeente Woudenberg uiteengezet. Uit deze onderbouwing komt naar voren dat er in Woudenberg onrechtvaardige en onevenwichtige schaarste aan woningen aanwezig is die wordt versterkt door de aankoop van woningen door investeerders. Vanwege het grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen onder druk. Door schaarste en sterke prijsstijgingen is het voor middeninkomens en starters lastiger om een woning te kopen in Woudenberg. Deze schaarste komt onder andere door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, maar verhuren. Door in de huisvestingsverordening te bepalen dat voor goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden van de gemeente de opkoopbescherming van toepassing is worden koopstarters beschermd tegen opkoop voor particuliere verhuur.

Centrale vraag

Bent u bereid in te stemmen met implementatie van de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening en de opkoopbescherming per 1 maart 2023 in de aangewezen gebieden (De Grift, Het Groene Woud, Het Zeeland, Laanzicht, Nico Bergsteijn en Nieuwoord) in Woudenberg van kracht te laten gaan voor woningen met een WOZ-waarde tot de geldende NHG-grens?

Beoogd resultaat (wat)

Bescherming van koopstarters middels de invoering van de Opkoopbescherming in de gemeente Woudenberg via de implementatie van de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening.

Kader

Woonvisie 2019+, Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+, WBO 2022, beleidsnotitie ingrepen woningmarkt.

Argumenten

Voor de inzet van de opkoopbescherming dienen de volgende vragen te worden beantwoord in de onderbouwing alvorens de opkoopbescherming wordt ingevoerd:

- In welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, en/of;
- dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Opkoop door beleggers

Uit het onderzoek van KAW komt naar voren dat op dit moment het aandeel particuliere verhuur op de particuliere voorraad 7% bedraagt. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van 6%. Met name appartementen en tussenwoningen worden opgekocht door beleggers. Deze woningen liggen voornamelijk in de prijsklasse tot €400.000,-, waarvan het leeuwendeel in de prijsklasse tot €300.000,- valt. Van de verkochte woningen in de prijsklasse tot de geldende NHG-grens is de afgelopen 10 jaar 10% opgekocht voor particuliere verhuur. Het aantal verkochte woningen tot de NHG-grens neemt af, terwijl het aandeel woningen dat opgekocht wordt door beleggers toeneemt tot zelfs 42% in het eerste halfjaar van 2022.

Starters richten zich ook met name op appartementen en tussenwoningen in deze prijsklasse. Dit betekent dat beleggers en koopstarters uit dezelfde vijver visser en met elkaar concurreren. Dit maakt het voor koopstarters lastiger om aan een woning te komen.

Schaarste in Woudenberg

Vanuit de NVM-cijfers is een duidelijke krapte op de koopmarkt in de gemeente Woudenberg te herleiden. Als gevolg van onder andere de kortere verkooptijden droogt het aanbod van koopwoningen op. De schaarste is het grootst voor tussenwoningen. Vanaf 2018 is het aanbod naar tussenwoningen met 90% gedaald. Deze teruglopende aanbod van woningen heeft hogere verkoopprijzen tot gevolg, waardoor ook de betaalbaarheid onder druk staat. Koop-

starters hebben hierdoor steeds meer moeite met het vinden van een betaalbare woningen in de gemeente Woudenberg. Daarnaast is er een uitwaaiert-effect te merken in Woudenberg. De aanhoudende krapte op de woningmarkt en de stijgende huurprijzen maakt het aantrekkelijker voor mensen uit de steden om een woning in Woudenberg te zoeken. Dit effect geldt ook voor investeerders.

De reikwijdte

De reikwijdte van de Opkoopbescherming bepaalt welke koopwoningen wel en niet onder de Opkoopbescherming vallen. In het Amendement vanuit de Raad behorend bij de vaststelling Beleidsnotitie "Ingrepen Woningmarkt" heeft uw raad voorgesteld om voor de reikwijdte van de Opkoopbescherming de NHG-grens + 20% te hanteren. In de onderbouwing van de Opkoopbescherming voor Woudenberg is deze reikwijdte van de NHG-grens + 20% onderzocht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat een reikwijdte van de NHG-grens + 20% juridische risico's en grote financiële gevolgen voor de gemeente Woudenberg met zich meebrengen. Er zijn namelijk rechterlijke uitspraken over de Huisvestingswet waarin de rechter de NHG-grens als maximale prijsgrens heeft aangewezen. Daarnaast richt de opkoopbescherming zich alleen op koopwoningen in het goedkope en middeldure segment. Uit het onderzoek komt naar voren dat binnen dit segment met name woningen met een WOZ-waarde onder de NHG-grens worden opgekocht voor de particuliere verhuur. Deze woningen zijn ook de woningen die voor koopstarters bereikbaar zijn. Dit betekent dat koopwoningen met een WOZ-waarde onder de NHG-grens zowel voor beleggers als koopstarters interessant zijn.

