

DATUM 17 maart 2023

PROJECTNUMMER 1961.100

OPDRACHTGEVER Gemeente Gorinchem

Vragen naar aanleiding van presentatie gemeenteraad 9 februari 2023

I&O Instrumenten woningmarkt – resultaten schaarste onderzoek

1. Met een huisvestingsverordening kan maximaal 50% van de vrijkomende woningen met voorrang aan regionale woningzoekenden worden toegewezen, waarvan de helft aan lokale woningzoekenden (dus maximaal 25%). Dit laatste percentage wordt waarschijnlijk per 1 januari 2024 gewijzigd naar 50%. De afgelopen tijd werd in Gorinchem 60% van de vrijkomende woningen toegewezen aan woningzoekenden uit Gorinchem zelf. Omdat dit meer is dan de eerdergenoemde 25% (en straks waarschijnlijk 50%), werd geconcludeerd dat het deze mogelijkheid voor Gorinchem geen zin heeft. Naar aanleiding hiervan kwam de vraag boven of wellicht toch van het gedeelte dan nog niet lokaal wordt toegewezen, alsnog 25% (straks 50%) met voorrang aan lokaal woningzoekenden kan worden toegewezen.

Dat is niet het geval. In de praktijk wordt vaak een volgorde aangehouden om te bepalen wie een geadverteerde woning krijgt. Eerst de mensen met een urgentieverklaring (heeft een van de mensen die gereageerd heeft een urgentieverklaring), vervolgens mensen met economische of maatschappelijke binding tot een vastgelegd maximum (is er een reageerder met lokale binding die niet bovenaan staat en dus voorrang krijgt) en daarna de overige woningzoekenden op volgorde van inschrijfduur of via loting.

2. In de presentatie zijn twee tabellen opgenomen (dia's 18 en 19) waarin te zien is hoeveel woningen de afgelopen periode door starters, doorstromers en beleggers zijn gekocht. Hierbij is ook te zien welk aandeel als 2e woning is gekocht. Naar aanleiding hiervan werd de vraag gesteld of met het inzetten van de opkoopbescherming ook de verkopen worden voorkomen die worden gezien als aankoop van een tweede woning.

Dit hangt af van wat de eigenaar met de woning gaat doen. De opkoopbescherming biedt de mogelijkheid om te voorkomen dat een woning wordt gekocht om deze te verhuren (verhuurvergunning nodig). Een tweede woning is niet om te verhuren met een regulier huurcontract. Je kunt daar dus niet op sturen met opkoopbescherming. Als de eigenaar een tweede woning koopt met het doel om deze permanent te verhuren, wordt de woning niet gezien als een tweede woning maar als een huurwoning.

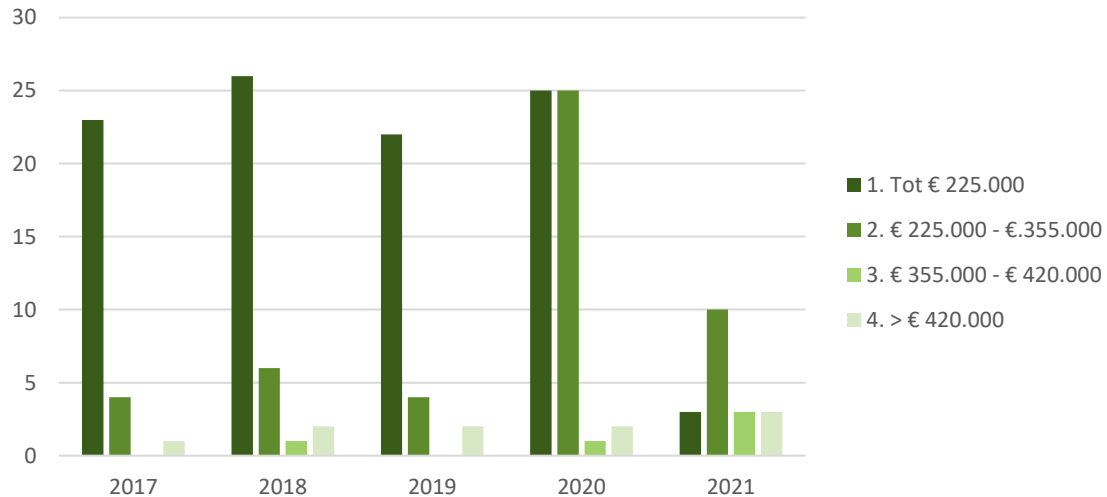
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

3. In welke prijscategorieën vielen de woningen die zijn gekocht door investeerders?

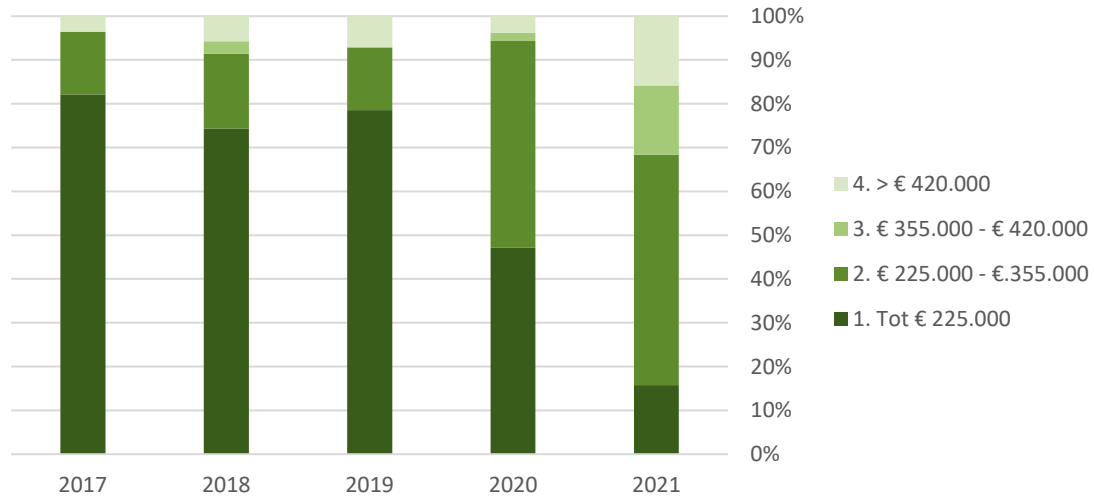
Dit betrof voornamelijk woningen in het goedkope en het middeldure huursegment.

Figuur 1: Gemeente Gorinchem. Aan beleggers verkochte woningen naar prijsklasse (aantallen), 2017 - 2021



Bron: Kadaster

Figuur 2: Gemeente Gorinchem. Aan beleggers verkochte woningen naar prijsklasse (aandelen), 2017 - 2021



Bron: Kadaster