

Parallelsessie Beraad en Advies 16 november 2023
Instrumenten woningmarkt doelgroepenverordening
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter: de heer A. Boutachkourt
Griffie: mevrouw E. van Bekhoven
Fracties: Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-VVD-D66-
ChristenUnie/SGP
Portefeuillehouder: mevrouw E. Dansen
Ambtelijk: mevrouw J. van Eck en mevrouw Kiviet
Notulen: notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Instrumenten woningmarkt doelgroepenverordening

Het in de Woon- en Transformatievisie aangekondigde onderzoek naar de inzet van instrumentarium om woningen in middenhuur en goedkope koop aan te bieden heeft geresulteerd in het voorstel om een aantal instrumenten in te zetten, namelijk opkoopbescherming en de doelgroepenverordening.

Daarnaast gaat het voorstel over een al bestaand instrument, namelijk om het leningenplafond voor de starterslening op te hogen.

Ten opzichte van de eerdere bespreking in de I&O van 5 oktober is het voorstel ten aanzien van de doelgroepenverordening aangepast. In de concept-verordening worden nu twee categorieën sociale koop opgenomen: de categorie sociale koop laag voor woningen tot € 225.000 en de categorie sociale koop hoog voor woningen tot € 355.000. Tevens wordt voor deze categorieën voorgeschreven voor welke inkomensdoelgroepen deze woningen bestemd zijn

Wethouder Dansen leidt de bespreking in. Het college stelt voor instrumenten in te zetten op de woningmarkt en om het leningenplafond voor de starterslening te verhogen. Betaalbaarheid van woningen is een erg belangrijk onderwerp in deze tijd. In het raadsvoorstel en in de concept-verordening zijn de aanpassingen geel gemarkeerd.

De heer Schefferlie zegt dat hij in de I&O-sessie al positief was over het voorstel. Hij is het eens met de analyses voor de opkoopbescherming en met de verhoging van het plafond voor de starterslening. Naar aanleiding van de wijzigingen merkt hij op dat enkele normen met betrekking tot de inkomens zijn opgenomen. Graag nog enige uitleg hierover. Overigens meent hij dat het bijna een hamerstuk kan zijn.

Mevrouw Kiviet licht toe met betrekking tot de inkomensgrens dat deze de ene keer maximaal 1,3 keer de taaknorm is en de andere keer 1,7 keer. Taak staat voor dienst van algemeen economisch belang. Die grens wordt jaarlijks door het rijk vastgesteld. Dat is een algemeen aanvaarde grens.

De heer Schefferlie vraagt of dit getoetst is op haalbaarheid.

Mevrouw Kiviet bevestigt dit.

De heer Schefferlie merkt op dat er ook concrete bedragen zijn genoemd, € 225.000 en € 355.000. Hij vraagt zich af hoe handig dit is in verband met de inflatie. Moet de verordening dan steeds aangepast worden?

Mevrouw Van Eck zegt dat na de Omgevingswet de verordening niet meer aangepast kan worden maar de bedragen worden wel geïndexeerd. Het rijk heeft toegestaan om het bedrag omhoog te brengen tot de NHG-grens. Gekozen is voor het opnemen van twee categorieën in de verordening.

De heer Schefferlie stelt voor in de verordening op te nemen dat de bedragen geïndexeerd worden.

Wethouder Dansen vraagt of zij begrijpt dat het beter zou zijn in plaats van concrete bedragen een percentage op te nemen.

De heer Schefferlie zegt dat dit duidelijker zou zijn. Er zou ook een ingangsdatum genoemd kunnen worden bij de verhoging van het bedrag voor de startersleningen.

De heer Krol vindt dit een interessante suggestie. Er zou een percentage van de NHG-grens gehanteerd kunnen worden.

Wethouder Dansen zegt hier geen bezwaar tegen te hebben als het dan in de richting komt van de bedragen die nu genoemd zijn. Het voorstel zou in die zin aangepast kunnen worden als iedereen het daarmee eens is.

Mevrouw Van Eck zegt dat er geen datum is opgenomen. Er komen veel aanvragen binnen en jongeren hopen dat de raad op 30 november zal besluiten dit toe te kennen. Alles is administratief klaargezet zodat iedereen snel geholpen kan worden. Het gaat dus gelijk in.

De heer Schefferlie meent dat het in het voorstel genoemd zou moeten worden.

Mevrouw Van Eck vindt het goed om dat toe te voegen.

De heer Le Noble vraagt met betrekking tot de gewijzigde tekst bij artikel 4.2. waarom er een bovengrens is opgenomen.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat de regeling zo is omdat sociale woningen in het segment behouden moeten worden. De wet geeft deze mogelijkheid.

Mevrouw De Groot merkt op dat betaalbaar wonen een hot topic is; de PvdA meent dat dit voorstel hiertoe een steentje kan bijdragen. Zij stemt in met het voorstel.

De heer Van Veen zegt te worstelen met de opkoopbescherming. Hij heeft het onderzoek gelezen. In drie wijken is schaarste. Het is wel een zwaar middel. Hij vraagt zich af of de voordelen opwegen tegen de nadelen. De schaarste wordt hiermee niet opgelost en er komen geen huizen bij voor starters. De concurrentie blijft voor de starter net zo groot. Het is niet meer zo interessant voor beleggers om woningen op te kopen voor verhuur.

De heer Schefferlie vraagt of de heer Van Veen ervoor pleit om meer ruimte te bieden voor investeerders om te kopen ten opzichte van mensen die dat zelf willen doen.

De heer Van Veen antwoordt dat dit niet de bedoeling is maar er moet wel een particuliere verhuurmarkt behouden worden. Zeker in de Benedenstad waar jonge mensen willen gaan wonen. Hij noemt ook het waterbedeffect dat beleggers naar andere wijken gaan.

De heer Schefferlie zegt niet goed te begrijpen wat de heer Van Veen wil.

De heer Van Veen probeert iets maakbaar te maken. De markt moet ook markt gehouden worden, zeker de particuliere verhuur. Er zijn veel scheidingen en dan is het niet makkelijk om een andere woning te vinden. Hij vraagt of de wethouder kan toezeggen dat het voorstel het ultieme middel is om betaalbare woningen voor starters beschikbaar te krijgen.

Wethouder Dansen zegt dat er verschillende aspecten aan zitten. Het is inderdaad een zwaar middel. Als het toegepast mag worden is het ook echt noodzakelijk. Het heeft ook invloed op de samenleving. Een andere belangrijke reden is dat opkopers directe concurrenten zijn van starters op de woningmarkt. Het is belangrijk dat starters een kans krijgen.

De heer Kuijten complimenteert de wethouder en de ambtenaren met het voorstel. Starters op de markt krijgen hierdoor een serieuze kans. De Wet regulering op de huurprijzen zal dit aanvullen.

De heer Krol vraagt een toelichting.

De heer Kuijten zegt dat de doelgroepenverordening een aanvulling is op de nieuwe wet. De verordening beperkt het kopen door particuliere investeerders. De Wet regulering markthuur gaat hetzelfde doen.

Mevrouw Van 't Westende zegt dat in het voorstel vier voorstellen worden gedaan. Haar fractie kan instemmen met de doelgroepenverordening. Dat geldt echter niet voor het voorstel voor de opkoopbescherming in drie wijken. Zij heeft ook vraagtekens bij het verruimen van het leningenplafond. Opkoopbescherming is een zwaar middel met onoverzichtelijke gevolgen. Het beperkt de eigendomsrechten van inwoners. De gemeente heeft de vastgoedbeleggers ook nodig. Zij noemt ook het waterbedeffect. De handhaving van de zelfbewoningsplicht is ook lastig. De vraag is ook wat hiermee opgelost wordt voor de middenhuur. Er is ook een groot tekort aan huurwoningen boven de sociale norm. De voor- en nadelen moeten nog eens goed worden afgewogen. Zij noemt ook de verkamering binnen de gemeente. Hoe ziet de wethouder de samenwerking met de vastgoedbeleggers in de Benedenstad na invoering van de opkoopbescherming in relatie tot de ambitie om het winkelgebied te verkleinen? Zij wijst op de juridische risico's inzake de handhaving. Zij is ook benieuwd naar de probleemoplossing in relatie tot een mogelijk verbod op verkamering. Wat zijn de gevolgen voor de private huursector. Met betrekking tot het verruimen van het leningenplafond met € 500.000 vraagt zij zich af of de mensen die er gebruik van maken zich bewust zijn van de eventuele risico's. Het biedt ook ruimte voor overbieding. Haar fractie kijkt hier kritisch naar.

