Raadsvoorstel: Z/24/770456/D917753
Onderwerp: **Instrumenten woningmarkt.**

Datum: <> april 2023
Portefeuillehouder: Eva Dansen
I&O: 8 mei 2024
B&A / Raadsvergadering: 30 mei 204
Opsteller: Carina van Buren, Lia de Kievit
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:

Invoeren tijdelijke opkoopbescherming in de wijken Benedenstad, Gildenwijk inclusief Schelluinsestraat, en Stalkaarsen

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. de verordening Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 vast te stellen en daarmee tijdelijk opkoopbescherming in te voeren in de wijken Benedenstad, Gildenwijk inclusief Schelluinsestraat en Stalkaarsen;
2. de verordening Urgentieverordening regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden 2021, gemeente Gorinchem in te trekken en de urgentieregeling op te nemen in de verordening Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 en daarbij een tekstuele wijziging door te voeren in artikel 3.5, lid 1 b, eerste bullit, van de urgentieregeling;
3. bijlage 1 Tarieventabel 2024 behorende bij de Legesverordening 2024 aan te vullen met leges voor het verlenen van een verhuurvergunning opkoopbescherming.

Aanleiding:

Woon- en transformatievisie
Door de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt zijn woningen moeilijk bereikbaar voor onder meer starters en lage-/middeninkomens. We hebben de wens om meer te sturen op de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare woningen. Hiermee sluiten we aan op een van de doelen van de Woon- en transformatievisie Gorinchem: een woning kunnen vinden die je kan betalen, zodat je je geen zorgen hoeft te maken om in je levensonderhoud te voorzien.

Motie opkoopbescherming en schaarste onderzoek
Op 23 september 2021 heeft uw raad de motie ‘Opkoopbescherming’ aangenomen. In deze motie verzoekt u het college om te bepalen in welke buurten in Gorinchem een zodanige schaarste bestaat aan koopwoningen in het lage en middensegment, dat het leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen waardoor invoering van opkoopbescherming een mogelijkheid is.

In vervolg op deze motie is in 2022 een onderzoek uitgevoerd naar schaarste op de woningmarkt. Onderzocht is of er voldoende schaarste is om de opkoopbescherming in te voeren. Daarnaast zijn in het onderzoeksrapport andere instrumenten in beeld gebracht.
De resultaten van het onderzoek zijn u toegezonden met de RIB van 25 januari 2023 en deze zijn besproken tijdens de I&O van 9 februari 2023. Daarbij is ingegaan op de opkoopbescherming maar ook op andere instrumenten die ingezet kunnen worden.

De uitkomst van het onderzoek was dat de invoering van de opkoopbescherming te overwegen is voor de Benedenstad, de Gildenwijk en de wijk Stalkaarsen.

Op 30 november 2023 heeft uw raad op basis van onderzoeksresultaten besloten in deze drie wijken opkoopbescherming in te voeren. In dezelfde raadsvergadering heeft uw raad te motie ‘Flexibele doorstroming bij stagnatie verkoop‘ aangenomen In deze motie verzoekt uw raad het college een toetsingskader uit te werken voor woningen die te lang te koop staan als gevolg van opkoopbescherming. Deze motie is verwerkt als een lokale uitzondering.

Beoogd effect:

Het beoogd effect van invoering van de opkoopbescherming is de toegang tot woningen voor met name starters en middeninkomens te verbeteren door het beperken van de aankoop van woningen door partijen die de woning niet zelf gaan bewonen.

Argumenten:

1.1 *Beschikbaar houden van goedkope en betaalbare woningen voor kopers/zelfbewoning*
Door invoering van de opkoopbescherming wordt de verhuur van -na invoering van de opkoopbescherming gekochte- woningen vergunningplichtig. Daarmee wordt beoogd dat minder woningen door beleggers/verhuurders worden gekocht, waardoor er meer betaalbare woningen voor starters en doorstromers beschikbaar zullen zijn.