Een reikwijdte van een NHG-grens + 20% is helaas onvoldoende te onderbouwen voor de invoering van de Opkoopbescherming. Vanuit juridisch oogpunt en gezien de bijbehorende financiële risico's wordt er geadviseerd om af te wijken van de in het Amendement d.d. 24 februari 2022 voorgestelde NHG-grens + 20%. Het advies is om de WOZ-waardegrens tot de geldende NHG-grens (€405.000 in 2023) als reikwijdte te hanteren. Ook middels deze reikwijdte worden de woningen die zowel interessant zijn voor beleggers als voor koopstarters beschermd. Dit treft ook het doel van de opkoopbescherming, namelijk het beschermen van koopstarters op de woningmarkt.

Het werkingsgebied

Op basis van het werkingsgebied wordt er bepaald waar de opkoopbescherming binnen de gemeente van toepassing is. In het Amendement vanuit de raad behorend bij de vaststelling Beleidsnotitie "Ingrepen Woningmarkt" heeft uw raad voorgesteld om de opkoopbescherming voor de gehele gemeente Woudenberg in te voeren. Het onderzoeksbureau heeft onderzocht in hoeverre de Opkoopbescherming voor de gehele gemeente Woudenberg ingevoerd kan worden. Voor het onderzoek van het werkingsgebied zijn er Kadastercijfers gebruikt. Op basis van deze cijfers is er per buurt inzichtelijk gemaakt wat het aandeel verkochte woningen voor particuliere verhuur is en wat het aandeel verkochte woningen voor koopstarters is (zie figuur 1). Om een opkoopbescherming onderbouwd te kunnen invoeren, moet er sprake zijn van opkoop in de betreffende buurten. Uit het onderzoek blijkt dat niet in alle buurten binnen de gemeente Woudenberg sprake is van opkoop van goedkope en middeldure woningen. Daarnaast zijn er ook geen vergelijkbare gemeenten die de opkoopbescherming voor de gehele gemeente hebben ingevoerd. Om als werkingsgebied de hele gemeente aan te wijzen is een juridisch overtuigende onderbouwing noodzakelijk. Aangezien niet in alle buurten opkoop van goedkope en middeldure woningen worden opgekocht is deze juridische overtuigende onderbouwing niet mogelijk. Het is juridisch niet houdbaar om opkoopbescherming in te voeren waar geen opkoop gaande is.

Gelet op het toegepaste werkingsgebied van vergelijkbare gemeenten en de juridische standvastigheid van de onderbouwing wordt er geadviseerd om het werkingsgebied op buurniveau toe te passen in plaats van de gehele gemeente. Op basis van het aandeel opkoop en het aandeel koopstarters (figuur 1) komen de buurten De Grift, Het Groene Woud, Het Zeeland, Laanzicht, Nico Bergsteijn en Nieuwoord naar voren. Er wordt geadviseerd om, afwijkend op Amendement d.d. 24 februari 2022, de opkoopbescherming in de buurten De Grift, Het Groene Woud, Het Zeeland, Laanzicht, Nico Bergsteijn en Nieuwoord in te voeren. Door in deze buurten de opkoopbescherming in te voeren concurreren starters en middeninkomens niet met investeerders. Zie in de bijlage een kaart met de aanduiding van deze buurten.

Het woningbouwproject Hoevelaar is geen onderdeel van het werkingsgebied voor de opkoopbescherming. Bij plan Hoevelaar is bij de gronduitgifte reeds voorzien in een zelfbewoningsplicht. Hiermee worden de bewoners verplicht om zelf de woning te bewonen. Met deze zelfbewoningsplicht is deze wijk al beschermd voor opkoop. Daarnaast dient er ook sprake te zijn van opkoop in een betreffende buurt alvorens een opkoopbescherming onderbouwd kan worden ingevoerd. Mede door die zelfbewoningsplicht is daar bij Hoevelaar nog geen sprake van. De Opkoopbescherming op voorhand invoeren is niet toegestaan, waardoor deze in Hoevelaar nog niet kan worden ingevoerd. Mocht opkoping in Hoevelaar in de toekomst toch gaan ontstaan dan moet er middels een onderbouwing opnieuw onderzocht worden of er daadwerkelijk sprake is van opkoop en schaarste. Gelet op de periode van de zelfbewoningsplicht voor Hoevelaar fase 1, van vijf jaar, in combinatie met het Rijksvoornemen om in 2025 de opkoopbescherming te evalueren wil de gemeente Woudenberg in 2026 bepalen of de invoering van de opkoopbescherming voor Hoevelaar fase 1 opportuun is.

