

Parallelsessie Beraad en Advies 23 mei 2024
Invoering opkoopbescherming
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer M. de Pagter
Griffie:	mevrouw J. den Uyl
Notulist:	mevrouw R. Leeuwenburgh Vendrig
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer D. van Veen
Democraten Gorinchem:	---
PvdA:	de heer A. Koçak
VVD:	mevrouw M. Veldheer
ChristenUnie/SGP:	de heer A. de Jong
Gorcum Actief:	de heer B. Bahlmann
D66:	de heer R. Le Noble
CDA:	de heer P. Kuijten
SP:	de heer A. van Houwelingen
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijke ondersteuning:	de dames C. van Buren en J. van Eck

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Invoering opkoopbescherming

*Aanleiding voor deze sessie is het raadsbesluit van 30 november 2023 over woningmarktinstrumenten. De raad heeft toen opdracht gegeven tot het invoeren van (tijdelijke) opkoopbescherming. Naar aanleiding hiervan is de invoering voorbereid: de Huisvestingsverordening is geschreven en de ambtelijke organisatie is voorbereid op de invoering van opkoopbescherming.
Op 8 mei 2024 is in een I&O een toelichting gegeven op het raadsvoorstel en zijn vragen beantwoord.*

Wethouder Dansen verwijst naar de I&O van 8 mei toen ze uiteengezet heeft hoe het college tot dit voorstel is gekomen. De aanleiding was de motie van 23-09-2021 met het verzoek om te onderzoeken of opkoopbescherming mogelijk is. In 2022 is door Companen een onderzoek gedaan en dat is in 2023 aangevuld. Voor drie wijken is opkoopbescherming mogelijk: Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen. Op 30 november 2023 heeft de raad besloten tot voorbereiding van de regeling, voor vergunningverlening en het naleven van de regels. De vragen die in de I&O zijn gesteld zijn schriftelijk beantwoord. Het onderzoek ondersteunt de invoering voor de Haarwijk niet. Invoering van opkoopbescherming houdt in dat in deze wijken woningen met een WLZ-waarde tot € 435.000 beschikbaar blijven voor woningzoekenden die er zelf willen gaan wonen. Dat zal ook een positief effect hebben op de leefbaarheid en het draagt bij aan de kansen voor koopstarters en middeninkomens op de woningmarkt.

De heer Van Houwelingen merkt op dat het gaat om de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Beleggers vragen hoge huurprijzen. In 2021 ging een vierde van de verkochte

woningen in de randstad in handen van investeerders. In Gorinchem ging gemiddeld 13% in de wijken die aan de orde zijn naar investeerders en later zelfs 20%. Nu kan de gemeente dit voorkomen. Hij vindt het jammer dat niet is gekozen voor het hele gebied West Gorinchem. Hij begrijpt dat er meer voor onderzocht moest worden maar hij vindt het een gemiste kans. Het is vooral een juridische vraag. Hij vraagt dieper in deze materie te duiken maar hij stemt in met het voorstel. Wellicht is een en ander later nog te repareren.

De heer Koçak merkt op dat de SP aangeeft dat het een gemiste kans is voor de Haarwijk maar hij vraagt wat er mis mee is.

De heer Van Houwelingen zegt dat er weinig mis mee is. Hij begrijpt dat het moeilijk te onderbouwen is om het ook voor Haarwijk te laten gelden. Hij zou graag een verdieping zien; een advies van een advocatenbureau wellicht. Hij wil het voorstel echter niet vertragen en stemt in met het voorstel. Het mag ook een hamerstuk zijn.

De heer Koçak is benieuwd of het juridische aspect robuust is en of er jurisprudentie is.

Wethouder Dansen licht toe dat je een goede onderbouwing nodig hebt. Daar is onderzoek naar gedaan en het kan gewoon niet. Leefbaarheid alleen is onvoldoende argument. Het onderzoek is samen met andere gemeenten uitgevoerd. Hardinxveld wilde ook heel graag opkoopbescherming en had als argument alleen leefbaarheid. Dat is onvoldoende reden. Overigens had wethouder Dansen het graag voor heel Gorinchem gewild, maar dat kan niet.

