COMPANEN

Schaarste-onderzoek 2022

Gemeenteraad Gorinchem

9 februari 2023

Onderwerpen

- Schaarste op de woningmarkt
  - Sociale huursector
  - Koopsector
  - Mogelijkheid opkoopbescherming
- Sturingsmogelijkheden - Instrumentarium

Context

- Onderzoek gehouden op het hoogtepunt van de druk op de woningmarkt medio 2022
- Inmiddels is in de koopmarkt sprake van beginnende ontspanning

Sturen bij schaarste op de woningmarkt

- Uitgangspunt van de Huisvestingswet is vrije vestiging
- Om als gemeente via de Huisvestingswet te kunnen sturen (met een huisvestingsverordening) moeten schaarste en verdringing worden aangetoond

- Er is geen strikte definitie van schaarste, wel de voorwaarde om schaarste en verdringing aan te tonen; daarom is onderzoek gedaan

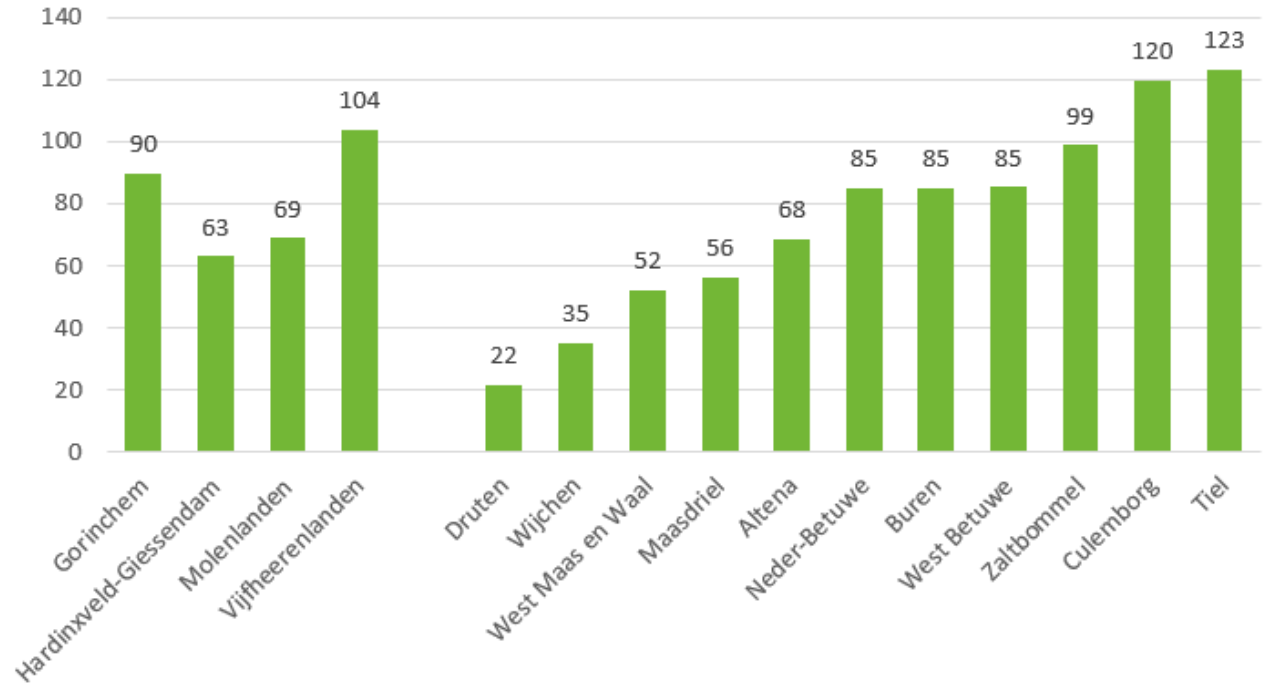
Sociale huursector

Sociale huursector

- Gorinchem heeft een grote voorraad sociale huurwoningen (39% van de voorraad).
- Geen grote schaarste in de sociale huursector
  - Reactiegraad rond gemiddelde regio Woongaard
  - Gemiddelde actieve zoektijd ook
  - Vraagdruk wel toegenomen

Sociale huursector - reactiegraad

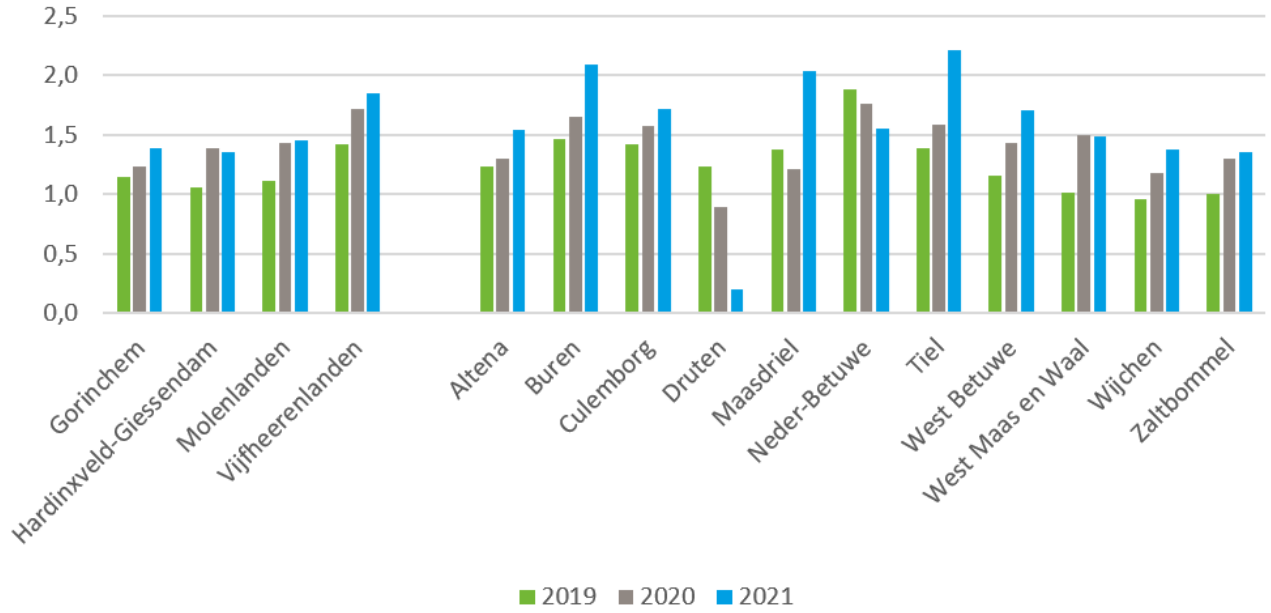
Figuur 2.10: Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning per gemeente, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

Sociale huursector – Gemiddelde actieve zoektijd

Figuur 2.16: Gemiddelde zoektijd in jaren per gemeente (aanbod- en lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2022.

Sociale huursector

- Met een huisvestingsverordening kan maximaal 50% van de vrijkomende woningen met voorrang aan regionale woningzoekenden worden toegewezen, waarvan de helft aan lokale woningzoekenden (dus 25%)
- Ruimte om met voorrang lokaal toe te wijzen wordt waarschijnlijk 50%
- De afgelopen tijd werd 60% van de vrijkomende woningen toegewezen aan woningzoekenden uit Gorinchem zelf

Sociale huursector

- Daaruit volgt dat met een huisvestingsverordening niet geregeld kan worden dat meer woningen aan lokale en regionale woningzoekenden worden toegewezen dan nu al het geval is.

Koopsector

Koopsector

- Druk op de koopmarkt is flink toegenomen
  - Aantal transacties is teruggelopen
  - Gemiddelde koopsom is flink gestegen
  - Krapte-indicator NVM tussen 1,8 en 3,2 – (6 à 7 is een gezonde woningmarkt)
  - Meer dan driekwart van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht

Koopsector

- Gemiddelde tussenwoning kost in Gorinchem bijna € 370.000
- Om dat te financieren is een jaarsalaris nodig van € 74.000
- Starters en middeninkomens die niet profiteren van overwaarde (koopstarters) kunnen moeilijk kopen
- Daarom grote behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen
- Maar: woningprijzen beginnen te dalen, dus bestaande voorraad zal meer binnen bereik koopstarters komen

Opkoopbescherming

Opkoopbescherming

- Sturen op het tegengaan van verkoop van woningen aan investeerder
- Vergunning nodig om woning te verhuren
- Zwaar instrument, daarom goede onderbouwing nodig om het in te zetten: aantonen schaarste en verdringing

Opkoopbescherming

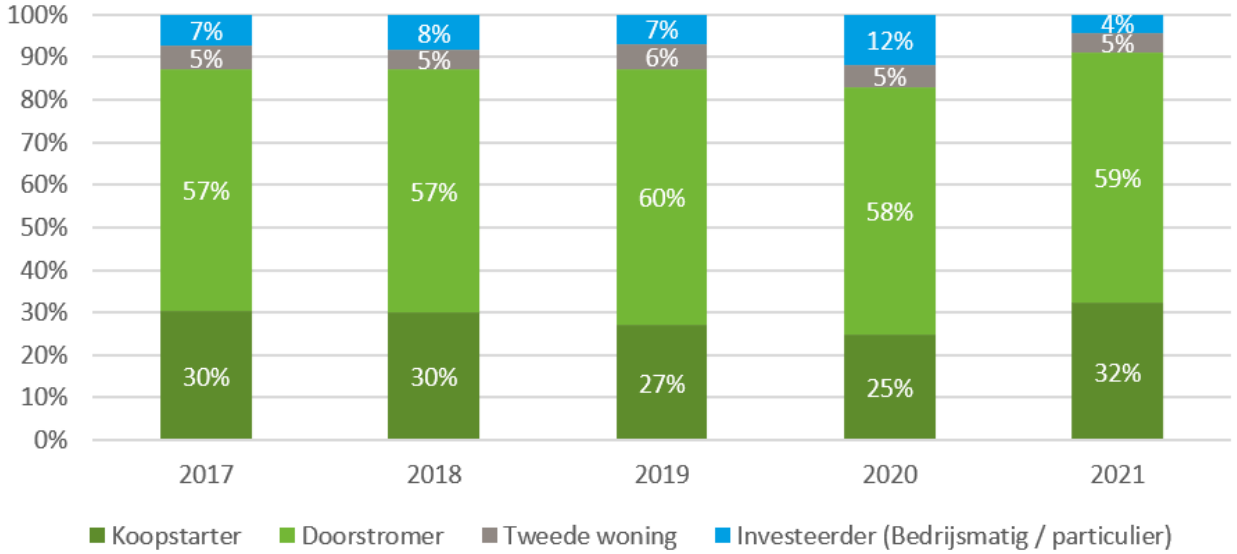
- Goed over nadenken:
  - Er is ook behoefte aan vrije sectorhuur
  - Mogelijk minder verkoopmogelijkheden eigenaar-bewoners
  - Mogelijk waterbedeffect
  - Betekent ook: regelgeving vergunningplicht instellen, afgeven, controleren en handhaven, etc.

Opkoopbescherming

- Per 1 januari 2021 overdrachtsbelasting verhoogd naar 8% bij aankoop woning die niet voor eigen bewoning is
- Duidelijk effect op kopen woningen door beleggers
- Toename in 2020
- Afname in 2021
- Mogelijk heeft verhoging overdrachtsbelasting al het gewenste effect
- Daarnaast aanpassingen inkomstenbelasting die beleggen in vastgoed minder aantrekkelijk maken

Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders

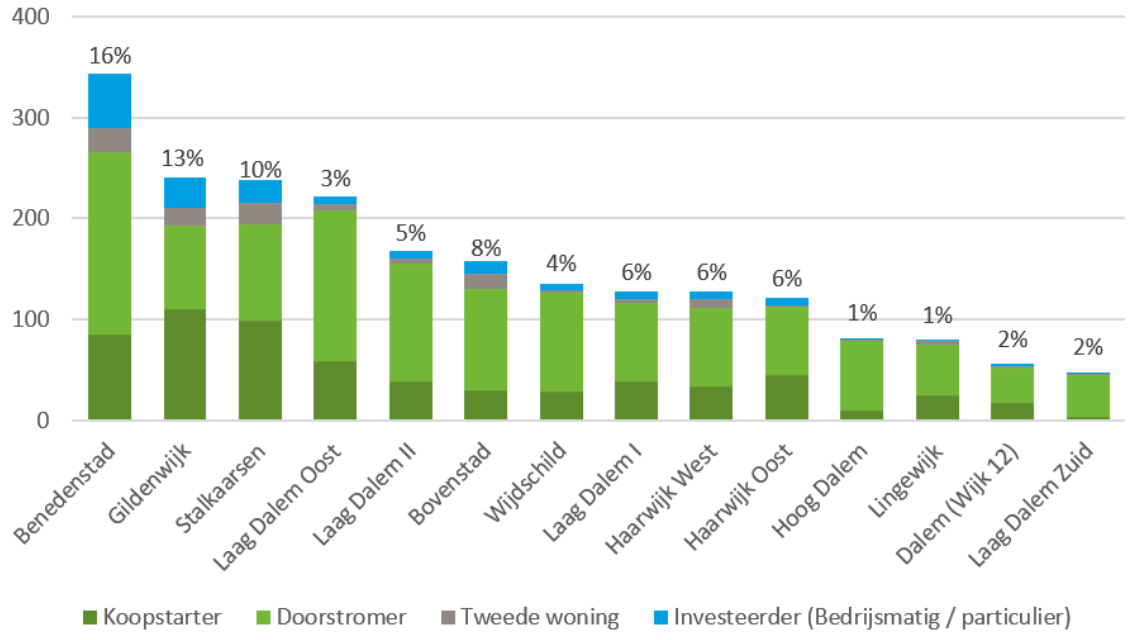
Figuur 4.1. Gemeente Gorinchem. Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022.

Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders per wijk

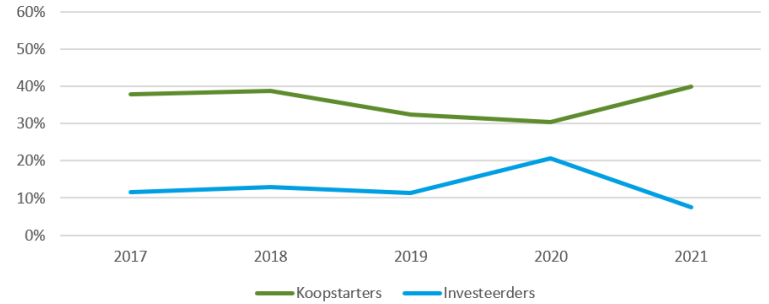
Figuur 4.2: Gemeente Gorinchem. Aantal verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders in de periode 2017 - 2021, per wijk



Bron: Kadaster, 2022.

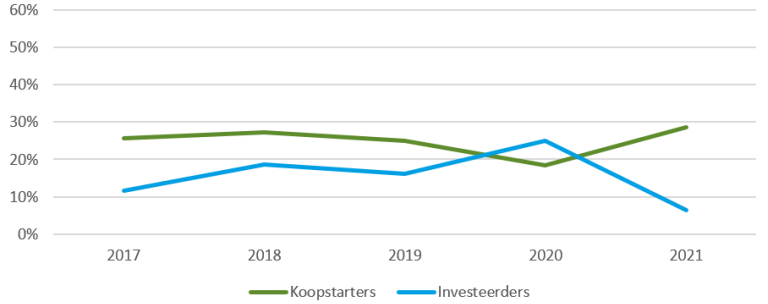
Opkoopbescherming: verkopen aan koopstarters en investeerders Benedenstad, Gildenwijk, Stalkaarsen

Figuur 4.5: Gemeente Gorinchem. Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen in Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022.

Figuur 4.6: Gemeente Gorinchem. Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen in alleen Benedenstad, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022.

Opkoopbescherming: leefbaarheidsaspecten

- Verdere onderbouwing:
  - Hoge mutatiegraad in particuliere huursector
  - Leefbaarheidsproblemen

- CBS-wijken Binnenstad, Stalkaarsen en Gildenwijk hebben hoge mutatiegraad in de particuliere huursector
- En ook de Leefbaarometer geeft zwakkere scores voor deze wijken

Opkoopbescherming: ter overweging

- Er is schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen
- Er is een verband tussen het aandeel woningen dat wordt gekocht door beleggers en het aandeel dat wordt gekocht door koopstarters, maar het is te sterk om te spreken van structurele verdringing
- In Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen worden relatief veel woningen verkocht aan beleggers en spelen leefbaarheidsproblemen; hier is instellen opkoopbescherming mogelijk
- Logische grens: € 355.000

Opkoopbescherming: ter overweging

- Wat zijn consequenties als benadeelden in geweer komen en de onderbouwing wordt door de rechter als onvoldoende beoordeeld?
  - De opkoopbescherming kan onverbindend worden verklaard
  - Mogelijk vergoeding planschade
  - Vergoeding proceskosten van de eiser(s)
  - Rechtszaak vraagt ambtelijke capaciteit

Overige sturingsmogelijkheden

Sturingsmogelijkheden woningmarkt

- Publiekrechtelijk
- Privaatrechtelijk

- Selectie van meest relevante instrumenten voor Gorinchem

Publiekrechtelijke sturingsmogelijkheden

- Doelgroepenverordening (Besluit Ruimtelijke Ordening)
  - In bestemmingsplan percentage sociale huur, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap vastleggen
  - Via doelgroepenverordening regelen hoe lang woningen in prijssegment moeten blijven
  - Alleen bij nieuwbouw en transformatie
  - Regelt niet de toewijzing, geen voorrang voor lokale woningzoekenden
  - Vraagt opstellen, handhaven, evalueren en bijstellen, etc.

Publiekrechtelijke sturingsmogelijkheden

- Doelgroepenverordening
  - Van toepassing op sociale huur, sociale koop en middenhuur
  - Instandhoudingstermijnen:
    - Sociale huur: ten minste 10 jaar
    - Sociale koop: ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar
    - Middeldure huur: ten minste 10 jaar

Privaatrechtelijke instrumenten

- Wordt al ingezet:
  - Sturen in exploitatieplan of anterieure overeenkomst
  - Starterslening – voorstel tot verlenging
  - Grondprijsbeleid
  - Anti-speculatiebeding/zelfbewoningsplicht
- Wordt nog niet ingezet
  - Koopconstructies als Koopgarant en Koopsmarter

Koopconstructies

- Koopstart
  - Woning wordt verkocht onder de marktprijs
  - Ontwikkelaar, corporatie of gemeente verleent de korting
  - Bij verkoop wordt de korting terugbetaald
  - Ontwikkelaar of corporatie deelt in waardestijging of waardedaling

Koopconstructies

- Koopsmarter
  - Erfpachtconstructie, grond losgekoppeld van woning
  - Koper koopt de ‘stenen’ met reguliere hypotheek (70% van de prijs)
  - Stichting Koopsmarter koopt de grond (30% van de prijs); gemeente staat garant voor lening grondaankoop
  - Koper betaalt maandelijkse vergoeding voor de grond
  - Bij verkoop wordt de waarde naar rato (70-30) verdeeld

Samengevat

- Sociale huur:
  - Nu met sturing niet mogelijk om meer woningen lokaal toe te wijzen
  - Ruimte daarvoor wordt vergroot
  - Druk is wat aan het toenemen en verwachting is dat dat doorzet

Samengevat

- Koopsector
  - Er is schaarste in de koopsector, met name in het goedkope en betaalbare segment
  - Koopstarters kunnen moeilijk kopen
  - Doelgroepenverordening biedt mogelijkheden om goedkope en betaalbare woningen (nieuwbouw en transformatie) te beschermen tegen prijsstijgingen
  - Koopconstructies kunnen koopstarters helpen
  - Maar: de koopmarkt lijkt zich momenteel te ontspannen

Samengevat

- Opkoopbescherming:
  - In Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen is dit een mogelijkheid