Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Martijn Kreling
m1.kreling@nijmegen.nl
T 06-38080321

Ons kenmerk
D240411715

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 21 mei 2024
Onderwerp Toezegging (ID 1826) prijsgrens opkoopbescherming

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadsvergadering van 29 november 2023 heeft het college bij de bespreking van de Huisvestingsverordening 2024 toegezegd dat het college jaarlijks voor de zomer een nieuwe berekening naar de prijsgrens van de opkoopbescherming uitvoert op basis van de meest recente WOZ-waarden. Conform deze toezegging zou in 2024 de prijsgrens opkoopbescherming voor de zomer aangepast moeten worden op grond van de nieuwe WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2023.

Op 2 april 2023 heeft het college de nieuwe WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2023 ontvangen. Op dit moment bedraagt de prijsgrens voor de opkoopbescherming €396.000. Als wederom de 60%-methode[1] wordt toegepast om de prijsgrens voor goedkope en middeldure koopwoningen te bepalen, zou deze komen te liggen op €484.000. Dit is op het moment van schrijven overigens de voorlopige bovengrens. Burgers kunnen namelijk nog in bezwaar tegen hun WOZ-beschikking waardoor de prijsgrens waarschijnlijk lager zal uitvallen. Een indicatie over de grootte van die daling is nu niet te geven.

Aanpassing prijsgrens niet mogelijk
Op dit moment is een aanpassing juridisch gezien nog niet mogelijk nu de WOZ-waarden nog niet definitief zijn vanwege mogelijke bezwaarprocedures. Dit was bij het college nog niet bekend ten tijde van het doen van de toezegging. Daarnaast komen we op basis van informatie van het het Kadaster over de eigendoms- en transactiegegevens in het prijssegment €396.000 tot €484.000 tot de conclusie dat een verhoging van de prijsgrens *i)* juridisch niet te onderbouwen is, en *ii)* ook niet bijdraagt aan bestaande doelstellingen in de Uitvoeringsagenda 2020-2025 en recent aan uw raad voorgelegde Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 als het extra hulp bieden aan de doelgroepen studenten en starters met een laag- of middeninkomen en het beter benutten van de bestaande woonruimtevoorraad.

[1] De woningprijzen van de koopwoningmarkt worden dan ingedeeld in vijf gelijke delen: goedkoop, middelduur (laag), middelduur, duur en zeer duur.

i) *Juridische onderbouwing*

Gelet op de cijfers van het Kadaster werd in 2023 slechts 1% van de woningen in het segment €396.000 en €484.000 verkocht aan beleggers. Er is niet te stellen dat starters (ongeacht de hoogte van hun inkomen) niet in aanmerking komen voor een koopwoning omdat deze worden opgekocht door beleggers, oftewel er is geen sprake van verdringing. Om de opkoopbescherming in te kunnen voeren, of dus een verhoging te kunnen onderbouwen, moet er sprake zijn van verdringing.[2] Daarbij betekent deze verhouding dus ook dat een verhoging van de prijsgrens vrijwel geen extra bescherming biedt voor starters of anderen met een middeninkomen en daarmee niet proportioneel is.

ii) *Doelstellingen Uitvoeringsagenda en Woonagenda*

De doelgroepen studenten en starters (lage en middeninkomens), waarvan in de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 is opgenomen dat deze extra hulp behoeven, worden met een verhoging van de prijsgrens niet bediend. Deze woningen kunnen dan namelijk door het verhuurverbod van de opkoopbescherming niet ingezet worden voor woningdelen, waardoor betere benutting van de woonruimtevoorraad in dit segment wordt belemmerd.

Verder ligt het segment van €396.000 tot €484.000 buiten het bereik voor de middeninkomens. Des te meer omdat de daadwerkelijke koopprijs van een woning doorgaans hoger ligt dan de WOZ-waarde van die woning. Alleen meerpersoonshuishoudens met hoge inkomens kunnen een dergelijke hypotheeklening aangaan. De bovengrens voor een meerpersoonshuishouden middeninkomen ligt op €82.921 (prijspeil 2024). In de meeste gevallen hebben de woningen in de bestaande voorraad een energielabel van B of lager, waardoor de maximale leencapaciteit voor deze doelgroep niet boven de €400.000 uitkomt.[3]

Vervolg

De gemeenteraad van Utrecht heeft de bevoegdheid voor verhoging van de prijsgrens opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening belegd bij het college. Zo kan het college met een collegebesluit sneller de eventueel benodigde prijsverhoging doorvoeren, mits juridisch te onderbouwen en passend vanuit overig volkshuisvestelijk beleid. Met het Kadaster is afgesproken dat ons college elk half jaar, in het voorjaar en in het najaar, een update krijgt over de ontwikkelingen op de koopmarkt. Op die manier kan het college tijdig ingrijpen mocht dat nodig zijn.
Om in een toekomstige situatie, waarbij verdringing wel juridisch te onderbouwen is of indien bijvoorbeeld sprake is van wijzigingen in de middeninkomensgrenzen, adequaat de

[2] Artikel 40, eerste lid, Huisvestingswet

[3] Dit is gebaseerd op het gemiddelde van 4 verschillende hypotheekvergelijkingssites (Independer, Hypotheekshop, Consumentenbond, De Hypotheker). Hierbij is uitgegaan van de volgende gegevens: Gezamenlijk inkomen van €82.921 (beiden vast contract, leeftijd 30); Geen eigen inleg; Rentevaste periode van 10 jaar (op dit moment zorgt deze voor de hoogste leenmogelijkheid); Annuïteitenlening; Geen studieschuld of andere schuldvormen; Energielabel B

prijsbeschermingsgrens te kunnen verhogen is ons college voornemens om in 2025 een voorstel aan u te doen om de huisvestingsverordening, overeenkomstig de systematiek van de gemeente Utrecht, te wijzigen per 1 januari 2026. Gelet op de huidige cijfers van het Kadaster ligt ingrijpen op kortere termijn niet voor de hand.

Ons college acht dat op deze wijze het meest recht wordt gedaan aan de volkshuisvestelijke belangen van de verschillende doelgroepen waar we als gemeente Nijmegen hebben besloten hen (extra) te willen ondersteunen in het realiseren van een woonplek.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester