Openbaar Zaaknummer: 91754

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Antwoorden op schriftelijke vragen van PvdA over opkoopbescherming

Kernboodschap
Het college is van mening dat het invoeren van opkoopbescherming op dit moment niet aan de orde is. Uit cijfers blijkt dat er weinig koopwoningen worden opgekocht door investeerders. Makelaars herkennen dit beeld. Uiteraard houdt het college de ontwikkelingen in de gaten.

Antwoorden

1. Hoe kijkt het college aan tegen de opkoopbescherming als een manier om starters meer kansen te geven op de woonmarkt?

Het college ziet de mogelijke positieve effecten die opkoopbescherming kan hebben voor de positie van de koopstarters. Maar we hebben ook oog voor de schaduwkant van dit instrument. Het is een zware maatregel die ingrijpt op het eigendomsrecht van woningbezitters. Daarnaast betekent het nogal wat voor de ambtelijke organisatie; vergunningverlening en handhaving. Maar het belangrijkste is wel dat het beperkingen oplegt aan een markt die we ook nodig hebben in Wijchen; de particuliere huurmarkt. Particuliere huur kan in de huidige woningmarkt met de hoge huizenprijzen ook de smeerolie zijn die de markt draaiende houdt: starters die de hoge woningprijzen niet kunnen financieren, kunnen zo toch de eerste stappen op de woningmarkt zetten (zelfstandig gaan wonen, samenwonen) en verder sparen voor hun eerste koopwoning. Ook andere zoekers op de woningmarkt (zoals senioren) kunnen er hun voordeel mee doen.

2. Op welke manier(en) kunnen we het speculeren met (starters) woningen tegen gaan?

Als gemeente hebben we daar maar voor een deel invloed op. Opkoopbescherming is een mogelijke manier. Daarnaast kijken we bij nieuwbouwprojecten altijd of we afspraken moeten en kunnen maken over zelfbewoningsplicht voor de goedkope en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens) in het plan. De woningcorporaties in de gemeente Wijchen verkopen hun woningen altijd met een zelfbewoningsplicht. Maar wellicht het belangrijkste, om het woningtekort te verminderen heeft Wijchen een forse nieuwbouwambitie. Binnen deze nieuwbouwopgave is betaalbare woningbouw een speerpunt. Zo brengen we vraag en aanbod op de woningmarkt weer in balans, zodat iedere groep voldoende kans maakt op een woning, ook de koopstarters.
Daarnaast zien we juist dat landelijke maatregelen een effect hebben op het aantal opgekochte woningen. Sinds het verhogen van de overdrachtsbelasting voor investeerders en het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters begin 2021, zien we landelijk een flinke afname van de aankopen door investeerders. Uiteraard profiteert ook de koopstarter hiervan.

3. De gemeente kan opkoopbescherming per wijk of gebied bepalen. Welke wijken komen volgens u in aanmerking voor opkoopbescherming?

Het college vindt op dit moment dat geen enkele wijk of gebied in Wijchen in aanmerking komt voor opkoopbescherming. Uit gegevens van het Kadaster concluderen wij dat het

aandeel particuliere woningen dat door investeerders (die 3 of meer woningen bezitten) is gekocht in de gemeente Wijchen vrij laag is. In de periode 2018-2021 was dit 4,3%. Dat is lager dan in de gemeente Nijmegen (9%) en stedelijke gemeenten in Nederland (8%). Het aandeel van investeerders in de totale woningvoorraad van Wijchen is al jaren zo'n 4%. Wijchense makelaars herkennen dit beeld. Zij constateren dat er op dit moment weinig investeerders actief zijn in het opkopen van particuliere woningen.

4. Kunt u aangeven welke wijken/gebieden mogelijk niet in aanmerking komen, en waarom niet?

Zie het antwoord op vraag 3.

5. Kunt u aangeven waarom u wel of niet bereid bent om een dergelijke opkoopregeling in te voeren?

Op dit moment zien wij onvoldoende noodzaak en urgentie om naar een zwaar middel als de opkoopbescherming te grijpen. Zoals gezegd is het aandeel particuliere woningen dat afgelopen jaren in Wijchen door investeerders is gekocht, vrij klein. Uiteraard houden wij het wel in de gaten.
Gemeente Nijmegen gaat naar verwachting per 1 januari 2023 een opkoopbescherming invoeren voor een deel van de bestaande koopwoningen. Indien investeerders dan uitwijken naar Wijchen, en dit leidt tot buitenproportionele stijging van het aandeel opgekochte woningen, zullen wij ons beraden over het nemen van extra maatregelen. Een verwacht waterbedeffect uit Nijmegen is overigens geen reden om hier in Wijchen nu al opkoopbescherming in te voeren. Er moet namelijk daadwerkelijk sprake zijn van verdringing in een schaarse markt. De wetgever heeft dat expliciet aangegeven.