Gemeente Leeuwarden
Ingekomen 07 JUNI 2023

Gemeente Leeuwarden
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Leeuwarden, 6 juni 2023

Inspraakreactie ontwerp Huisvestingsverordening gemeente Leeuwarden

Geacht college,

Het ontwerp en de achterliggende documenten heb ik doorgenomen. Graag wil ik hierop reageren.

1. De voorgestelde opkoopbescherming levert geen extra woonruimte op. Het bevordert niet de toename van de woningvoorraad. Vraag is hoe en voor wie dit goed kan gaan uitpakken. Zo zie ik geen analyse wat de gevolgen zijn voor huurders of mensen die willen gaan huren. Actueel is dat huurwoningen nog schaarser worden (berichtgeving Pararius d.d. 1 juni 2023).

2. De nu voorgestelde opkoopbescherming is inmiddels door de tijd ingehaald en gaat zijn doel voorbij schieten. Dit is alvast punt voor de evaluatie van deze tijdelijke wet over een aantal jaren. In de documenten 'Staat van de woningmarkt' en 'Opkoopbescherming in Leeuwarden' gaat het om de situatie t/m 2021. Zoals bekend is in de loop van 2022 de woningmarkt geheel gekanteld. De rentes zijn fors gestegen, de nieuwbouw stagneert, nieuwe landelijke fiscale maatregelen maken particuliere verhuur onaantrekkelijk, etc. Uit eigen waarneming stel ik vast dat 'buy to let' niet meer in trek is en zeker 'gelukzoekers' zijn niet meer actief op de markt. En dus: leegkomende verhuurwoningen worden aan derden verkocht ten behoeve van eigen bewoning. Ik mis deze recente ontwikkelingen in de onderbouwing.

3. Is er (zeker anno 2023) echt zo veel schaarste aan betaalbare koopwoningen (voor starters) in Leeuwarden? Nieuwbouw is erg duur geworden maar is bestaande bouw onbereikbaar? Deze analyse tref ik niet aan in de documentatie. Volgens de wet is dit wel een voorwaarde om de opkoopbescherming in te mogen voeren. Is er bijvoorbeeld recent informatie ingewonnen bij makelaars en potentiële kopers? Het bestaande aanbod staat langer te koop en dat is een indicatie dat de markt gelukkig fors is afgekoeld. Ook doen zich prijsdalingen voor. Zelf heb ik ook recente andere ervaringen: deze zomer vertrekken 3 van mijn huurders, na jaren, naar een koopwoning in Leeuwarden. Dat is ze uiteraard gegund en geeft aan dat er kennelijk wel betaalbaar aanbod is.

4. Het argument ter behoud van de leefbaarheid, waarbij gerefereerd wordt aan de uitkomsten van de leefbaarometer.nl, begrijp en herken ik. Vervolgens wordt dat gecombineerd met maximaal 40% totale verhuur en maximaal 15% particuliere verhuur, om de wijken aan te wijzen voor de opkoopbescherming. Volgens de wet moet het instrument specifiek ingezet worden zodat niet in één klap voor de hele stad de opkoopbescherming geldt. Het lijkt er sterk op dat door het handig combineren van de criteria dit nu wel voor (nagenoeg) de hele stad wordt gerealiseerd. De enkele uitgezonderde wijken maken het een mooi optisch geheel. In de uitkomsten van de leefbaarometer.nl zijn ook de mogelijke effecten van (particuliere) huurwoningen in de wijk als omgevingskenmerk meegewogen. Op de wijken met leefbaarheidsclassificatie zwak tot (ruim) onvoldoende zou de opkoopbescherming gericht moeten zijn. Dat is op minder wijken dan nu wordt voorgesteld.

5. In de documentatie vind ik geen analyse en onderbouwing waarop de percentages van 40% en 15% zijn gebaseerd. Wanneer is iets (te) slecht? Waarom is volgens de voorgestelde regeling particuliere verhuur (maximaal 15%) per definitie slechter dan verhuur via woningcorporaties (mag tot maximaal 40%)? Hoe en op basis waarvan zijn de percentages bepaald? Een enkel recent nieuw gebouwd wooncomplex kan de percentages al flink doen wijzigen. Dat hoeft niets te zeggen over de rest van de wijk. Bij wijze van spreken kan één straat met één complex de hele wijk al de opkoopbescherming opleveren. De nuance ontbreekt. Dit versterkt het beeld, zoals ook bij punt 4 geschetst, dat de gewenste uitkomst voorop lijkt te hebben gestaan.

6. Er zijn dus wijken met een (zeer) goede leefbaarheid maar er zouden problemen kunnen ontstaan, zo wordt gesteld, als gevolg van te veel particuliere verhuur (15%). Daarom wordt ook meteen daar nu al de opkoopbescherming ingevoerd. Het is te voorbarig om alvast uit te gaan van mogelijke problemen dat de leefbaarheid onder druk zou kunnen komen. Gezien de zwaarte van het middel (beperking van het het eigendomsrecht en het vrije genot daarvan) kan altijd later besloten worden om maatregelen te nemen, mochten er onverhoopt later toch problemen zich manifesteren.

7. In onderzoek 'Staat van de woningmarkt' d.d. 15 maart 2022 is gekeken naar de woningtransacties in 2018 t/m 2021. Waarbij met name 2021 verder is uitgewerkt. Zoals ook onder 2. aangegeven heeft het onderzoek een update nodig als gevolg van de totale omwenteling in de woningmarkt in 2022. Tevens blijkt uit het onderzoek dat van alle 2.266 woningtransacties in 2021 voor 8,6% van de transacties geen eigenaar bekend is en van 21,7% van de transacties geen gebruiker bekend is. Ook doet het onderzoek de aanbeveling om in plaats van transactiedata gebruik te maken van een dataset met een peildatum zodat over de jaren heen inzicht wordt verkregen in de werkelijke verloop in het aantal verschillende (huur) woningen. Onduidelijkheden die eerst nader uitgezocht moeten zijn, alvorens de gepresenteerde data te kunnen gebruiken als onderbouwing voor het invoeren van de opkoopbescherming.

8. In het ongedateerde memo 'Opkoopbescherming in Leeuwarden' worden in bijlage 3 de wijken vermeld met meer dan 15% particuliere huur (maar minder dan in totaal 40% verhuur en wel met een goede leefbaarheid). Omissie daarbij is dat alleen een percentage is genoemd en niet de totale woningvoorraad en aantal verhuurde particuliere woningen. Tevens is de toelichting veel te summier of ontbreekt deze geheel. Zoals eerder gemeld kan een enkel geval (bijvoorbeeld: een nieuw wooncomplex of kantoorpand dat recent is omgebouwd naar woningen) de uitslag enorm beïnvloeden (meer dan 15%) en dat verdient nuance. Dit hogere percentage zegt dan niets over de hele wijk. Ook in de wetenschap dat het te percentage boven de 15%, is ontstaan omdat de gemeente de bouw heeft vergund. Indien een particulier één vervallen woning koopt, opknapt en verduurzaamt en vervolgens wil verhuren, dan mag dat niet meer. Dit is niet evenwichtig, terwijl er kwaliteit wordt toegevoegd.. Let op: dit is geen concurrentie van de starter omdat die geen financiering kan krijgen vanwege de staat van de woning.

9. Voorbeeld. In de Vosseparkwijk zou het percentage particuliere verhuur 20% zijn. Het moet dan gaan dan om 350/400 woningen. Waar dan? Elizabethstraat, Europaplein, Heliconweg, Brederostraat, Fonteinland? Zijn er problemen? Als dat zo is, kan er ook nu al gericht opgetreden worden. Ook als bewoner van de Vosseparkwijk ervaar ik het woonklimaat als uitstekend. Dit werd enkele jaren geleden nog maar eens bevestigd door EW (Elsevier Weekblad): de Vosseparkwijk stond in de top 10 van alle Nederlandse wijken. Wat is er mis met bijvoorbeeld een woning in Franekerstraat die particulier verhuurd gaat worden? Algemene klacht is dat, bijvoorbeeld als gevolg van echtscheiding, er geen huurwoningen zijn in de wijk. Huurders willen hier graag wonen en uit eigen ervaring weet ik dat ze jaren blijven. En dus niet na 3 jaar verhuizen zoals verondersteld in de onderbouwing van de opkoopbescherming. Ook belangrijk te weten: echt niet iedereen wil kopen.

10. In de voorgestelde regeling mogen bestaande huurwoningen (mits al een halfjaar verhuurd) gewoon blijvend weer opnieuw verhuurd worden (zonder vergunning). Ook mogen bestaande huurwoningen verkocht worden en de nieuwe eigenaar mag ze blijvend opnieuw zonder vergunning verhuren. Zie ik zo goed? Is het in de nieuwe regeling ook toegestaan een woning te kopen, op te knappen en te verduurzamen om de woning daarna (vrij van huur) door te verkopen?

11. Tot slot merk ik op dat ook ik grote waarde hecht aan een goed leefbare stad voor alle inwoners. Uitwassen dienen bestreden te worden maar dat kan prima op basis van de huidige wetgeving door de goede acties te ondernemen. Ook deze opkoopbescherming past in de opeenstapeling van overheidsmaatregelen en de politieke hetze tegen particuliere verhuur. Het zal allemaal averechts werken: er komt steeds minder kwalitatief goed en betaalbaar aanbod. De impact wordt inmiddels al heel snel zichtbaar in Nederland. Ook internationaal zijn er sprekende voorbeelden van hoe het niet moet. De afgelopen jaren heb ik mij met veel plezier ingezet om woningen in Leeuwarden te creëren en te verbeteren. Dat wordt nu (haast) onmogelijk gemaakt. Dat is jammer voor de stad.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

3/3