

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 8 mei 2024
Invoering opkoopbescherming
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer I. Tekir
Griffie:	mevrouw J. den Uyl
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer D. van Veen
Democraten Gorinchem:	de heer A. Boutachkourt
PvdA:	de heer A. Hachhouch
VVD:	mevrouw T. van 't Westende
ChristenUnie/SGP:	---
Gorcum Actief:	de heer B. Bahlmann
D66:	de heer R. Le Noble
CDA:	de heer P. Kuijten
SP:	de heer A. van Houwelingen
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijke ondersteuning:	de dames C. van Buren en J. van Eck

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Invoering opkoopbescherming

Aanleiding voor deze sessie is het raadsbesluit van 30 november 2023 over woningmarktinstrumenten. De raad heeft toen opdracht gegeven tot het invoeren van (tijdelijke) opkoopbescherming. Naar aanleiding hiervan is de invoering voorbereid: de Huisvestingsverordening is geschreven en de ambtelijke organisatie is voorbereid op de invoering van opkoopbescherming. In deze sessie wordt een toelichting gegeven op het raadsvoorstel en de stukken die hierbij horen.

Wethouder Dansen leidt het onderwerp in. De raad heeft op 23 september 2021 de motie opkoopbescherming aangenomen vanwege een schreeuwend tekort aan betaalbare woningen. In 2022 en 2023 heeft bureau Kompanen in opdracht van het college onderzoek gedaan naar schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen in delen van de gemeente Gorinchem en de rol van beleggers daarin. Kompanen komt op basis van de cijfers over de aankoop van woningen door koopstarters en beleggers tot de conclusie dat het in Gorinchem in drie wijken (Benedenstad, Gildenwijk inclusief de Schelluinsestraat en Stalkaarsen) te rechtvaardigen is dat het aankopen van goedkope en betaalbare woningen door beleggers wordt beperkt met het instellen van een opkoopbescherming. De raad heeft op 30 november 2023 besloten de opkoopbescherming in deze drie wijken in te voeren. Als de raad de Huisvestingsverordening 2024 vaststelt geldt voor een periode van vier jaar opkoopbescherming. De Huisvestingsverordening is geschreven, de ambtelijke organisatie is voorbereid op de invoering van opkoopbescherming (bijvoorbeeld werkprocessen voor het beoordelen van de aanvragen van een verhuurvergunning) en het toezicht op het naleven van de regels voor opkoopbescherming is ingericht. Met behulp van de vergunningsplicht opkoopbescherming kan de gemeente ervoor zorgen dat betaalbare woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden in wijken waar schaarste heerst. Op deze manier krijgen

beleggers geen kans om deze woningen onder de NHG op te kopen en te verhuren. De opkoopbescherming draagt bij aan een gezonde woningmarkt waarbinnen koopstarters en middeninkomens ook kans maken op een betaalbare koopwoning. Ook draagt de opkoopbescherming bij aan de leefbaarheid binnen de wijken. Als er naar aanleiding van het lezen van de stukken nog vragen zijn dan kunnen die via de mail gesteld worden.

Mevrouw Van Buren verzorgt een presentatie. Opkoopbescherming wordt geregeld in de Huisvestingsverordening met daarin de hoofdstukken opkoopbescherming en de bestaande urgentieregeling. De urgentieregeling is ook een huisvestingsverordening, maar omdat het niet mogelijk is om twee huisvestingsverordeningen naast elkaar te hebben is er gebundeld. De bestaande urgentieregeling is inhoudelijk niet veranderd behoudens een kleine tekstuele correctie. Voorafgaand aan de opkoopbescherming heeft afstemming plaatsgevonden met de Regio. De buurgemeenten zijn positief. Er wordt niet gevreesd voor een waterbedefferd omdat de opkoopbescherming slechts voor enkele wijken geldt. Ook de Provincie heeft positief gereageerd onder aangeving dat wonen geen verdienmodel mag zijn want wonen is een fundamenteel recht.

Onder verwijzing naar de motie om koopwoningen beschikbaar te houden voor starters en woningzoekenden met een laag of middeninkomen geeft zij aan dat opkoopbescherming onderdeel is van een pakket van maatregelen om het tekort aan betaalbare woningen voor onder andere starters op te lossen. Het pakket omvat ook zelfbewoningsplicht, een antispeculatiebeding, een doelgroepenverordening en de startersleningen.

Opkoopbescherming vraagt om een Huisvestingsverordening met een verbod op verhuur van woningen zonder vergunning en het voorbereiden van de ambtelijke organisatie. Zij toont een afbeelding van een bord dat in Rotterdam wordt gebruikt. Gorinchem is niet voornemens om borden te plaatsen, maar de afbeelding is in de presentatie opgenomen om duidelijk te maken dat het om een tijdelijk verbod gaat. De opkoopbescherming geldt maximaal vier jaar na aankoop van de woning. In die periode kan de woning alleen met een vergunning verhuurd worden. Woningen die voor de invoering van de Huisvestingsverordening zijn gekocht vallen niet onder de opkoopbescherming. Kopen om te verhuren wordt ontmoedigd. Het gaat hierbij om woningen in de wijken Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen gekocht na de invoering van de opkoopbescherming met een WOZ-waarde lager dan de NHG (€ 420.000). Peildatum is de datum van inschrijving in de openbare registers. Makelaars en notarissen ontvangen kort na de invoering een brief over de gevolgen van opkoopbescherming met het verzoek om potentiële kopers daarover te informeren. Als een woning wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing. De woning mag na de doorverkoop enkel worden verhuurd wanneer de nieuwe eigenaar daarvoor een vergunning heeft. Deze vergunning is object- en persoonsgebonden. Er is geen vergunning nodig als er sprake is van hospitaverhuur of inwoning op basis van de Huisvestingswet. Het kan voorkomen dat er in het bestemmingsplan nog aanvullende regels zijn opgenomen.

Met opkoopbescherming mag een nieuw aangekochte woning alleen nog bij uitzondering worden verhuurd (landelijk of lokaal). Als een lokale uitzondering zich voordoet moet het college de belangen afwegen. Aangaande de hardheidsclausule noemt zij het voorbeeld van erfgenamen van een woning die onder opkoopbescherming valt, of een woning die is aangekocht voor de invoering van de opkoopbescherming met een akte van levering na de datum van invoering. Aangaande de motie flexibele doorstroming bij stagnatie geeft zij aan dat de raad gevraagd heeft om de realistische vraagprijs concreet te maken, welke inspanningen een verkoper moet leveren en wanneer een woning te lang te koop staat. 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 een waarde die is aangetoond met een rapport van een beëdigd taxateur anders dan de makelaar van de verkoper wordt van de verkopende makelaar verwacht dat aantoonbaar wordt geprobeerd om de verkoop voor elkaar te krijgen. De termijn van zes maanden sluit aan bij de Leegstandswet. In Gorinchem kunnen woningen die langer dan zes maanden leeg staan op basis van de Leegstandswet tijdelijk worden verhuurd mits het college daarvoor een vergunning heeft verleend. Hierbij is gekeken naar een realistische

prijs om verkopers niet meteen op kosten te jagen. Het taxatierapport is een alternatief. Bij aantoonbare inspanningen wordt gedacht aan het inschakelen van een makelaar en het te koop aanbieden van de woning op een bekende landelijke website.

De geldigheidsduur van de Huisvestingsverordening is maximaal vier jaar. Verlenging is alleen mogelijk na het opnieuw aantonen van de schaarste (2028). De eerste landelijke evaluatie staat gepland voor 2027. Voorts volgt een tussentijdse evaluatie conform de toezegging van de wethouder in 2026. Hierbij wordt gekeken naar de verhouding verkochte woonruimte tussen eigenaren/verhuurders en eigenaren/bewoners. Signalen over een eventueel waterbedeffer effect zullen serieus genomen worden. Evaluaties in grote steden laten opvallende resultaten zien. In Rotterdam geldt in 16 van de 71 wijken opkoopbescherming zonder waterbedeffer effect.

De heer Boutachkourt vraagt of er ook evaluaties zijn van steden met de schaal van Gorinchem. Dit is niet het geval.

Mevrouw Van Buren vervolgt dat ook in Utrecht geen waterbedeffer effect is geconstateerd, wel een toename van het aantal starters tussen de 15% en 20% en dat is hoopvol.

De voorzitter biedt gelegenheid om vragen te stellen.

De heer Van Houwelingen merkt op dat naast schaarste bij de publieke of maatschappelijke argumenten de leefbaarheid van de woonomgeving is toegevoegd.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat leefbaarheid als extra argument opgevoerd kan worden. Als in een wijk veel mutaties zijn kennen bewoners hun buren niet meer.

De heer Van Houwelingen begrijpt niet waarom de Haarwijk niet is aangewezen aangezien in Gorinchem West de leefbaarheid matig tot zwak is.

Mevrouw Van Buren reageert dat schaarste de eerste stap is en daarna als bijkomend argument de leefbaarheid.

De heer Van Houwelingen wijst in dit kader op een tegenstrijdigheid en leest vervolgens voor dat de raad in de Huisvestingsverordening een regeling over opkoopbescherming kan opnemen als dat noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de betreffende buurt. In zijn optiek kan dit ook een aaneengesloten deel van een wijk of een gebied zijn. Er hoeft niet aangetoond te worden dat er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure woonruimte, maar de gemeente moet wel onderbouwen dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor de bevordering van de leefbaarheid in de betreffende buurt.

De voorzitter verzoekt de heer Van Houwelingen om deze informatie met vermelding van de bron aan de raad te sturen. Dit wordt toegezegd.

Mevrouw Van Buren vervolgt dat leefbaarheid net als schaarste stevig aangetoond zal moeten worden.

De heer Van Houwelingen begrijpt dat het om een persoonsgebonden vergunning gaat die niet overdraagbaar is.

Mevrouw Van Buren antwoordt bevestigend. Eén van de landelijke uitzonderingen om toch te mogen verhuren is verhuur aan een direct familielid waarna bij verkoop de volgende eigenaar deze familieband waarschijnlijk niet heeft.

De heer Van Houwelingen heeft begrepen dat op dit moment de groep keep to let (iemand die een huis erft of gaat samenwonen en het huis behoudt om te verhuren) groeit.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat deze groep niet onder de opkoopbescherming valt. Het gaat alleen om de groep buy to let. Bij erven verloopt het via de hardheidsclausule.

Mevrouw Van 't Westende verwijst naar de lokale uitzonderingen en vraagt of het college een verhuurvergunning kan verlenen op basis van één van de genoemde criteria.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat er drie landelijke uitzonderingen zijn; familieleden, tijdelijke verhuur en bedrijfsruimte. Daarnaast zijn er lokale uitzonderingen met belangenafweging door het college. Desgevraagd geeft zij aan dat een aanvrager moet aantonen dat het een lokale uitzondering betreft, daarna vindt een belangenafweging plaats.

Mevrouw Van 't Westende vraagt of er bezwaar aangetekend kan worden.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat in bezwaar gegaan kan worden bij de gemeente en daarna in beroep en uiteindelijk hoger beroep bij de Raad van State.

Mevrouw Van 't Westende verzoekt de raad via de evaluatie te informeren over de aanvragen die zijn gehonoreerd of afgewezen.

Mevrouw Van Buren acht het logisch dat in de evaluatie meegenomen wordt hoeveel aanvragen er zijn binnengekomen, om wat voor type het ging en hoe het is afgelopen.

De heer Le Noble informeert of huizen die voor de opkoopbescherming te koop worden gezet en daarna worden gekocht wel of niet onder de opkoopbescherming vallen.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat de peildatum het moment van inschrijving van de akte in de openbare registers is. Het is denkbaar dat een belegger een pand koopt voor de invoering waarna de akte na de invoering wordt ingeschreven. Dit kan opgelost worden door de hardheidsclausule toe te passen en verhuur toe te staan.

De heer Le Noble begrijpt dat het bij de landelijke uitzonderingen gaat om tijdelijke verhuur voor maximaal 12 maanden.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat dit gaat om een eigenaar/bewoner die al een jaar in de woning woont en bijvoorbeeld voor langere tijd voor werk of op wereldreis naar het buitenland gaat met de intentie om weer terug te keren in de woning.

De heer Le Noble vervolgt dat intenties kunnen veranderen en vraagt of verlenging vervolgens mogelijk is.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat dit niet mogelijk is. Bij het indienen van een dergelijke aanvraag moet een huurovereenkomst bijgevoegd worden die door beide partijen is ondertekend met een ingangs- en einddatum. Als er na die periode nog verhuur plaatsvindt kan er gehandhaafd worden. De boetes voor verhuur zonder vergunning opkoopbescherming zijn hoog.

De heer Le Noble vraagt of dit ook voor een andere huurder wederom voor een periode van 12 maanden geldt.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat dit wordt gezien als een herhaalde overtreding. Bij elke overtreding die wordt geconstateerd wordt de bestuurlijke boete hoger.

De heer Kuijten geeft aan dat zijn fractie opkoopbescherming als een welkome aanvulling aanmerkt. Hij ondersteunt de opmerking van de SP; ook de Haarwijk is een wijk die voor opkoopbescherming in aanmerking zou moeten komen. Hij informeert naar de wettelijke voorwaarden met betrekking tot het leefklimaat en hoe deze worden bepaald. Afsluitend

vraagt hij of de hardheidsclausule vrij invulbaar is door de behandelend ambtenaar en college of dat de raad hiervoor voorwaarden mag vaststellen.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat de hardheidsclausule is bedoeld voor situaties die niet voorzien zijn wat inhoudt dat dit niet aan de voorkant helemaal dicht geregeld wordt. De vraag of de voorwaarden cumulatief zijn wordt nog nader beantwoord. Voorts wordt nog nagekeken wat nodig is om opkoopbescherming in te voeren op alleen het argument leefbaarheid.

De heer Boutachkourt wijst op de administratieve lasten door de invoering van opkoopbescherming en de benodigde ambtelijke capaciteit en vraagt of invoering leidt tot meer druk.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat uit de evaluaties blijkt dat Groningen 15 aanvragen op jaarbasis kreeg, Utrecht 80 aanvragen in 2 jaar. Zij veronderstelt dat het voor Gorinchem eerder om tientallen dan om honderdtallen zal gaan.

De heer Van Houwelingen meldt dat de passage die hij voorlas komt van de website van VB&K Advocaten Utrecht en is geplaatst op 7 november 2022. Goed verhuurderschap kan toegevoegd worden aan de opkoopbescherming. Hij heeft dit niet teruggevonden.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat de landelijke vereisten voor goed verhuurderschap wordt opgenomen in de vergunningen die uiteindelijk verleend worden met daarbij de vermelding dat de gemeente Gorinchem daar waarde aan hecht.

De heer Van Houwelingen vraagt of het klopt dat de raad voorwaarden mag toevoegen. Hij zou bijvoorbeeld het voorkomen van intimidatie en discriminatie, het goed naleven van de Huurwet of de plicht tot verduurzamen willen toevoegen.

Mevrouw Van Buren zegt nadere schriftelijke beantwoording toe. Intimidatie en een schriftelijke huurovereenkomst zijn opgenomen in de landelijke regels, verduurzaming nog niet.

De heer Van Houwelingen merkt op dat de boetes flink zijn en vraagt of deze op basis van de WOZ zijn.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat is gekeken naar wat landelijk voor dit soort overtredingen aan boetes geldt.

De voorzitter bedankt voor de presentatie en het beantwoorden van de vragen. De B&A sessie is op 23 mei waarna het voorstel op 30 mei ter besluitvorming in de raad wordt gebracht. Hij herhaalt dat het mogelijk is om eventuele vragen naar aanleiding van de stukken ambtelijk te stellen.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Toezeggingen:

Er zijn geen toezeggingen gedaan.