Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Bas Böhm
b.bohm@nijmegen.nl
T 024 – 329 34 36

Ons kenmerk
D211301586

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 7 december 2021
Onderwerp Uitvoering motie zelfbewoningsplicht "Een hogere grens meer betaalbare woningen in de stad"

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de uitvoering van de motie “Een hogere grens meer betaalbare woningen in de stad”. In de motie heeft u ons college verzocht een drietal punten uit te werken. Hieronder vindt u de uitwerking per punt.

1. *Zo spoedig mogelijk bij het Kadaster na te gaan wat in 2020, en indien mogelijk in 2021 (tot op heden): 1. het percentage verkochte woningen in Nijmegen was dat werd verkocht door particuliere investeerders en te bekijken hoeveel van die woningen werden doorverhuurd 2. Te onderzoeken hoeveel koopstarters er waren in de stad tussen 2013 en in 2020/2021. Hierover terug te rapporteren aan de raad in Q4 2021.*

Op basis van informatie van het Kadaster kunnen wij u de volgende informatie geven.
In 2020 zijn 662 woningen verkocht door bedrijfsmatige of particuliere investeerders. Dit is 21% van het totaal aantal verkopen. Hiervan zijn er 275 (42%) gekocht door een andere bedrijfsmatige of particuliere investeerder. 274 woningen (41%) werden gekocht door particulieren/eigenaren. De overige verkopen vallen in de categorie “overig/onbekend”.

In de eerste helft van 2021 zijn 208 woningen verkocht door bedrijfsmatige of particuliere investeerders. Dit is 18% van het totaal aantal verkopen. Hiervan zijn er 45 (22%) gekocht door een andere bedrijfsmatige of particuliere investeerder. 111 woningen (53%) werden gekocht door particulieren/eigenaren. De overige verkopen vallen in de categorie “overig/onbekend”.

In de periode 2013 tot en met de eerste helft van 2021 waren er 7.472 koopstarters. Hiermee vormen zij 25% van het totaal aantal woningtransacties in Nijmegen in deze periode.

2. *Gelijktijdig hieraan in contact te treden met de gemeentes Utrecht, Arnhem en Eindhoven om te onderzoeken of een daar gehanteerde, of op handen zijnde*

prijsgrens, ook een optie is voor Nijmegen en hierover in Q4 van 2021, gelijktijdig met het onderzoek naar de opkoopscherming/beleggersverbod, terug te rapporteren aan de raad.

Diverse steden doen momenteel onderzoek naar het instrument opkoopbescherming. Uit een ambtelijke kennissessie hierover met de G40 en G4 bleek dat het merendeel van de gemeenten een prijsgrens (rond) de NHG-grens wil opnemen in de voorstellen. Enkele steden hebben inmiddels een collegebesluit over inzet van dit instrument genomen en meerdere steden verwachten dit op korte termijn.

In Amsterdam en Rotterdam waren de eerste raadsvoorstellen over invoering van de opkoopbescherming. In Amsterdam wordt ingezet op een stadsbrede bescherming en een prijsgrens van € 512.000 WOZ-waarde. Deze grens beschermt 60% van de Amsterdamse koopwoningenvoorraad en ligt onder de gemiddelde WOZ-waarde. In Rotterdam is de inzet invoering in 16 wijken en een prijsgrens van € 355.000 WOZ-waarde.
In Arnhem heeft het college van B&W eind november een voorstel gedaan met een prijsgrens van € 325.000 WOZ-waarde. In Utrecht en Eindhoven is nog niet over prijsgrenzen besloten.

Het rapport “Verkenning wensen en mogelijkheden opkoopbescherming” vindt u in de bijlage. U heeft tevens een raadsvoorstel over de opkoopbescherming ontvangen met daarin een voorstel voor een te hanteren prijsgrens in Nijmegen.

De prijsgrenzen die de gemeenten Arnhem, Eindhoven en Utrecht hanteren bij de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw verschillen. In Arnhem hanteert men in geval van verkoop van eigen grond geen prijsgrens. Bij nieuwbouw op grond van derden wordt geen zelfbewoningsplicht gehanteerd.
In Eindhoven wordt een zelfbewoningsplicht gehanteerd bij eigen grond verkoop en indien mogelijk door afspraken te maken met initiatiefnemers op gronden van derden. De prijsgrens is de regionale grens voor het middeldure segment, momenteel € 260.000.
In Utrecht wordt een zelfbewoningsplicht toegepast bij nieuwbouw van koopwoningen op eigen grond en daar waar er op grond van derden afspraken over gemaakt kunnen worden. De gemeenteraad in Utrecht heeft besloten de prijsgrens hierbij op te hogen naar tweemaal de NHG-grens. Als argumentatie hierbij geeft Utrecht aan dat zij duurdere nieuwbouw koopwoningen als een deel van de schaarse woningvoorraad zien die zij willen beschermen.

3. *Naar aanleiding van bovenstaand gevraagde onderzoek en gesprek terug te komen naar de raad met een aangepast raadsvoorstel met de mogelijkheden tot een hoger prijspeil.*

Uit de informatie van andere steden blijkt dat de zelfbewoningsplicht vooral wordt ingezet in de prijscategorieën waar schaarste is. De prijsgrens die uw raad voor de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw heeft vastgesteld (de NHG-grens) is hier ook op gebaseerd en is in lijn met de voorstellen van vergelijkbare gemeenten. De informatie uit andere steden geeft ons zodoende geen aanleiding tot aanpassing van de vastgestelde prijsgrenzen bij de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen.

Bij de afweging welke prijsgrens gehanteerd kan worden is het van belang om onderscheid te maken tussen drie situaties:

1) Nieuwbouw op grond van de gemeente
2) Nieuwbouw op grond van derden
3) Aankopen in de bestaande woningvoorraad

Het juridisch kader voor het invoeren van een zelfbewoningsplicht bij aankopen in de bestaande voorraad is anders dan bij nieuwbouwwoningen. Bij nieuwbouw dient bovendien onderscheid gemaakt te worden tussen nieuwbouw op eigen grond of grond van derden.

Bij een zelfbewoningsplicht bij (eigen) gronduitgifte dient deze niet in strijd te zijn met het doel en de strekking van de Huisvestingswet. Dit is het geval zo lang het beding niet ziet op de verdeling van woonruimte en geen beperkingen aanbrengt op het recht van vrije vestiging. Daarnaast dient het gelijkheidsbeginsel in acht genomen te worden. Dit betekent dat gemotiveerd moet kunnen worden waarom er wel een noodzaak is om voor woningen met een koopprijs tot de NHG-grens een zelfbewoningsplicht te bedingen en niet bij duurdere woningen. Deze onderbouwing komt voort uit de woonbehoefteonderzoeken.

In de tweede situatie zijn de publiekrechtelijke mogelijkheden van belang. Uitgangspunt is dat hetgeen in een publiekrechtelijk geregeld mag worden, ook in een overeenkomst mag worden vastgelegd. Publiekrechtelijk is de maximale grens momenteel de NHG-grens.

In de derde situatie gelden de kaders van het wetsvoorstel Opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur. Hieruit blijkt dat er een goede onderbouwing noodzakelijk is bij invoering van een opkoopbescherming. De onderbouwing kan voortkomen uit twee punten: schaarste of leefbaarheid.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester