

Datum

6 september 2022

Onderwerp

Huisvestingsverordening Oss 2022

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *De huisvestingsverordening Oss 2022 met de bijbehorende beleidsregels vast te stellen met daarin:*
 - a. *Bepalingen ten aanzien van de vergunningplicht voor het onttrekken, omzetten en splitsen van woonruimte in het toepassingsgebied zoals bepaald in de verordening.*
 - b. *De invoering van de wet opkoopbescherming voor bestaande betaalbare koopwoningen met een WOZ waarde tot € 260.000 op 01-01-2020 (in de praktijk een transactiewaarde van € 355.000, de NHG grens) in het toepassingsgebied zoals bepaald in de verordening.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Met ingang van 1 januari 2022 kunnen gemeenten een opkoopbescherming invoeren. Wij willen van deze mogelijkheid gebruikmaken om de schaarse betaalbare koopwoningvoorraad te beschermen, en daarom zijn er tevens bepalingen opgenomen in de verordening m.b.t. de omgang met het omzetten en/of splitsen van bestaande woningen. Met behulp van kadaster transactiedata monitoren we 2x per jaar hoeveel procent van de woningvoorraad op wijkniveau in bezit is van investeerders. Het zogenaamde buy-to-let komt in Oss nog relatief beperkt voor in vergelijking met veel G40 gemeenten. Dit maakt de Osse woningmarkt kwetsbaar voor een toename van buy-to-let, zeker omdat in 2022 steeds meer gemeenten gebruik (zijn gaan) maken van de mogelijkheden van de wet opkoopbescherming, waaronder bijvoorbeeld de steden rondom Oss. De Osse gemeenteraad heeft met de motie

'zelfbewoningsplicht' eind 2021 opgeroepen om dit instrument in Oss te gaan inzetten en met dit voorstel wordt daar invulling aan gegeven.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen met de opkoopbescherming voorkomen dat de betaalbare koopwoningvoorraad verder afneemt doordat investeerders betaalbare koopwoningen opkopen om deze tegen hoge huren te verhuren of dat panden op een ongewenste manier worden gesplitst of omgezet zodat er een ander woningtype ontstaat. Door de krapte op de woningmarkt is er in alle segmenten van de woningmarkt een tekort aan woningen. In het bijzonder het aantal betaalbare woningen neemt af, terwijl de vraag naar die woningen stijgt. Mede door deze schaarste aan koopwoningen stijgen prijzen en zijn steeds minder koopwoningen voor starters en mensen met een middeninkomen bereikbaar. Weliswaar is er ook behoefte aan woningen in het segment overige huurwoningen, maar het is niet wenselijk dat een uitbreiding van dat segment ten koste gaat van het schaarse betaalbare deel van de koopwoningmarkt. Het is daarom van belang om het segment betaalbare koopwoningen te beschermen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1. Er is sprake van schaarste in alle segmenten van de woningvoorraad en in het bijzonder het segment betaalbare koopwoningen.

Door de krapte op de woningmarkt is er in alle segmenten een tekort aan woningen, maar in het bijzonder in het betaalbare deel van de koopwoningmarkt. In de onderbouwing bij dit voorstel is zoals de wet eist nader gemotiveerd dat sprake is van schaarste in het te reguleren segment van de woningvoorraad. Door de woningmarktontwikkelingen de afgelopen jaren is het aantal betaalbare koopwoningen steeds verder afgenomen.

2. Met de opkoopbescherming voorkomen we dat investeerders woningen kopen om te verhuren die geschikt en bereikbaar zijn voor koopstarters en middeninkomens.

Door de opkoopbescherming toe te passen op het betaalbare deel van de koopwoningvoorraad voorkomen we dat investeerders deze woningen opkopen om deze vervolgens tegen hoge huren te verhuren. Mede door de relatief lage rente vormt vooral deze betaalbare koopwoningvoorraad op dit moment voor investeerders een interessant segment. Met de opkoopbescherming voorkomen we dat betaalbare woningen beleggingsobject worden. De opkoopbescherming bevordert de slaagkans van woningzoekenden en in het bijzonder middeninkomens en starters door de concurrentie van investeerders weg te nemen. Hiermee is het instrument geschikt om het beoogde doel te bereiken.

