RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer: 4778560

Onderwerp: Actualisatie Opkoopbescherming 2025

Kernboodschap

In 2022 is in Arnhem de ‘opkoopbescherming’ ingevoerd als onderdeel van de Huisvestingsverordening. Hiermee voorkomen we dat bestaande huizen worden opgekocht voor de verhuur en op deze manier zorgen we ervoor dat deze huizen beschikbaar blijven voor kopers. Jaarlijks wordt de opkoopbescherming grens uit de huisvestingsverordening middels een raadsbesluit geïndexeerd. Dit voorliggende voorstel regelt dat woningen met een WOZ-waarde tot € 450.000 beschermd worden tegen investeerders.

Ieder jaar betekent deze actualisatie een technische wijziging van de Huisvestingsverordening. Om het proces voortaan te vereenvoudigen wordt daarnaast voorgesteld deze jaarlijkse actualisatie te automatiseren door te verwijzen naar een gestandaardiseerde norm. Hiervoor stellen wij voor om voortaan gebruik van de jaarlijkse gemiddelde WOZ-waarde stijging in de gemeente Arnhem.

Voorstel

1. De opkoopbescherming voortaan te actualiseren volgens de gemiddelde jaarlijkse WOZ-waardestijging in de gemeente Arnhem.
2. Vast te stellen de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2024 – actualisatie opkoopbescherming.

Inleiding

In Arnhem is de afgelopen jaren de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen onder druk komen te staan door het opkopen van woningen door (particuliere) investeerders. Met de huidige ontwikkelingen op de landelijke en lokale woningmarkt blijft het belangrijk om woningen te beschermen tegen beleggers. Ondanks dat beleggers momenteel soms vastgoed verkopen is het noodzakelijk om ook in de toekomst onze bestaande woningvoorraad te beschermen. Het opkopen van woningen zorgt immers voor schaarste problemen, omdat koopstarters en doorstromers met lagere en middeninkomens worden verdrongen van de koopwoningmarkt. Ook kan het zo zijn dat het opkopen van woningen door beleggers een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid in de wijken. Omdat wij in Arnhem woningen bereikbaar willen houden voor onze inwoners heeft de raad in februari 2022 de opkoopbescherming vastgesteld en ingevoerd in de gemeente.

Arnhem GEMEENTE

RAADSVOORSTEL

De opkoopbescherming is een wettelijk instrument dat ingesteld wordt via de Huisvestingsverordening. Via de opkoopbescherming wordt een gedeelte van de woningvoorraad aangewezen als beschermde woonruimte. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat woningen niet opgekocht kunnen worden voor de verhuur. Op deze manier blijven koopwoningen in het betaalbare en middensegment bereikbaar voor onze inwoners.

In voorgaande jaren werd de opkoopbescherming geïndexeerd op basis van een extern onderzoeksrapport. Inmiddels weten we dat de informatie redelijk eenvoudig te vinden is en kunnen wij verwijzen naar lokaal beschikbare gegevens. Omdat dit onderzoeksrapport onnodige kosten met zich meebrengt en inzet van ambtelijke uren vergt wordt voorgesteld de actualisatie voortaan op basis van gemiddelde jaarlijkse procentuele WOZ-waarde stijging in de gemeente Arnhem te baseren.

In dit raadsvoorstel actualiseren en indexeren we de opkoopbeschermingsregeling voor het jaar 2025 met 3,7 procent. Deze procentuele stijging gaat over het volledige jaar 2024.
Met dit voorstel verhogen we de grens van de opkoopbescherming in de Huisvestingverordening. Hiermee actualiseren wij voor 2025 de grens van € 434.000 naar afgerond € 450.000 voor 2025.

