

Beantwoording vragen SGP-fractie over agendapunt 9 (opkoopbescherming)

Raadscommissievergadering van: **17 - 01 - 2023**

Om een vlotte verwerking van alle vragen van alle fracties mogelijk te maken, hebben wij bij het invullen van dit format de volgende verzoeken:

- Wilt u a.u.b. gebruik maken van dit format en dit format NIET aanpassen door bijv. kolommen toe te voegen
- Levert u de vragen a.u.b. zo beknopt mogelijk aan | in lettertype Verdana 9 | a.u.b. één vraag per rij
- Gebruikt u a.u.b. voor ieder agendapunt een afzonderlijk formulier, zodat wij de vragen & antwoorden later bij het desbetreffende agendapunt kunnen opslaan

Vraag	Antwoord
<p>Regelmatig dient getoetst te worden of er nog steeds voldoende aanleiding is voor het instrument opkoopbescherming. Kunt u aangeven wat het eerst volgende toetsingsmoment is?</p> <p>Na invoering dient gehandhaafd worden. Kunt u toelichten hoe dit is voorzien?</p>	<p>De opkoopbescherming kan worden ingevoerd voor een periode van vier jaar. Daarna moet deze opnieuw onderbouwd en ingevoerd worden. De evaluatie van de effecten van de opkoopbescherming kan worden meegenomen in het eerstvolgende woonbehoefteonderzoek. Voor deze evaluatie moeten cijfers ingekocht worden bij het Kadaster. Deze cijfers kunnen ook gebruikt worden voor het woonbehoefteonderzoek. Het is daarmee logisch en verstandig om deze evaluatie aan dat moment te koppelen. De opkoopbescherming kan worden ingevoerd voor een periode van vier jaar. Daarna moet deze opnieuw door middel van een onderzoek onderbouwd en ingevoerd worden.</p>
<p>In het RV lezen wij dat “juridische risico’s en grote financiële gevolgen” kunnen zijn voor Woudenberg in de situatie dat zou worden gekozen voor NHG +20%.</p> <p>a) Kunt u de juridische risico’s nader duiden? b) Kunt u duiden wat u bedoeld met “grote financiële gevolgen”?</p>	<p>De rechter heeft de NHG-grens als maximale grens voor de opkoopbescherming aangewezen. Woningeigenaren en beleggers kunnen de onderbouwing aan de orde stellen bij de rechter. Een afwijking op deze maximale grens, brengt een hoger risico op claims tegen de gemeente met zich mee. Juist om deze reden hebben we het onderzoek omtrent de opkoopbescherming laten uitvoeren en willen we de conclusies van het onderzoek volgen.</p>
<p>Voor de opkoopbescherming dient er substantieel sprake te zijn van opkoop in de betreffende categorie. In Het Zeeland is dit bijvoorbeeld 5% (onder het landelijk gemiddelde van 6%). Kunt u aangeven waar de grens ligt zodat er voldoende (juridische) grond is om de opkoopbescherming van toepassing te verklaren op een wijk?</p>	<p>Hier is geen harde grens voor aan te geven. De woningmarkt verschilt per regio en gebied. Woudenberg breed is in de afgelopen tien jaar in de prijsklasse tot de geldende NHG-grens 10% opgekocht voor particuliere verhuur. Het aantal verkochte woningen in deze klasse nam af terwijl het aandeel dat werd opgekocht met 42% toenam. Het uitgangspunt is dat er elke woning er één teveel is. In de buurten waar koopstarters en investeerders actief zijn, is al weinig aanbod en sprake van schaarste.</p>

Vraag	Antwoord
	<p>Het onderzoek voor de opkoopbescherming is gedaan om deze schaarste op de Woudenbergse markt zo goed mogelijk te onderbouwen en invoering daardoor juridisch zo sterk mogelijk te maken en zoveel mogelijk goedkope en middeldure woningen te beschermen en de Woudenbergse starters zoveel als mogelijk te ondersteunen.</p>
<p>In het RV geeft u aan dat (“zelfs”) 42% van de huizen in H1 van 2022 zijn opgekocht door beleggers. Bent u het er mee eens dat vanwege het hele lage aantal verkochte huizen (12 stuks, 1,2% van het totaal van deze periode) deze 42% niet representatief is om deze te gebruiken als duiding van de ontwikkeling tot H1 2022 (“toeneemt tot”)?</p>	<p>De cijfers laten zien dat er echt schaarste is voor koopstarters op de Woudenbergse woningmarkt. Er worden al bijna geen woningen verkocht aan deze doelgroep. Elke woning die niet naar de Woudenbergse koopstarter verkocht wordt, is er één teveel. Dit is de reden van de invoering van de opkoopbescherming.</p>
<p>In de onderbouwing zoals opgesteld door KAW wordt gekeken naar transacties van “eigenaar bewoners”.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Betekent dit dat nieuw gebouwde huizen niet zijn meegenomen hierin? b) In geval niet meegenomen, hoe duidt u het mogelijke effect hiervan? c) In hoeverre is er in dit overzicht sprake van huizen die onder de liberalisatiegrens vallen en daarmee sociale huur zijn? d) Wanneer projectontwikkelaars zelf huizen verhuren vanwege sociale huurverplichtingen (bijv. Groene Woud), in hoeverre zijn deze huizen meegenomen? 	<ul style="list-style-type: none"> a.) Ja b.) Op de nieuwbouw huizen geldt een zelfbewoningsplicht van 5 jaar. c.) Daar is geen onderscheid in gemaakt. De opkoopbescherming beschermt de aankomende kopers als toetreders tot de markt en dat is precies de doelgroep die we hiermee willen beschermen. d.) Dit is niet als aparte categorie meegenomen. In de huisvestingsverordening en de doelgroepenverordening zijn regels opgenomen voor mogelijkheden tot vergunningen voor de verhuur binnen de opkoopbescherming.
<p>In de beleidsnotitie van februari 2022 lijkt de impact o.b.v. kadasterdata van het kopen door beleggers groter dan nu blijkt uit het onderzoek uitgevoerd door KAW. Klopt deze veronderstelling? Zo ja, kunt u duiden waar dat door komt?</p>	<p>De beleidsnotitie maakt geen onderscheid in alle transacties. We hebben nu specifiek gekeken naar de transacties in de goedkope voorraad en de particuliere bezitters en de woningen die worden onttrokken worden aan de koopvoorraad. Daarvoor is de opkoopbescherming namelijk in de basis bedoelt. En juist omdat we in het onderzoek specifiek hebben gekeken naar deze categorie, willen we de conclusies van het onderzoek volgen.</p>