3. Veel gemeenten voeren de opkoopbescherming in of hebben plannen dat te doen. Als Oss deze regeling niet invoert neemt de kans toe dat investeerders zich op de Osse woningmarkt gaan richten.

Het aandeel van 'buy-to-let' in Oss is weliswaar relatief beperkt, maar dit aandeel kan snel oplopen als de mogelijkheden van investeerders in andere gemeenten worden beperkt. De opkoopbescherming zorgt er gelet hierop ook voor dat we voorkomen dat investeerders van elders hun zoek- en werkgebied verplaatsen naar Oss, naarmate meer gemeenten de opkoopbescherming invoeren.

4. De WOZ-waardegrens van € 260.000 op 1/1/20 komt overeen met een transactieprijs in 2022 van € 355.000 en is noodzakelijk en proportioneel.

De wet eist dat geen onnodige inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht. Daarom mag de regeling niet op meer woningen van toepassing zijn en niet in een breder gebied worden toegepast dan nodig is voor het beoogde doel. De WOZ-waardegrens van € 260.000 op 1/1/20 vormt een vast ijkpunt. De WOZ-waarde van €260.000 op 1/1/20 is gebaseerd op de WOZ-waarde in 2019. Doordat de WOZ-waarde is bepaald op een vaste peildatum beweegt deze mee met de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen. Dus blijft hetzelfde deel van de voorraad beschermd, ongeacht de ontwikkeling van de markt. De WOZ-waarde van €260.000 op 1/1/20 komt op basis van de prijsindex voor bestaande koopwoningen van het CBS overeen met een transactieprijs in 2022 van ca. € 355.000 en sluit aan op de landelijke NHG-grens, tot welke grens woningen als betaalbare koopwoning worden beschouwd.

5. Naast de wettelijke uitzonderingen maken wij een uitzondering voor woningcorporaties, de gemeente en gecontracteerde zorgaanbieders.

De wet kent drie uitzonderingssituaties van de opkoopbescherming, waarin de gemeente een vergunning moet verlenen:

- Verhuur aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten;
- Verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- Tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is (geen toeristische verhuur).

Naast deze verplichte uitzonderingen sluiten wij aankopen door de woningcorporaties en de gemeente uit van het verbod. Woningcorporaties zullen alleen woningen kopen met oog op het volkshuisvestelijk belang. Deze woningen blijven dan beschikbaar voor lagere inkomens. Denk bijvoorbeeld aan de situatie waarin een corporatie een woning in een zogenaamd geschonden blok opnieuw in eigendom wil verkrijgen om een herontwikkeling of grootschalige

renovatie mogelijk te maken. Ook de gemeente zal alleen een woning kopen als dat in het algemeen of volkshuisvestelijk belang is. Het gaat naar verwachting om slechts enkele woningen op jaarbasis, waarmee deze uitzondering geen gevolgen heeft voor de effectiviteit van de opkoopbescherming als geheel.

Voor door de gemeente of het Rijk gecontracteerde zorgaanbieders maken wij een uitzondering voor de aankoop van een beschermde woonruimte voor de huisvesting van eigen cliënten. Evenals bij woningcorporaties betreft het hier aankopen die plaatsvinden vanuit het algemeen maatschappelijk belang en gaat het naar verwachting slechts om enkele woningen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

- 1. Er kan een verschuivingseffect optreden omdat de opkoopbescherming niet in alle wijken van de gemeente Oss wordt toegepast.*

Toepassing van de opkoopbescherming beschermt de schaarse betaalbare woningvoorraad maar er moet met cijfers worden onderbouwd waarom de maatregel proportioneel is. Met behulp van Kadasterdata en WOZ data is schaarste voor 5 wijken aangetoond of verwachten we gezien de gemiddeld lage WOZ-waardes dat er een verschuivingseffect kan optreden als de opkoopbescherming niet wordt ingevoerd. In de andere Osse wijken kunnen we deze onderbouwing niet maken, bijvoorbeeld omdat we geen groot aandeel van investeerders in de totale woningvoorraad zien op het wijkniveau. Door 2x per jaar te monitoren kan het toepassingsgebied worden uitgebreid als daar vanuit de cijfers aanleiding voor is.