Buurt	Investeerders	+ Tweede woningen	Totale opkoop (investeerder + tweede woning)	koopstarter
Bedrijventerrein	0%	0%	0%	0%
De Grift	6%	4%	10%	38%
Den Treek-Henschoten	0%	0%	0%	0%
Geerestein	0%	0%	0%	0%
Het Groene Woud	32%	1%	33%	10%
Het Zeeland	5%	5%	5%	25%
Laanzicht	3%	4%	7%	37%
Nico Bergsteijn	3%	6%	9%	28%
Nieuwoord	5%	2%	7%	33%
Voskuilen	0%	0%	0%	25%
Rumelaar-Lambalgen	0%	0%	0%	0%
Woudenberg-Oost	0%	0%	0%	33%

Figuur 1 - Verdeling buurten Woudenberg

Koopstarters hebben moeite met het vinden van een woning in Woudenberg. Vooral als deze koopstarters moeten concurreren met beleggers. De onderbouwing toont aan dat investeerders vooral woningen opkopen in het goedkope segment wat de kans op een woning voor koopstarters verslechtert. Woningen die worden opgekocht voor verhuur worden onttrokken uit een segment waar juist behoefte aan is, namelijk goedkope koopwoningen. Hierdoor ontstaat er in Woudenberg onrechtvaardige en onevenwichtige schaarste problemen die worden versterkt door de aankoop van investeerders. Door het invoeren van de opkoopbescherming voor woningen met een WOZ-waarde tot de geldende NHG-grens in de buurten De Grift, Het Groene Woud, Het Zeeland, Laanzicht, Nico Bergsteijn en Nieuwoord worden koopstarters beschermd.

Aanpassing Huisvestingsverordening

De invoering van de opkoopbescherming in de genoemde gebieden vindt plaats middels een toevoeging in de Huisvestingsverordening. Hierin is onder andere het werkingsgebied beschreven, maar ook de uitzonderingen. De wet Opkoopbescherming voorziet in wettelijke uitzonderingen waarop een koopwoning binnen het werkingsgebied verhuurd mag worden. Het gaat om woonruimten die aan naaste familie worden verhuurd, tijdelijk worden verhuurd en/of onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Daarnaast is het wenselijk om uitzondering op te nemen voor woonruimten van bijvoorbeeld woningcorporaties en gecontracteerde zorgaanbieders. Voor uitzonderingsgevallen is het mogelijk om een opkoopvergunning aan te vragen die door het college van B&W kan worden verleend.

Duurzaamheid en Inclusie

De opkoopbescherming is een middel om koopstarters op de woningmarkt een grotere kans te geven op een betaalbare koopwoning. De opkoopbescherming vergroot de mogelijkheid voor Woudenbergse starters om een betaalbare koopwoning te verkrijgen.

Maatschappelijke participatie

Niet van toepassing

Coronavirus

Niet van toepassing

Beoogd resultaat (hoe)

De opkoopbescherming in de buurten De Grift, Het Groene Woud, Het Zeeland, Laanzicht, Nico Bergsteijn en Nieuwoord voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot de geldende NHG-grens in te voeren middels het vaststellen van de aangepaste Huisvestingsverordening 2022 - 2026.

Financiële consequenties

Het college heeft middels het collegebesluit van 8 september 2022 akkoord gegeven op de offerte van KAW voor de onderbouwing en implementatie van de Opkoopbescherming.

Aanpak/uitvoering

Het invoeren van de opkoopbescherming vraagt naast aanpassing van de Huisvestingsverordening tevens aandacht voor de uitvoering. Het dient mogelijk te worden gemaakt dat er een vergunning kan worden aangevraagd voor uitzonderingsgevallen. Daarnaast wordt de invoering van de opkoopbescherming via de plaatselijke kranten, social media en actief bij makelaars en notarissen in Woudenberg kenbaar gemaakt. Hierbij wordt ook de boetebepaling die van toepassing is bij het niet houden aan de opkoopbescherming extra benadrukt. Deze voorbereiding van de invoering kost ambtelijke capaciteit en tijd, waardoor het advies is om de opkoopbescherming per 1 maart 2023 van kracht te laten gaan.

Conclusie

Wij stellen voor de opkoopbescherming, middels aanpassing van de Huisvestingsverordening, in te voeren in de buurten De Grift, Het Groene Woud, Het Zeeland, Laanzicht, Nico Bergsteijn en Nieuwoord voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot de geldende NHG-grens.

Communicatie

De invoering van de Opkoopbescherming via de lokale media kenbaar maken.

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit
2. Onderbouwing Opkoopbescherming
3. Huisvestingsverordening Woudenberg incl. opkoopbescherming
4. Aanduiding gebieden Woudenberg

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester