Hieronder de beantwoording van uw vragen.

1: Ik stelde woensdag die vraag nav onder andere dit artikel: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4480261. Ik heb het antwoord nog even teruggeluisterd, maar ik begreep de weerlegging nog niet helemaal. Zou je misschien dit nogmaals even via de mail kunnen doen? Wellicht begrijp ik het dan beter.
Ik kon de vraag niet goed terugvinden, maar het artikel waarnaar u verwijst onderzoekt de relatie tussen de opkoopbescherming enerzijds, en anderzijds het aandeel koopstarters, de ontwikkeling van huizenprijzen en de samenstelling van wijken. Daaruit blijkt dat in de tijd van de studie het aandeel koopstarters groeide (en buy-to-let daalde) en het aandeel jongeren (met lager inkomen) daalde.

De opkoopbescherming is niet bedoeld om huizenprijzen te beïnvloedden; het doel is het aantal goedkope en betaalbare koopwoningen in stand te houden. Of en in hoeverre de opkoopbescherming huizenprijzen beïnvloedden is voor een deel onzeker. Primair wordt de prijs voor koopwoningen bepaald door de hoogte van de rente en regels over de hoogte van hypotheken. De prijs van particuliere huurwoningen is ook afhankelijk van de hoogte van de rente en van de fiscale behandeling. Hoe zwaarder fiscaal belast, hoe lager het rendement en daarmee hoe lager de koopsom die een particuliere belegger bereid is te betalen. Zeker in een situatie waarin (straks) in het middelsegment het woningwaarderingsstelsel (de zogenaamde huurpunten) dwingend wordt voor het segment tussen 879,66 en € 1.157,95 per maand.

2: Zoals je weet zoek ik echt naar een mooi voorbeeld van een gemeente waar het werkt. Groningen werd genoemd. Maar in Enschede hoor ik dus ook weer andere verhalen. Heb je eventueel toch een mooi document met data waar ik kan zien bij een gemeente waar het beoogde effect behaald wordt? En de nadelen, die we vrezen, wel meevallen?

Uit navraag bij het onderzoeksbureau RIGO blijkt het onderzoek naar de Opkoopbescherming door de gemeente Utrecht het meest grondig en best toepasbaar op de situatie in Leeuwarden. Ik heb de raadsbrief en het onderliggende onderzoek van het Kadaster toegevoegd.
Samengevat is dit de conclusie (uit rapport):
Als investeerders woningen kopen van eigenaar-bewoners om die woningen te verhuren dan wordt gesproken van buy-to-let. Het aandeel buy-to-let is sinds 2018 afgenomen. In de eerste helft van 2018 werd nog 13% van alle woningen die werden verkocht door eigenaar-bewoners gekocht door een investeerder, terwijl dit aandeel in de eerste helft van 2023 is afgenomen tot 2%. Blz. 5 rapport.

De opkoopbescherming verandert niets aan de legale status van bestaande particuliere huurwoningen. Het zorgt alleen dat nieuw aangekochte koopwoningen in de selecteerde wijken er binnen het prijsplafond alleen met vergunning verhuurd mogen worden. Indien de vraag naar particuliere huur hoog blijft, dan zal dit naar verwachting ertoe leiden dat er meer transformaties of nieuwbouw gaat komen, in bijvoorbeeld de ombouw van bovenverdiepingen in de binnenstad. De verwachting is dan ook dat geen van de doelgroepen (particuliere huurders, koopstarters en doorstromers) nadelige effecten van de opkoopbescherming gaat ondervinden.

3: Ook ik ben benieuwd naar de hoeveelheid woningen onder de 260.000. Maar dat komt dus.
Dat wordt nog in kaart gebracht.

4: Er is dus veel particuliere huur in Leeuwarden vergeleken met andere vergelijkbare steden. Is hier ook een oorzaak voor waarom er blijkbaar dus ook veel vraag naar is.
Het hoge aandeel particuliere huur wordt veroorzaakt door de volgende vier aspecten:

1. *Leeuwarden heeft een jonge, snel groeiende bevolking die vooral ook uit studenten bestaat*
2. *Studentenhuisvesting wordt in Leeuwarden niet door corporaties verzorgd (in andere G4 en G40 steden veel meer)*
3. *De woningvoorraad is relatief goedkoop (want veel kleine woningen)*
4. *Corporaties moeten én aan een kleinere doelgroep verhuren én hebben door de Verhuurdersheffing en Vpb veel minder nieuwbouw kunnen plegen dan op basis van de groeiende vraag passend zou zijn.*

5: Wordt er ook nagedacht wat voor rol corporaties kunnen gaan spelen om toch aan de vraag te blijven voldoen voor genoeg huurwoningen in het lage en middensegment, nu veel vastgoedeigenaren hun voorraad (wellicht) te koop gaan zetten.

In een normale woningmarkt is circa 5% particuliere huur, want vooral bedoeld voor spoedzoekers en huishoudens die bv. wachten op oplevering nieuwbouwwoning. In een studentenstad als Leeuwarden zou een percentage van circa 10% beter aansluiten. Verhoudingsgewijs heeft Leeuwarden dan ook een overaanbod aan particuliere huur
Uit eerder woningmarktonderzoek, zie bijlage (en overigens ook landelijke onderzoeken) blijken particuliere huurders het minst tevreden te zijn over hun woning en ook het meest te verhuizen (in Leeuwarden is een mutatiegraad van 30% normaal). Dit toont over het algemeen aan dat huishoudens de particuliere huurwoning als tijdelijk alternatief gebruiken, totdat ze meer permanente huisvesting bij of de corporatie of in de koopsector gaan vinden.
Er zijn afspraken gemaakt (en landelijke eisen) om 30% van de nieuwbouw uit sociale huur te laten bestaan. Dit zal op termijn tot een groter aanbod van sociale huur leiden en waarschijnlijk daarmee ook een daling van de zoekduur. Of het nodig is dat corporaties op termijn in het (lage) middenhuur gaan bouwen, is nu nog niet aan te geven. Gelet op het feit dat Leeuwarden al een forse particuliere huur die veel woningen in de (lage)middenhuur biedt, is het aanbod de komende jaren sowieso voldoende om in de marktvraag te voorzien.

6: Hoeveel FTE zal er extra nodig zijn om de opkoopbescherming en het verbod op tweede woningen goed te handhaven en te monitoren?
Voor de invoering van de Huisvestingsverordening met Opkoopbeschermingsregeling en verbod 2e woninggebruik is naar verwachting voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving Opkoopbeschermingsregeling 4 fte benodigd en voor verbod 2e woninggebruik 1 fte met ingang van 2024. Omdat het nog onzeker hoe dit in de praktijk exact zal uitpakken is in eerste instantie 2 fte structureel opgevoerd met ingang van 2024 en 3 fte incidenteel voor 2024. (uit begroting 2024, blz. 199)

7: In Groningen lijken alleenstaande starters veel baat te hebben bij de opkoopbescherming. Maar bijvoorbeeld gezinnen met stelletjes iets minder (die van hun eerste naar tweede woning gaan). Nu de prijzen zijn gezakt, doordat beleggers niet meer meebieden. Wat is jullie kijk hierop?

Het prijsniveau van de opkoopbescherming in Leeuwarden komt te liggen op 260.000 euro. Verwacht mag worden dat de koopwoningen in dit prijssegment nu meer voor koopstarters beschikbaar komen. Doorstromers in de koopwoning zullen naar verwachting veel vaker boven de 260.000 euro komen te liggen.

8: Wanneer kunnen we echt iets zinnigs zeggen over of de opkoopbescherming en het tweede woning verbod echt werkt? Hebben jullie daar een schatting voor in jaren?
De woningmarkt is sterk afhankelijk van de maatregelen die het rijk neemt en de stand van de economie. Het effect van de opkoopbescherming is het beste te monitoren in een woningmarkt die stabiel is. Of daar de komende jaren sprake van is, is nu lastig te zeggen.
In ieder geval 1 à 1 ½ jaar na invoering is een onderbouwd beeld te geven.

Ik was ook benieuwd of we ook een uitsterfconstructie gebruiken voor de woningen in Grou en Warten die nu gebruikt worden als tweede woning en dus als ze over gaan naar een andere eigenaar dat ook deze woningen onder het tweede woningverbod gaan vallen.

Er is inderdaad sprake van een uitsterfbeleid. Dit komt door de samenhang van de artikelen 4.2.2 en 4.2.3 lid 2 Huisvestingsverordening

Artikel 4.2.2 Aanvraag onttrekkingsvergunning
1. Een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1, tweede lid kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 4.2.3 Voorwaarden of voorschriften
2. Het college verbindt aan een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 het voorschrift dat deze persoonsgebonden en niet overdraagbaar is en vervalt op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat.

Deze twee bepalen dat 1) dat alleen een eigenaar een onttrekkingsvergunning kan aanvragen en 2) dat deze niet overdraagbaar is. Dat betekent dat bij verkoop er opnieuw een onttrekkingsvergunning moet worden aangevraagd. Dat geldt dan zowel voor verkoop aan derden, maar ook bij erven.