- 2. Tot het schaarse deel van de koopwoningvoorraad scharen we de woningen met een WOZ-waarde tot € 260.000 in 2020 (prijspeil 1/1/19) wat overeenkomt met de huidige NHG-grens.*

Omdat de opkoopbescherming een nieuwe regeling betreft en er landelijk nog geen ervaring is met de toepassing daarvan, bestaat de kans dat de onderbouwing voor de schaarste die vereist is voor toepassing van de regeling juridisch geen stand houdt. We hanteren een grens die correspondeert met de actuele NHG-grens, die landelijk de begrenzing van 'betaalbare woningen' markeert. Onze inschatting is dat we hiermee een redelijke grens stellen en de inzet daarmee proportioneel en noodzakelijk is.

- 3. De opkoopbescherming beperkt de mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod middenhuur.*

Er is ook behoefte aan woningen in het segment overige huurwoningen. Veel starters en middeninkomensgroepen kunnen geen woning kopen of zoeken juist een huurwoning; dit

aanbod wordt vergroot door omzetten koop- naar huur. Het is echter niet wenselijk dat een uitbreiding van segment middenhuur ten koste gaat van het schaarse betaalbare deel van de koopwoningmarkt. Via het woningbouwprogramma zetten wij in op uitbreiding van het aanbod middeldure huur.

4. De opkoopbescherming brengt een vergunningstelsel met zich mee, wat beslag legt op de ambtelijke capaciteit.

De regeling opkoopbescherming brengt met zich mee dat onder omstandigheden een vergunning moet (wettelijke uitzonderingen) of mag worden verleend om een woning na aankoop toch te gaan verhuren. Deze vergunningverlening, maar ook het toezicht en handhaving op de naleving brengen extra werkzaamheden met zich mee. Dit vraagt om een afweging in het kader van het gemeentelijk handhavingsprogramma over de inzet hierop.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Aan de opkoopbescherming zijn kosten verbonden voor vergunningverlening, toezicht en handhaving. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming brengen wij leges in rekening. De grondslag hiervoor wordt opgenomen in de Legesverordening. Het toezicht op en de handhaving van de opkoopbescherming wordt opgenomen in de handhavingsstrategie en het handhavingsprogramma dat jaarlijks wordt vastgesteld.

b. Communicatie

Over het raadsbesluit tot invoering van de opkoopbescherming informeren we relevante stakeholders gericht. Er zal onder meer aandacht voor zijn bij een volgend Overleg Wonen Oss waar de gemeente en in Oss actieve marktpartijen en woningcorporaties aanschuiven. Via de reguliere kanalen van de gemeente Oss wordt over het besluit gecommuniceerd. De huisvestingsverordening wordt gepubliceerd via www.overheid.nl

c. Uitvoering

Het proces van vergunningverlening en handhaving moet voor de opkoopbescherming nog worden opgericht.

d. Overlegd met

Afdeling RO, VTH, M&M.

Samenvatting

Eind 2021 heeft de gemeenteraad de motie zelfbewoningsplicht aangenomen. Met dit voorstel om de huisvestingsverordening Oss 2022 vast te stellen wordt invulling gegeven aan de opdracht om in Oss de opkoopbescherming toe te passen. Tevens zijn er bepalingen opgenomen m.b.t. de omgang met het omzetten en/of splitsen van betaalbare woningen. Op basis van cijfers van het Kadaster is onderbouwd om de wet van toepassing te laten zijn in 5 wijken voor koopwoningen met een WOZ waarde tot € 260.000 op 01-01-2020 (in de praktijk een transactiewaarde van €355.000, de NHG grens). We blijven tweemaal per jaar met de Kadaster cijfers monitoren dus het toepassingsgebied kan altijd worden uitgebreid als daar aanleiding toe is.