Aan de leden van de raad

Datum : 25 januari 2022
Zaaknummer : 625415
Contactpersoon : Bram van Oudheusden
Telefoonnummer : 026 3772274

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over opkoopbescherming

Geachte voorzitter en leden,

Het raadslid Loos van de fractie VVD heeft ons bij brief, ingekomen 7 december 2022, schriftelijk vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over opkoopbescherming.

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

1. *Om een goed inzicht te krijgen: kan het college de cijfers in het inspraakdocument ontdoen van verkoop van woningen die verkocht zijn van een (particuliere) investeerder aan andere (particuliere) investeerders?*

   Het is niet mogelijk die specifieke tabel te ontdoen van onderlinge aankopen. Om goed inzicht te verkrijgen in aantallen aankopen door beleggers hebben we via een aanvullende aanvraag bij het Kadaster wel gegevens opgevraagd van aankopen door koopstarters en doorstromers. Op deze wijze is zichtbaar hoe het aandeel van deze drie groepen zich (per wijk) ten opzichte van elkaar verhoudt en hoe dit over de jaren heen verschuift. Gegevens hierover zijn te vinden in de onderbouwing bij het raadsvoorstel voor de opkoopbescherming.

2. *In 2021 heeft de landelijke overheid de overdrachtsbelasting voor gekocht door particuliere investeerders verhoogd van 2% naar 8%. Kan het college ons inzicht geven in de effecten daarvan over de eerste drie kwartalen?*

   Nee, het Kadaster kon ons nog geen gegevens verschaffen over woningaankopen over 2021.
   We merken hierbij op dat de wetgever – onder andere met het oog op deze wijzigingen in de belastingsystematiek – het nut en de noodzaak van de Wet op de opkoopbescherming over vijf jaar zal evalueren.

   De stijging van de overdrachtsbelasting laat onverlet dat het (te verwachten) rendement op

woonvastgoed relatief hoog blijft.

3. *Een paar wijken in de gemeente worden niet geselecteerd. Wat is daar precies de reden voor? Als er in de niet geselecteerde wijken ook woningen tot maximaal €325.000 euro (NHGgrens van 2021) zijn wil je die toch ook behouden voor starters? Verwacht de wethouder dat de nu gemaakte selectie stand houd voor de rechter?*

   In het raadsvoorstel en de bijlage daarbij ('onderbouwing opkoopbescherming') gaan we uitgebreid in op uw vraag. We hebben gekozen voor een selectie die naar verwachting stand zal houden voor de rechter in het geval van bezwaar of beroep.

   Om de opkoopbescherming in te voeren is het noodzakelijk dat aangetoond wordt dat het opkopen van beleggers van goedkopere woningen zorgt voor onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. In de toelichting op de wetswijziging wordt hierbij uitgelegd dat dat met name het geval is in die gebieden waar koopstarters van de markt worden verdrongen door beleggers. Om deze effecten aan te kunnen tonen, hebben we via gegevens van het Kadaster bekeken in welke wijken deze trends waarneembaar waren de afgelopen jaren. Hierdoor kwamen we op een wijkenselectie van meer dan 80% van de Arnhemse wijken.

   Doordat we kiezen voor een brede selectie, denken we het waterbedeffect uit uw vraag te voorkomen. De wet schrijft voor dat een te verwachten waterbedeffect op zichzelf geen argument mag zijn voor de opkoopbescherming. Er dient daadwerkelijk sprake te zijn van actuele schaarste.

4. *Vallen alle woningen onder die WOZ waarde onder de regeling? Zo ook woningen die reeds verhuurd zijn, eigendom zijn van een stichting en/of coöperatie?*

   Nee, de wetgever heeft bepaald dat de opkoopbescherming enkel geldt voor vrijkomende koopwoningen vrij van huur en gebruik. De opkoopbescherming geldt daarmee dus niet voor woningen die reeds worden verhuurd of in die hoedanigheid worden verkocht of aangekocht. Als een woning minder dan zes maanden werd verhuurd, geldt de opkoopbescherming ook.

5. *Indien bij één van bovenstaande organisaties een fusie/overdracht plaatsvindt mogen zij de huizen blijven gebruiken/verhuren? Kunnen deze instellingen nieuwe huizen aankopen ten behoeve van hun doelstellingen? Als dat kan op basis van uitzonderingen wie bepaalt die regels en hoe voorkomen we willekeur?*

   Bij de beantwoording van uw vorige vraag legden we uit dat al verhuurde woningen ( > 6 maanden) in verhuurde staat kunnen blijven. Dat geldt dus ook na een fusie of overdracht van bezit.