De heer Schefferlie merkt op dat hij hiervan schrikt. De startende koper wordt hierdoor in de steek gelaten en hij hoort geen enkel alternatief. Het is een pleidooi om investeerders te pleasen. Iedereen weet hoe zorgvuldig banken kijken richting mensen die gebruik maken van de starterslening.

Mevrouw Van 't Westende zegt dat de VVD voor marktwerking is. Gorinchem wordt ook gekenmerkt door verhuurders die alles op een nette manier regelen. Die categorie moet niet verloren gaan.

De heer Schefferlie begrijpt dat zij liever ziet dat investeerders woningen kopen dan dat starters dat doen.

Mevrouw Van 't Westende zegt dat dit niet het geval is. Men is voor marktwerking en voor een gezonde balans. Starters moeten ook de ruimte krijgen maar zij heeft twijfels of de opkoopbescherming daarvoor het juiste middel is.

Mevrouw De Groot vraagt of mevrouw Van 't Westende kan uitleggen wat de relatie is tussen opkoopbescherming in de Benedenstad en het verkleinen van de binnenstad.

Mevrouw Van 't Westende antwoordt dat het winkelgebied verkleind moet worden. Daardoor ontstaan er panden aan de buitenrand waar beleggers belangstelling voor kunnen hebben zodat daar appartementen kunnen komen. Er moet een goede balans zijn. De opkoopbescherming vindt zij te rigide.

De heer Le Noble merkt op dat er in de Benedenstad veel panden zijn opgekocht en verhuurd. Dat zal zo blijven en dat wordt niet meer. Het waterbedeffect zal niet extreem zijn. In de richting van de heer Van Veen zegt hij dat ontworstelen betekent zich met moeite ontdoen van. Hij mag er dus moeite mee hebben.

Wethouder Dansen reageert op de inbreng van de fracties. Zij vond het mooi dat de fracties met elkaar in discussie gingen. Van het waterbedeffect is nog niet veel te zien maar dat wordt gemonitord. Als het probleem zich gaat verplaatsen komt zij terug bij de raad. Er is overigens best veel particulier woningbezit in Gorinchem. De raad heeft gevraagd iets voor de starters te doen. Elf starters hebben hierdoor een huis kunnen kopen. Er liggen ook nog twee concrete aanvragen. Met grote regelmaat wordt hier ook naar geïnformeerd. De starterslening is een succes.

Mevrouw Van 't Westende merkt op dat het wel een verhoging van het leningsbudget is en dat het ook kan leiden tot overbieden.

Wethouder Dansen zegt dat er nooit problemen zijn met het afbetalen van de starterslening. Mensen beginnen hier steeds mee. Een starterswoning is ook geen woning waarin iemand dertig jaar blijft wonen en bij verkoop wordt de lening afgelost.

De heer Schefferlie vindt het een goed antwoord van de wethouder. Waarom denkt de VVD dat jongeren zelf niet kunnen beoordelen of zij dit kunnen betalen?

Wethouder Dansen verwijst naar de motie die met dit voorstel uitgevoerd wordt en waar de VVD tegen heeft gestemd. Zij had dan ook geen andere reactie van de VVD verwacht.

Mevrouw Van 't Westende herhaalt haar vraag inzake de samenwerking met de vastgoedbeleggers in de Benedenstad in relatie tot de ambitie inzake de verkleining van het winkelgebied.

Wethouder Dansen antwoordt dat zij niet vaak ziet dat het problemen oplevert. Zij verwacht niet dat de ambitie inzake het verkleinen van het winkelgebied hierdoor gevaar loopt. Zij wijst op het feit dat zij op dit moment bezig is met het uitvoeren van een motie. De fracties kunnen hierover dan ook onderling beraadslagen.

Mevrouw De Groot zegt dat de opkoopbescherming grens € 355.000 is. Mevrouw Van 't Westende noemde de panden aan de rand van de binnenstad; zij denkt niet dat die voor die prijs gekocht kunnen worden. Zij weet dan ook niet of dit frame klopt.

Mevrouw Van 't Westende vraagt hoe de wethouder aankijkt tegen de voorgestelde probleemoplossing in het kader van een mogelijk verbod op verkamering.

Wethouder Dansen zegt dat het verkamerverbod erg ver gaat maar met de opkoopbescherming kunnen regels vastgesteld worden. Zij weet niet of een verkamer verbod goed gehandhaafd kan worden.

De heer Krol merkt op dat de oppositiepartijen enthousiast zijn over het voorstel in tegenstelling tot de coalitiepartijen. Het gaat om de verdeling van de krapte. Alleen de doelgroepenverordening is een uitzondering want die voorziet in een effect aan de aanbodkant. Het is dan ook goed om die vast te stellen naar zijn mening. De vraag is alleen of de inkomensgrens waargemaakt kan worden. Het voorstel leidt tot een stapeling van

overheidsingrijpen en heeft onderling effecten. Hij noemt ook de overdrachtsbelasting voor investeerders en de Wet betaalbare huur. Bij de starterslening maakt hij een kanttekening; moet dat een open einde regeling worden of wordt het jaarlijks gemaximeerd?

De heer Schefferlie zegt dat als de investeerders alle ruimte krijgen om panden op te kopen de starters niet meer aan de beurt komen.

De heer Krol merkt op dat zijn vraag wel serieus is bedoeld. Het voelt ook wat lastig omdat de gemeente een hoge schuldpositie heeft. Het lastigste vindt hij de opkoopbescherming. Hij twijfelt of het middel niet erger is dan de kwaal. Er zijn maar 30 gemeenten die een vorm van opkoopbescherming hebben ingevoerd en dat zijn vooral grote gemeenten.

De heer Schefferlie merkt op dat dit in verband gebracht kan worden met het extreem hoge percentage sociale woningvoorraad in Gorinchem, waardoor de koopmarkt relatief klein is.

De heer Krol meent dat het best wel complex gemaakt wordt op deze manier.

Wethouder Dansen zegt dat er niet voor niets een onderzoek is uitgevoerd. Opkoopbescherming is aan strenge regels gebonden. Dat onderzoek is uitgevoerd samen met Hardinxveld en Molenlanden. Het gaat voor Gorinchem alleen om drie wijken die ervoor in aanmerking komen.

De heer Krol merkt op dat hij dit begrijpt. Het roept wel de vraag op of het niet een heel zwaar middel is. Het kan ook gaan om woningen die door ouders zijn gekocht voor een kind. De uitvoeringskosten zijn ook fors. Hij worstelt hier wel mee.

Wethouder Dansen zegt dat de situatie dat ouders voor een kind een woning kopen heel makkelijk uit te zonderen is.

De heer Krol merkt op dat het dan uiteindelijk wel over een relatief klein aantal woningen gaat in Gorinchem terwijl het een forse regeling is. De vraag is of de overheid deze rol moet pakken.

Wethouder Dansen geeft aan dat het gaat om een motie die is aangenomen, naar aanleiding waarvan een onderzoek is uitgevoerd. Zij vindt het lastig om hierop te reageren.

De heer Le Noble zegt dat D66 hier anders tegenover staat. Hij ziet het als een goed middel.

De voorzitter inventariseert op welke wijze het voorstel geagendeerd kan worden. De heer Schefferlie, mevrouw De Groot, de heer Kuijten en de heer Le Noble vragen agendering als hamerstuk.

De heer Van Veen wil het nog bespreken in zijn fractie.

Mevrouw Van 't Westende stelt agendering als bespreekstuk voor en overweegt een amendement in te dienen.

De heer Krol stelt vast dat het al een bespreekstuk wordt. Hij wacht de discussie af.

De voorzitter stelt vast dat het voorstel geagendeerd wordt als bespreekstuk en complimenteert de aanwezigen met het goede debat.

Sluiting

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