1.2 Er is sprake van schaarste en verdringing
Om opkoopbescherming in te kunnen voeren moet aangetoond worden dat er schaarste is op de (koop)woningmarkt en dat dit leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor groepen die onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning. Ook effecten op de leefbaarheid kunnen een aanleiding zijn om opkoopbescherming in te voeren.
Uit het hiervoor genoemde schaarste-onderzoek bleek dat er in drie wijken van de stad sprake is van schaarste, namelijk de Benedenstad, de Gildenwijk en Stalkaarsen. In deze wijken worden relatief veel woningen opgekocht door partijen die de woning niet zelf gaan bewonen. Omdat er door fiscale maatregelen landelijk gezien minder investeerders actief leken te zijn vanaf 2022, is er in juni van dit jaar een kort aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de situatie in Gorinchem. In de drie wijken waar al eerder sprake was van schaarste, blijkt het aandeel van door investeerders opgekochte woningen te zijn toegenomen. Daarmee is aan te tonen dat er schaarste is in deze drie wijken en dat dit effecten heeft voor starters die minder kans maken op een betaalbare woning.

1.3 Eigen woningbezit positief voor leefbaarheid
Een hoog aandeel particuliere huur kan invloed hebben op de leefbaarheid. Het brengt vaak meer mutaties met zich mee en bewoners voelen zich soms minder verbonden met de wijk. Een hoge mutatiegraad kan zorgen voor een minder hoge sociale cohesie. Eigen woningbezit kan een positief effect hebben, omdat eigenaars zich vaak meer verbonden voelen met de wijk, wat de sociale cohesie bevordert.

1.4 Inbreuk op eigendomsrecht is gerechtvaardigd
Opkoopbescherming is een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht als bedoeld in artikel 1 van het Eerste Protocol van bij het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens. Een regulering is slechts toelaatbaar indien dat gerechtvaardigd is. Verder merken wij op dat deze inbreuk op het eigendomsrecht beperkt is in locatie en tijd. Er is alleen opkoopbescherming in de drie aangewezen wijken.
Opkoopbescherming geldt alleen voor woningen met een WOZ-waarde onder de NGH-grens die na de inwerkintreding van de Huisvestingsverordening zijn gekocht. Een woning die eerder is gekocht mag gewoon worden verhuurd. Ook blijft het onder de nu geldende omgevingsplan gewoon mogelijk dat een eigenaar een deel van de woning zelf bewoont en een gedeelte verhuurt. Het gaat daarbij om onzelfstandige woonruimte voor hospitaverhuur en inwoning . Is de woning verhuurd op het moment van de overdracht bij de notaris (datum akte van levering) en zit de huurder er langer in dan zes maanden, dan is geen verhuurvergunning opkoopbescherming vereist.

1.5 Motie ‘Flexibele doorstroming bij stagnatie verkoop‘
Artikel 1.5 van de Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 bevat lokale uitzonderingsgevallen. Artikellid 1, onder e, geeft uitvoering aan de motie ‘Flexibele doorstroming bij stagnatie verkoop‘, deze uitzondering is uniek in Nederland, en luidt: als de beschermde woonruimte als gevolg van de opkoopbescherming langer dan zes maanden te koop staat tegen een realistische verkoopprijs die niet hoger is dan de WOZ-waarde van de woning of die is aangetoond met een rapport van een beëdigd taxateur anders dan de makelaar van verkoper, waarbij van de verkoper en zijn makelaar wordt verwacht dat zij (aantoonbaar) hun uiterste best te

doen om de verkoop voor elkaar te krijgen.

De keuze voor een termijn van zes maanden sluit aan bij de Leegstandswet. In Gorinchem kunnen woningen die langer dan zes maanden leegstaan op basis van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd, mits het college daarvoor een vergunning heeft verleend. Van de eigenaar wordt verwacht dat hij zich aantoonbaar inspant voor de verkoop. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan inschakelen van een makelaar en het te koop aanbieden van de woning op bekende landelijke websites.

2.1 Urgentieregeling verplaatsen naar Huisvestingsverordening
Ook de bestaande urgentieregeling vindt zijn basis is de Huisvestingswet 2014. Daarom is het logisch om ook deze regeling op te nemen in de Huisvestingsverordening. Daarbij nemen we een tekstuele wijziging in de bestaande urgentieregeling mee.

3.1. Aanvrager betaalt legeskosten
De kosten voor het behandelen van een aanvraag om verhuurvergunning opkoopbescherming zijn berekend op € 577,50. Om deze kosten in rekening te kunnen brengen bij de aanvrager wij bevat het raadsvoorstel een aanvulling op de Tarieventabel 2024.

Risico's:

1.1. Aantal van vergunningaanvragen is onzeker
Wij vinden het lastig in te schatten hoeveel kopers-eigenaren van aangewezen beschermde woonruimte een verhuurvergunning opkoopbescherming zullen aanvragen. In 2022 kochten beleggers in Gorinchem tussen 30-35 betaalbare koopwoningen op om te verhuren. Op basis van de beperkte informatie die voor handen is, komt de inschatting lager uit dan dit getal. Hoeveel capaciteit exact nodig is, zal nog blijken.

1.2. Bezwaar- en (hoger) beroepsprocedure staat open
Belanghebbenden kunnen bezwaar maken. Wanneer een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt geweigerd kan de aanvrager de onderbouwing ter discussie stellen bij in eerste instantie de bezwarencommissie en in tweede instantie bij de bestuursrechter. Indien de bestuursrechter oordeelt dat de onderbouwing niet voldoende is, kan hij de Huisvestingsverordening geheel of gedeeltelijk onverbindend verklaren en die daarom buiten toepassing laten. Wij menen dat het schaarste rapport en de notitie van Companen voldoende sterke en overtuigende onderbouwing biedt.

1.3. Onzeker of een waterbedeffect optreedt als gevolg van opkoopbescherming
Door sommige wijken wel en andere wijken niet aan te wijzen is er de kans dat de opkoop van panden zich verplaatst naar een nabij gelegen wijk. In het aangewezen gebied zullen (particuliere) verhuurders geen woning meer willen kopen voor de verhuur, zodat zij zullen uitwijken naar andere gebieden. De tijd zal leren of het invoeren van opkoopbescherming daadwerkelijk dat effect zal hebben. Als er signalen zijn dat het waterbedeffect zich voordoet, geeft dit aanleiding voor het uitvoeren van schaarste-onderzoek in die wijk. Als daaruit blijkt dat verhuurders in andere wijken betaalbare huizen gaan opkopen om te verhuren, breiden we de opkoopbescherming verder uit.

1.4. Oog hebben voor de gevolgen van opkoopbescherming voor particuliere verhuur
De particuliere huursector heeft een belangrijke functie op de woningmarkt, onder meer voor mensen die snel of tijdelijk een woning nodig hebben. Door de invoering van opkoopbescherming stijgt het aandeel vrije sector huur in deze wijken niet of nauwelijks verder, terwijl er mogelijk wel behoefte is. Het landelijk gemiddelde voor het aandeel particuliere verhuur in de woningvoorraad ligt op 12%. In Gorinchem ligt dit gemiddelde op 13%. Het is daarom niet waarschijnlijk dat woningzoekenden in sector particuliere verhuur buiten de boot vallen.

1.5. Alleen toetsen aan wet Bibob als er concrete aanwijzingen of signalen zijn
Criminelen kopen woonruimte om geld wit te wassen. We hebben niet de capaciteit om wet Bibob standaard toe te passen op alle aanvragen verhuurvergunning opkoopbescherming. Als de gemeente concrete aanwijzingen of signalen heeft of krijgt van het Openbaar Ministerie, het RIEC (regionaal expertisecentrum voor onder andere de Wet Bibob en ondermijning), de politie en/of toezichthouders, kunnen we Wet Bibob ook ten aanzien van de aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming toepassen. Dit is zo geregeld in artikel 2.1, vierde lid van het beleid Beleidslijn Wet Bibob gemeente Gorinchem 2023.

Financiën:

Voor het uitvoeren van de taken vergunningverlening door Team Stadsontwikkeling en naleving van de regels voor opkoopbescherming door Team Toezicht en veiligheid is capaciteit nodig. De structurele kosten zijn in het aangenomen raadsvoorstel Z/23/759153/D-885868 met onderwerp Instrumenten Woningmarkt globaal begroot op € 75.000 per jaar voor een periode van vier jaar.

Deze kosten worden ingezet voor het invoeren van de vergunningplicht, het naleven van regels voor opkoopbescherming en een tussentijdse evaluatie naar de effecten van de opkoopbescherming in de aangewezen wijken. In deze opsomming van taken ontbreekt het beslissen op aanvragen, omdat een aanvrager leges betaald voor een vergunningaanvraag. Het bedrag is kostendekkend voor de kosten die gemoeid zijn met een vergunningaanvraag.

De periode van vier jaar sluit aan bij de geldingsduur van de opkoopbescherming. Daarna zal moeten worden bekeken of voortzetting mogelijk en wenselijk is.

Participatie:

Niet van toepassing.

Communicatie:

De opkoopbescherming treedt in werking de dag na publicatie in het Gemeenteblad. Zodra de vergunningplicht op basis van opkoopbescherming in werking is getreden, kunnen we in de vorm van basiscommunicatie (via gemeentelijke kanalen als de gemeentepagina) berichten over het invoeren van de opkoopbescherming en de beperkte mogelijkheden om de aangewezen beschermde woonruimte toch te verhuren. Daarmee bereiken we een breed publiek.

De eerste zes maanden na inwerkintreding ontvangen kopers van een beschermde woning een waarschuwingsbrief. Wij geven ook aan makelaars en notarissen extra informatie.

De wet schrijft voor dat er overleg plaatsvindt met toegelaten instellingen, woningcorporaties en gemeenten behorende bij de woningmarktregio. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 20 maart 2024. Van de gemeente Hardinxveld-Giessendam (24 april) en de gemeente Vijfheerenlanden (29 april) is een positieve reactie ontvangen. Ook is verplicht provinciaal advies ingewonnen. Op 24 april 2024 heeft Gedeputeerde Staten advies uitgebracht: Uit de actualisatie van de kerncijfers opkoopbescherming (31 juli 2023) blijkt dat het aantal woningen dat wordt opgekocht door investeerders in de 3 wijken nog steeds toeneemt en het aanbod-aandeel voor koopstarters afneemt. GS zijn van mening dat woningen een schaars goed zijn en geen verdienmodel mogen zijn en vinden de toevoeging van het instrument Opkoopbescherming logisch omdat dat voorkómt dat eengezinswoningen worden verkamerd en als woonproduct verdwijnen van de woningmarkt. .

Duurzaamheid:

Niet van toepassing

Vervolgproces:

Vanaf de dag na de publicatie van de verordening in het Gemeenteblad is een verhuurvergunning opkoopbescherming verplicht.

De wethouder heeft de toezegging gedaan dat binnen een of twee jaar na de inwerkintreding evaluatie plaatsvindt naar de effecten van de opkoopbescherming in de aangewezen wijken en als er signalen zijn ook naar het mogelijk optreden van een waterbedeffect. Hoe we gaan evalueren staat beschreven in het plan van aanpak.

Bijlagen:

1. Huisvestingsverordening Gorinchem 2024;
2. Plan van aanpak Opkoopbescherming.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. <> april 2024

Besluit:

1. de verordening Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 vast te stellen en daarmee tijdelijk opkoopbescherming in te voeren in de wijken Benedenstad, Gildenwijk inclusief Schelluinsestraat en Stalkaarsen;
2. de verordening Urgentieverordening regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden 2021, gemeente Gorinchem in te trekken en de urgentieregeling op te nemen in de verordening Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 en daarbij een tekstuele wijziging door te voeren in artikel 3.5, lid 1 b, eerste bullit, van de urgentieregeling;
3. bijlage 1 Mandaatregister Gemeente Gorinchem 2023 bij het Mandaatbesluit 2023 Gemeente Gorinchem aan te vullen met Opkoopbescherming

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 mei 2024

Griffier, Voorzitter,