De gemeenteraad is bevoegd om eventuele uitzonderingen te bepalen voor de opkoopbescherming. In de wet zijn drie uitzonderingsgronden benoemd. In het raadsvoorstel voor de opkoopbescherming stellen we daarnaast voor om de gemeente Arnhem en woningcorporaties uit te zonderen van de opkoopbescherming. De opkoopbescherming laat het al sowieso toe dat toegelaten instellingen woningen aankopen die reeds werden verhuurd. We achten het ook noodzakelijk om voor deze instellingen een bredere uitzonderingspositie op te nemen, omdat zich situaties kunnen voordoen waarbij aankopen het publieke of volkshuisvestelijke belang dienen. Zo kan het zijn dat een toegelaten instelling een voormalig verkochte woning terugkoopt, om zo een complex of woonblok te completeren en te verduurzamen.

Over deze uitzonderingspositie is meer informatie opgenomen in het raadsvoorstel.

6. *Indien iemand komt te overlijden en meerdere erfgenamen zodoende een huis verkrijgen wat verhuurd is aan een of meerdere persoenen, wat zijn dan de verwachte complicaties? Deelt het college dat deze woningen gewoon verhuurd mogen worden*

   Er zijn dan geen verwachte complicaties, omdat de woning in deze situatie niet vrij van huur en gebruik is. De opkoopbescherming geldt in dat geval niet. Eigenlijk is het dus ook niet relevant of het college de mening uit uw vraag deelt; de wet laat namelijk geen andere situatie toe dan dat deze woningen buiten de reikwijdte van de opkoopbescherming vallen.

7. *In de het inspraakdocument valt op te maken dat leefbaarheidsproblemen met name door verkamering aanleiding is voor deze inperking van het eigendomsrecht. Nu heeft de gemeente reeds veel verschillende instrumenten om woonoverlast te voorkomen. De meeste zijn nog deze college periode ingesteld en dus nog niet volledig operationeel/benut. Zo valt ook op te maken uit de Art. 44-vragen inzake "Woonoverlast", d.d. 28-11-2021. Welke van de instrumenten zijn ten volle ingezet/benut en uit welke evaluatie blijkt dat? In welke wijken werken die maatregelen wel en in welke niet? En zo ja waarom niet?*

   In de toelichting op de wet maakt de wetgever de aanname dat bij een verandering van eigendom van koopwoning naar particuliere verhuur, een negatief effect ontstaat op de woonomgeving. De wetgever verwijst hierbij naar een rapportage van RIGO. De passage over deze negatieve effecten van particuliere huur hebben we ter illustratie overgenomen in het inspraakdocument.
   Bij de beantwoording van de door u benoemde artikel 44-vragen over woonoverlast is uitgewerkt hoe uitvoering wordt gegeven aan de verschillende instrumenten voor woonoverlast. Daarnaast zetten we uiteraard mede door middel van de Arnhem-Oost aanpak volop in op verbetering van de woon- en leefkwaliteit van Arnhemse wijken.

   In de 'Onderbouwing Opkoopbescherming' is opgenomen dat argumenten van schaarste zowel noodzakelijke als voldoende onderbouwing geven voor de opkoopbescherming. De argumenten ten

aanzien van leefbaarheid zijn aanvullend.

8. *Een opkoopbescherming is de facto een inperking van het eigendomsrecht. Is er planschade te verwachten en zo ja kan daar per stadsdeel een inschatting van gemaakt worden?*

   Nee, er is geen planschade te verwachten. De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. In de toelichting op de wet wordt uitgebreid uitgelegd waarom dat bij de opkoopbescherming het geval is. In de toelichting op de wetswijziging is dit uitgewerkt vanaf pagina 6.

9. *Vindt het college ook dat als de gemeente deze regeling instelt omdat er schaarste is, zij ook alles in het werk moet stellen om de schaarste op te lossen? Is zij dan ook voornemens versneld meer koopwoningen toe te voegen en hoe denkt het college dit dan ook waar te maken?*

   Ja. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling heeft uw gemeenteraad het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling vastgesteld. Voor de woningbouwontwikkeling in onze stad geven we uitvoering aan dit plan.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas A. Marcouch