



Raadsinformatiebulletin

Valkenburg, 18 januari 2023

Betreft: Reactie zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en huisvestingsverordening
Registratienummer: 23.02

Geachte leden van de raad,

Met dit informatiebulletin informeer ik u over het uitgevoerde onderzoek naar aanleiding van de motie over zelfbewoningsplicht (d.d. 11 okt. 2021) en het initiatiefvoorstel van de PGP (d.d. 7 mrt. 2022). Daarnaast geef ik een korte schets van de huidige (juridische) ontwikkelingen op dit gebied.

Aanleiding

Op 11 oktober 2021 nam de volledige raad een motie aan over zelfbewoningsplicht. Daarbij stonden onderstaande twee actiepunten centraal:

- Onderzoeken in welke gevallen de gemeente een zelfbewoningsplicht voor minimaal 3 jaar in kan stellen;
- Onderzoeken of het bij latere doorverkoop ook mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande bouw.

In het initiatiefvoorstel van de PGP stonden de volgende doelen:

- Ervoor te zorgen dat mogelijke herbestemming van oftewel objecten, oftewel her- of nieuwbouw leidt tot uitbreiding van het aantal betaalbare woningen;
- Het grootste deel van die woningen ten gunste te laten komen van de huidige inwoners;
- Ervoor te zorgen dat starters en senioren die nu binnen onze gemeente een passende woning zoeken de gelegenheid krijgen een voor hun inkomen passende woning ook daadwerkelijk te vinden.

Eerder hebben wij u in een raadsinformatiebrief *22.04 Reactie motie zelfbewoningsplicht* d.d. 19 januari 2022 geïnformeerd over de vervolgstappen die mogelijk zijn om als gemeente Valkenburg aan de Geul aan de slag te gaan met een eventuele zelfbewoningsplicht en aanverwante regelingen. In deze brief lichten wij graag toe wat er in de tussentijd gebeurd is en waar we staan.

Invoeren van een opkoopbescherming

Het doel van de opkoopbescherming is het behouden van het aantal betaalbare koopwoningen en het verbeteren van de positie van koopstarters op de woningmarkt. De gemeenteraad kan een (tijdelijke) opkoopbescherming invoeren voor betaalbare woningen op basis van een Huisvestingsverordening voor een periode van 4 jaar en daarin gebieden aanwijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt.

Momenteel heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul geen Huisvestingsverordening. Als onderbouwing voor een opkoopbescherming moet worden uiteengezet in welk(e) gebied(en) onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen door schaarste aan betaalbare koopwoningen en dat een opkoopbescherming dit onrechtvaardige effect tegengaat. Zo kan bijvoorbeeld sprake zijn van onrechtvaardige effecten als het opkopen van woningen door beleggers leidt tot hoge huurprijzen. Ook kan sprake zijn van onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen, omdat zij door de schaarste onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning.



Conclusies verkennend onderzoek opkoopbescherming

In opdracht van de gemeente heeft onderzoeksbureau Companen een verkennend onderzoek uitgevoerd¹ naar opkoopbescherming in de gemeente Valkenburg aan de Geul. In de bijlage vindt u de uitgebreide resultaten en conclusies van deze verkenning.

De conclusie van deze verkenning is als volgt:

‘Het aandeel aan investeerders verkochte goedkope en middeldure (dus betaalbare) koopwoningen is beperkt (gemiddeld 6%) en in de tijd constant (afgezien van een ‘tussensprintje’ in 2020 van 10% in verband met het verhogen van de overdrachtsbelasting voor investeerders per 1 januari 2021). In de periode 2017 tot en met 2021 is geen sprake geweest van verdringing van koopstarters, ook niet in wijken waar meer woningen dan gemiddeld werden gekocht door investeerders. Er is op grond van deze eerste verkenning geen aanleiding om in de gemeente Valkenburg aan de Geul opkoopbescherming in te stellen.’

Afweging doelmatigheid

Er is dus op basis van de duidelijke conclusie van het onderzoek geen noodzaak voor onze gemeente om een huisvestingsverordening voor opkoopbescherming in te voeren. De mate van woning schaarste is op dit moment niet zo groot dat nadere sturing op het vlak van de woningvoorraadsamenstelling noodzakelijk is.