Beoogd effect

Het verhogen van de grens van de Arnhemse opkoopbescherming, zodanig dat het opkopen van betaalbare woningen door beleggers wordt ingeperkt. Hiermee borgen we de beschikbaarheid van deze betaalbare koopwoningen op de Arnhemse woningmarkt

Argumenten

1.1 *Er is sprake van schaarste aan betaalbare (koop)woningen, waarbij koopstarters en doorstromers worden verdrongen van de woningmarkt door beleggers.*

Prettig wonen in onze stad begint met betaalbare koopwoningen en goede leefbaarheid in de Arnhemse wijken. Door de WOZ- grens uit de Huisvestingsverordening te indexeren, blijven we woningen beschermen tegen beleggers in onze gemeente die woningen opkopen om mee te speculeren. Met het indexeren van de opkoopbescherming kunnen wij woningen beschikbaar houden voor potentiële huizenkopers zodat er in woningen gewoond kan worden. Hiermee voorkomen we dat woningen een speculatieobject worden voor de verhuur. Het doel van de opkoopbescherming is om de betaalbare koopsector te beschermen middels één categorie woningen onder een bepaalde WOZ-waarde.

Voor Arnhem hebben we eerder kunnen aantonen dat er binnen deze segmenten sprake is van schaarste. Voor deze onderbouwing en de overige argumenten voor het invoeren van de Arnhemse opkoopbescherming, verwijzen we graag naar het raadsvoorstel ter introductie van de opkoopbescherming en de hierbij vastgestelde ‘onderbouwing opkoopbescherming’.

1.2 *Als grens voor de opkoopbescherming stellen we een WOZ-waarde voor van € 450.000 voor 2025. Een hogere grens levert mogelijk juridische risico’s op.*

Arnhem GEMEENTE

Het is niet toegestaan om een niet te onderbouwen grens in te stellen boven het middeldure (koop)segment. Voordat de grenzen van de opkoopbescherming kunnen worden aangepast is er een zorgvuldige afweging nodig met een feitelijke onderbouwing waarom die aanpassing nodig is. Werken met een hogere grens dan gegevens toelaten brengt mogelijk juridische risico's met zich mee.
Door te werken met een gemiddelde stijging in de gemeente Arnhem passen wij de opkoopbescherming zorgvuldig toe. De opkoopbescherming heeft immers als doel om de betaalbare koopwoningen te beschermen, daarom is het juridisch raadzaam om de actualisatie van de opkoopbeschermingsgrens op basis van de lokale situatie toe te passen. Grote stijgingen van de grens van de opkoopbescherming ondermijnen het basisprincipe van het instrument. Indien deze grens hoger wordt dan bijvoorbeeld twee keer een modaal gezinsinkomen valt te betwijfelen of het instrument correct wordt toegepast. Het gaat hier immers om het beschermen van het betaalbare segment.

Een hogere Arnhemse prijsgrens voor 2025 dan in dit raadsvoorstel wordt gedaan zal vermoedelijk niet standhouden bij bezwaar en beroep. Uit jurisprudentie blijkt dat in die gevallen niet enkel de bezwaarmaker in het gelijk wordt gesteld, maar de rechter de gehele regeling ontbindt. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat beleggers in het verleden met name actief zijn en waren in de goedkopere segmenten in Arnhem.

In voorgaande actualisaties van de opkoopbescherming werd gesproken van een actualisatie van twee categorieën betaalbare koop. Namelijk; goedkope koop en betaalbare koop.
Omdat beiden categorieën met de nieuwe Arnhemse actualisatie naar € 450.000 onder de landelijke Nationale Hypotheek Garantie grens vallen voegen wij voor de actualisatie deze twee categorieën samen. Hiermee is de voorgestelde actualisatie op basis van de Arnhemse WOZ-waarde stijging in lijn met de landelijke norm voor de NHG. Daarnaast heeft het geen meerwaarde om met twee betaalbaarheidscategorieën te werken voor een instrument dat uitgaat van een maximum.

Voor de opkoopbescherming hanteren we het maximale te onderbouwen bedrag. Dit is namelijk in lijn met motie 22M38 uit 2022: '*Bij elke jaarlijkse vaststelling van het nieuwe WOZ-drempelbedrag, het maximaal aan te tonen bedrag op te nemen*'.