De heer Van Houwelingen begrijpt het. Hij refereerde aan een advocatenkantoor. Het is voor hem ook een moeilijk juridisch punt. Hij vertrouwt erop dat er deskundigheid is ingezet maar vond de beantwoording alleen wat summier.

De voorzitter verwijst naar het onderzoek van Companen waarin een toelichting is gegeven.

De heer Van Veen vraagt of de SP niet bang is dat men naar andere wijken zal verhuizen. Heeft de SP niet in de gaten dat het prijsopdrijvend kan werken?

De heer Van Houwelingen zegt dat het zou kunnen dat mensen naar andere wijken zouden gaan bijvoorbeeld Haarwijk.

De heer Van Veen merkt op dat als de vraag stijgt ook de huurprijzen van particuliere woningen zullen stijgen.

De heer Van Houwelingen zegt dat er niet meer aanbod komt maar als beleggers en kopers gescheiden worden wordt de vraag kleiner gemaakt.

De heer Kuijten ondersteunt de visie van de SP. In de I&O is gevraagd of leefbaarheid cumulatief werkt of separaat. Hij begrijpt dat het een parallel spoor kan zijn en dus ook cumulatief kan werken. Naar aanleiding van het rapport van Companen denkt hij dat het misschien toch mogelijk is om de Haarwijk toe te voegen. Hij wil dit proces ook niet vertragen en geeft aan dat het een hamerstuk mag zijn. Hij zou wel de Haarwijk nader onderzocht willen hebben technisch en qua leefbaarheid. Nieuwbouwwoningen in de Haarwijk zullen nu niet onder de bescherming vallen. Als ze niet verkocht worden komen ze toch op de vrije markt. Wat let ons om nader onderzoek te doen na het besluit.

Wethouder Dansen merkt op dat zodra de mogelijkheid er is, zij hier bovenop zal springen maar ze is er niet optimistisch over. Zij betwijfelt ook of er een nieuw onderzoek gedaan kan worden want het laatste onderzoek is erg recent. Overigens zijn onderzoeken erg duur.

De heer Kuijten vraagt om het toch nog eens te bezien.

De heer Koçak vraagt hoe duur een dergelijk onderzoek is.

Wethouder Dansen zegt dat onderzoeken altijd erg duur zijn. Het budget is beperkt. Zij vindt het minstens zo belangrijk als de raadsleden die hiervoor pleiten maar de mogelijkheden zijn beperkt. Het houdt zeker de aandacht.

De heer Bahlmann kan zich voorstellen wat de heren Kuijten en Van Houwelingen zeggen. Evaluatie zal binnen een of twee jaar plaatsvinden. Als er sterke signalen zijn vraagt hij eventueel eerder te kijken of het voor de Haarwijk mogelijk is.

Wethouder Dansen zegt dat dit zeker meegenomen wordt in de evaluatie.

De heer De Jong merkt op dat cumulatieve leefbaarheid hem niets zegt. Wellicht kan er een toelichting gegeven worden.

De heer Kuijten merkt op dat in de I&O is uitgelegd hoe het rapport is opgebouwd. Toen is ook naar leefbaarheid gevraagd en dat is ook een kernwaarde om een wijk aan te wijzen voor opkoopbescherming. Hij heeft gevraagd of dat een parallel proces is of dat het gestapeld moet worden. Het antwoord was dat het twee parallelle processen zijn.

De heer Van Houwelingen heeft in de I&O een advocatenkantoor genoemd. Zij geven aan dat het alleen op basis van leefbaarheid ook mogelijk is. Het is een telefoontje waard. Dan weten we iets meer. Een duur onderzoek is dan niet nodig.

De heer Le Noble verwijst naar de voorgeschiedenis vanaf 2021. Het is een gedegen proces geweest en heeft veel tijd gekost. Hij is blij met het voorstel. Het is jammer dat het nodig is maar goed dat het mogelijk is. Een angst is het waterbedeffect. Er is al een evaluatie gepland en we gaan kijken of er een waterbedeffect is. Als dat zo is dan staat de Haarwijk als eerste op de nominatie. Voor hem mag het een hamerstuk zijn.

Mevrouw Veldheer kan zich vinden in het voorstel. Zij is wel benieuwd naar de evaluatie, want dan kan gekeken worden hoe nu verder te gaan hiermee. Het mag een hamerstuk zijn.

De heer Bahlmann noemt ook agendering als hamerstuk. Hij hoopt wel dat als het waterbedeffect zich voordoet er snel gereageerd zal worden.

De heer De Jong was niet bij de I&O aanwezig maar geeft complimenten voor het verslag. Hij kan zich vinden in het voorstel. Hij is benieuwd naar de evaluatie. Het mag een hamerstuk zijn.

De heer Koçak zegt overtuigd te zijn door het betoog van de heer Le Noble. Het mag een hamerstuk zijn.

De heer Van Veen merkt op dat de politieke discussie een tijd geleden is gevoerd. Vier leden van Stadsbelang waren voor en één was tegen en dat was hij zelf. Hij meent dat deze regeling een ondernemer de mogelijkheid tot ondernemen ontnemt. Hij heeft ook problemen met de opkoopbescherming in de Benedenstad. De fysieke leefomgeving en de sociale cohesie is daar naar zijn mening heel anders dan in de Gildewijk. Bewoners van de Benedenstad hebben heel andere wensen. Hij licht dat nader toe. Hij vindt sociale cohesie een slecht argument voor de Benedenstad maar hij zal zich aansluiten bij de collega's en voor het voorstel stemmen.

De heer Van Houwelingen is blij dat het dan door kan gaan. De Benedenstad is niet vanwege de sociale cohesie aangewezen maar primair vanwege de schaarste. Het waterbedeffect is mogelijk maar dan is de schaarste er al. Leefbaarheid is een heel ander spoor dan de schaarste. Alleen het waterbed meenemen in de evaluatie vindt hij te smal.

De heer Bahlmann zegt dat er meerdere factoren nodig zijn om te zorgen dat de opkoopbescherming ook richting de Haarwijk gaat. We moeten nu voor deze oplossing kiezen. Misschien kan er binnen zes maanden een evaluatie gehouden worden. Als er keiharde signalen zijn dan moet er snel gereageerd worden.

Wethouder Dansen zegt een evaluatie binnen zes maanden niet toe. Voorgesteld is binnen twee jaar en daar wordt ook op gestuurd. De evaluatiepunten staan in het plan van aanpak. Wat betreft de Benedenstad, zij heeft daar zelf 30 jaar gewoond en dat is toch anders dan wat hiervan gedacht wordt. Ze is blij met het hamerstuk.

De heer Kuijten pleit ook voor een hamerstuk. In het kader van de evaluatie merkt hij op dat hij hoopt dat de wethouder niet wacht op de evaluatie als er signalen zijn.

De heer Koçak vraagt waar en op welke gronden de wethouder signalen zou krijgen.

De heer Kuijten antwoordt dat als mensen gaan opbieden de woningen boven de prijs uitkomen. Dan kan je verwachten dat er mensen zijn met hypotheek die in de problemen komen. Het is beter nu te schakelen en een goede woningverdeling te bevorderen op de plaatsen waar de kwetsbaarheid het grootst is. Desgevraagd zegt hij dat het afhankelijk is van de leefomgeving of er signalen komen. Het kan twee overbiedingen zijn in een wijk. Als mensen een woning zien als een verdienmodel dan moet je ingrijpen.

De heer Koçak zegt dat wat hem betreft het nadere onderzoek er nooit komt. Hij gaat er vanuit dat als er sterke signalen zijn de wethouder zich zal inzetten.

De heer Van Houwelingen reageert op de vraag om welke signalen het zou gaan. Praktisch gezien, een koper koopt een huis en schrijft zich in bij de gemeente. Dan is het vrij duidelijk of het een koper/bewoner is of dat een belegger heeft gekocht en een huurder wordt ingeschreven. Als dat één op de vier is dan is dat een sterk signaal.

De voorzitter concludeert dat het voorstel geagendeerd kan worden als hamerstuk voor de komende raadsvergadering op 30 mei 2024.

Hij heeft gehoord dat verzocht is om op basis van de evaluatie na te gaan of de Haarwijk toegevoegd kan worden. Ook is gevraagd om bij de evaluatie het waterbedeфект te onderzoeken.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Toezeggingen:

In de evaluatie en eerder bij sterke signalen (onder andere waterbedeфект) uitbreiding van de regeling richting de Haarwijk bezien.