De uitkomst van het onderzoek betekent niet dat er geen problemen worden ervaren op de woningmarkt in Valkenburg aan de Geul. De huisvestingsverordening met opkoopbescherming is echter niet het meest doelmatige instrument om de huidige krapte op de woningmarkt op te lossen. De schaarste aan betaalbare woonruimte dient te worden opgelost door samen met betrokken partners te werken aan structurele oplossingen door een passend gemeentelijk woningbouwprogramma. Als er voldoende passend aanbod aanwezig is, bestaat immers geen extra noodzaak tot regulering van de woningmarkt. Vandaar dat we bij de uitvoering van ons woonbeleid inzetten op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen in de huur- en koopsector (appartementen of grondgebonden) die de doorstroming bevorderen (waardoor o.a. ook betaalbare bestaande woningen vrijkomen voor andere doelgroepen) en we tevens inzetten op het toevoegen van betaalbare koopwoningen voor jongeren (prijscategorie onder de NHG-grens).

Vergelijking met andere gemeenten subregio

In onze subregio Maastricht-Heuvelland zien we dat tot op heden geen enkele kleine gemeente is overgegaan tot het invoeren van een opkoopbescherming. Enkel de centrumgemeente Maastricht heeft per 1 oktober 2022 een Huisvestingsverordening ingesteld voor een periode van 4 jaar die een opkoopbescherming invoert voor goedkope en middeldure koopwoningen met een WOZ-waarde tot maximaal de NHG-grens (in 2022: €355.000,-). In Maastricht is op basis van vergelijkbaar extern onderzoek als dat wat wij hebben laten uitvoeren de schaarste aan betaalbare woningen en de gevolgen daarvan voor woningzoekenden voldoende aangetoond. Daar is het aantal woningen dat door investeerders wordt opgekocht met als doel deze te verhuren de afgelopen jaren flink toegenomen (gemiddeld 11% van de transacties werd gevormd door ‘buy to let’). Daarmee behoort Maastricht tot de gemeenten in onze subregio waar ‘buy to let’ zich het meest nadrukkelijk manifesteert.

Wetsvoorstel wijziging Huisvestingswet 2014 m.b.t. toewijzen eigen inwoners

Halverwege september kwam het volgende bericht in de media, met de kop ‘Gemeenten kunnen helft woningen aan eigen inwoners toewijzen’². De minister verwacht zelf dat de wet in 2023 in kan gaan, afhankelijk van hoe en wanneer beide Kamers het voorstel behandelen. Gemeenten zouden met het voorstel meer ruimte krijgen om hun eigen inwoners voorrang te geven bij het huren of kopen van huizen binnen de eigen gemeentegrenzen. Dat geldt ook voor mensen met een cruciaal

¹ Bijlage 1: Onderzoek opkoopbescherming gemeente Valkenburg aan de Geul - eerste verkenningen.

² [Gemeenten kunnen helft woningen aan eigen inwoners toewijzen \(nos.nl\)](#)



beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Voor de regeling geldt wederom dat het in een huisvestingsverordening vastgelegd dient te worden.

Voor de voorliggende toekomstige wetswijzigingen in 2023 wachten we een verder stadium van de wetswijziging af. Wel blijven we de vorderingen van de wetswijziging met interesse volgen. Wanneer nadere uitwerking en procedures van de wetswijziging bekend zijn, kan ook de afweging gemaakt worden of dit voor ons interessant en haalbaar is.

Vervolg

In de evaluatie van de woonvisie - die bij u bekend is en die op 12 december 2022 is besproken in de raad ten behoeve van het vrijmaken van budget voor de projectleider woningbouwontwikkeling - kunt u meer lezen over hoe wij de komende periode verder uitvoering willen geven aan het woonbeleid. Voor nu hopen we u voldoende te hebben geïnformeerd. Tijdens een volgende bijeenkomst van de klankbordgroep uitvoering woonvisie (KUW) wisselen we graag met de leden uit elke fractie van gedachten over de inhoud van deze brief en het uitgevoerde onderzoek.

Met vriendelijke groet,

W.H.M.E. Weerts
Wethouder Volkshuisvesting/Wonen

Bijlage: Notitie Opkoopbescherming Companen