Overigens is er al meerdere jaren sprake van het ophogen van de grens van de opkoopbescherming. Tijdens de invoering van de opkoopbescherming in 2022 is de grens van de opkoopbescherming op € 325.000 vastgesteld. In 2023 betrof het een van € 325.000 naar € 355.000. Afgelopen jaar in 2024 betrof het een actualisatie € 355.000 naar € 434.000. Hiermee is deze voorliggende actualisatie een logisch gevolg van stijgingen op de woningmarkt.

2.1 *Actualisatie in lijn met gemiddelde WOZ-waardestijging zorgt voor een efficiëntieslag.*

Voor de actualisatie van de opkoopbescherming wordt voortaan de procentuele gemiddelde jaarlijkse WOZ-waardestijging van de gemeente Arnhem toegepast.

Het toepassen van een lokale graadmeter van de woningwaarde zorgt voor een realistisch beeld van de ontwikkelingen op de Arnhemse woningmarkt. Door met openbare beschikbare informatie te werken bespaart de gemeente daarnaast elk jaar kosten voor een extern onderzoeksrapport. Daarnaast draagt het bij aan een vermindering van administratieve inzet van het ambtelijk apparaat.

2.2 *De jaarlijkse actualisatie betreft een technische aanpassing op basis van vastgesteld raadsbeleid, een informerende brief sluit hierbij aan.*

Indien de actualisatie van de opkoopbescherming mogelijk is dan wordt deze in lijn met motie 22M38 maximaal toegepast. Het betreft hier immers geen nieuwe beleidsvorming maar een jaarlijkse actualisatie van de WOZ-waardegrens. Omdat de raad eerder de kaders voor de opkoopbescherming heeft vastgesteld en dit een jaarlijkse actualisatie betreft, informeert het college de raad voortaan via een raadsbrief.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Niet van toepassing.

Participatie

Voorafgaand aan de introductie van de opkoopbescherming in 2022 in onze gemeente is een uitgebreid participatietraject gevolgd met belanghebbenden in Arnhem.
Belanghebbenden zijn aan het eind van 2021 geïnformeerd over de opkoopbescherming en konden via een inspraakdocument reageren op het Arnhemse voorstel. We hebben toentertijd proactief contact gezocht met belanghebbenden (denk hierbij aan makelaars en notariskantoren).
Dit inspraakdocument heeft in 2021 in totaal vier weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn destijds meegenomen bij het uiteindelijke raadsvoorstel voor de opkoopbescherming. Omdat de aanpassingen die we nu voorstellen technisch van aard zijn, is het niet nodig een document opnieuw ter inspraak voor te leggen aan belanghebbenden.

Financiën

De kosten voor de uitvoering van de Opkoopbescherming kunnen worden gedekt vanuit het budget voor wooninstrumentarium.

Uitvoering

Na vaststelling door de raad zal de geactualiseerde Huisvestingsverordening worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad. De uitvoering en handhaving van de Opkoopbescherming worden uitgevoerd door de ODRA.

De indexatie vindt jaarlijks plaats door een collegebesluit. Dit besluit wordt gepubliceerd op overheid.nl. Uw raad wordt hierover jaarlijks geïnformeerd.

Communicatie

RAADSVOORSTEL

De Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening - actualisatie opkoopbescherming.

GEMEENTE Arnhem

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4778560

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2025, nummer 4314840.

Gelet op artikel 41 van de Huisvestingswet;

besluit:

1. De grenswaarde voor onder de opkoopbescherming te brengen woningen voortaan te actualiseren op basis van de gemiddelde jaarlijkse WOZ-waardestijging van woningen in de gemeente Arnhem.
2. De Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2024 (Opkoopbescherming) vast te stellen.

HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE ARNHEM 2024

I. Wijzigingen

Artikel 13, tweede lid, onder b wordt vervangen door:
‘waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan € 450.000, welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd door het college met de gemiddelde jaarlijkse WOZ-waardestijging van woningen in de gemeente Arnhem, en;’

II Slotbepaling

1. Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening – actualisatie opkoopbescherming

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [DATUM]

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE