Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 9 februari 2023
Instrumenten woningmarkt / regionaal schaarste onderzoek
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer B. Bahlmann
Griffie:	mevrouw J. den Uijl
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-VVD-D66-SP-ChristenUnie/SGP-Gorcum Actief
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijk:	mevrouw J. van Eck en de heer Van der Werff
Gasten:	de heer J. Lijzenga van onderzoeks- en adviesbureau Companen
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Instrumenten woningmarkt / regionaal schaarste onderzoek

Vanavond zal een toelichting worden gegeven op het regionaal schaarste onderzoek voor Gorinchem door Jeroen Lijzenga van onderzoeksbureau Companen. Dit onderzoek heeft u ontvangen met de raadsinformatiebrief van 25 januari 2023 (en staan bij de stukken van deze bijeenkomst).

Wethouder Dansen geeft een toelichting. Zij verwijst naar de Wet Opkoopbescherming die per 2022 is ingegaan. Voorwaarde voor invoering is dat aangetoond wordt dat er schaarste is op de woningmarkt. Dat is dan ook de reden voor het onderzoek dat vanavond aan de orde is. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan een deel van de motie inzake opkoopbescherming. In de presentatie wordt vooral ingegaan op de koopsector. Op 9 maart komt de sociale huursector aan de orde.

De heer Lijzenga geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs).
Het onderzoek is uitgevoerd in 2022 op het hoogtepunt van de druk op de woningmarkt. Inmiddels is er sprake van enige ontspanning op de markt. Toegelicht wordt dat het uitgangspunt van de Huisvestingswet vrije vestiging is. Er is geen strikte definitie van schaarste maar schaarste en verdringing moeten wel aangetoond worden.
Hij gaat kort in op de sociale huursector; Gorinchem heeft een grote voorraad sociale huurwoningen. De afgelopen tijd werd 60% van de vrijkomende woningen toegewezen aan inwoners van Gorinchem. Met dit instrument kan dus niet meer gedaan worden dan nu het geval is.
Vervolgens gaat hij in op de koopsector en licht toe dat de druk op de koopmarkt flink is gestegen. Een gemiddelde tussenwoning in Gorinchem kost € 370.000. Er is een grote vraag naar betaalbare koopwoningen.

De heer Schefferlie vraagt zich af hoe gesproken kan worden van ontspanning op de woningmarkt. Met betrekking tot het genoemde percentage vraagt hij of het niet toch zo kan zijn dat de voorrangsregeling een voordeel kan opleveren voor woningzoekenden.

De heer Lijzenga licht toe dat op dit moment 25% lokaal kan worden toegewezen en dat gaat naar 50% terwijl er inmiddels al 60% lokaal wordt toegewezen.

De heer Schefferlie vraagt of het percentage niet nog meer kan worden opgehoogd door nog meer voorrang toe te passen.

De heer Lijzenga meent dat dit niet mogelijk is.

De heer Schefferlie wil dit graag zeker weten.

De heer Lijzenga zegt dat het verder uitgezocht zou moeten worden.

Wethouder Dansen meent dat het reken-technisch niet mogelijk is. Er gaat al een groter percentage naar inwoners van Gorinchem.

De heer Schefferlie wijst op autonome ontwikkelingen in de markt.

De heer Lijzenga zegt dat het over de toewijzing van sociale huurwoningen gaat.

Wethouder Dansen zegt toe dat dit nog nader zal worden onderzocht.

De heer Oostrum vraagt of er ook een vergelijking is gemaakt met de inkomenscategorieën in Gorinchem.

De heer Lijzenga licht toe dat hij niet heeft gezegd dat er geen schaarste is omdat de voorraad groot is maar een grote voorraad zorgt voor meer vrijkomende woningen. Als een grote groep in de bevolking een laag inkomen heeft is er ook een grote voorraad nodig. Hij wijst voorts op de indicatoren en zegt dat het gaat om een gemiddelde in de regio.

De heer Oostrum vraagt te onderzoeken hoeveel procent van de mensen in Gorinchem in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning op basis van hun inkomen.

Wethouder Dansen zegt dit niet toe want dit vraagt om een nieuw onderzoek.

De heer Oostrum zegt dat het misschien toch even uitgezocht kan worden.

De heer Houtepen is benieuwd in hoeverre de noodzaak voor schaarste relatief is voor de koopsector. Hij meent dat er sprake is van een landelijk probleem.

De heer Lijzenga zegt dat er in grote delen van het land een grote druk is op de koopsector.

De heer Houtepen vraagt in hoeverre dit relevant is voor het vereiste van schaarste om dit toe te kunnen passen.

De heer Lijzenga zegt dat hij hier nog op in zal gaan.

De heer Kuijten vraagt zich af in hoeverre het scheef wonen in het onderzoek is meegenomen.

De heer Lijzenga zegt dat er verschillende kanten zitten aan goedkope scheefheid. Als mensen doorstromen uit goedkope woningen komen die vrij voor mensen met een laag inkomen. Scheef wonen heeft ook positieve effecten op buurten.

De heer Le Noble noemt de zoektijden voor de huursector en vraagt of nagedacht is over het model dat in Amsterdam is gepresenteerd om andere criteria te hanteren om tot een meer fair toewijzingsbeleid te komen.

De heer Lijzenga zegt dat dit geen onderdeel van het onderzoek is geweest.

De heer Schefferlie merkt op dat het niet zo is dat de woningprijzen echt dalen; ze dalen omdat de rente stijgt.

De heer Lijzenga zegt dat er sprake is van een eerste teken van ontspanning; het is wat sterker vermeld dan waarvan sprake is.

De heer Kuijten verwijst naar het gemiddelde bedrag voor een woning van € 370.000 en het vermelde benodigde salaris en vraagt of ook rekening is gehouden met energiezuinige woningen aangezien voor een energiezuinige woning meer gefinancierd kan worden.

De heer Lijzenga zegt dat dit gebaseerd is op een berekening van de Hypotheker of de Rabobank; het gaat meer om een orde van grootte.
Hij vervolgt zijn presentatie en licht de opkoopbescherming nader toe. Het moet behoedzaam ingezet worden want het grijpt in in het eigendomsrecht. Er is ook behoefte aan vrije sector huurwoningen. Het moet ook lokaal ingesteld worden en het kost de gemeente capaciteit en geld. Verder merkt hij op dat de overdrachtsbelasting is verhoogd en dat heeft duidelijk een effect op de markt. Er zijn ook andere maatregelen die beleggen in vastgoed minder aantrekkelijk maken. De heer Lijzenga toont kadastercijfers en licht die toe. Ook licht hij de verkopen aan koopstarters toe in Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen. De wetgever biedt meer handvatten om te sturen. Ook gaat hij in op leefbaarheidsaspecten.
Desgevraagd licht hij de hoge mutatiegraad in particuliere huursector toe; een hoge omloopsnelheid in dat deel van de voorraad. Dat heeft leefbaarheidseffecten.
Er is schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Er is zeker sprake van verdringing in bepaalde delen van de stad waar ook leefbaarheidsproblemen zijn. Gekeken is naar een logische WOZ-grens voor opkoopbescherming, € 355.000.
Het moet wel goed onderbouwd worden, want als mensen in het geweer komen, kunnen zij zich tot de rechter wenden en kan het onverbindend verklaard kunnen worden. Mogelijk kan er sprake zijn van planschade.

De heer Houtepen vindt het lastig om de causaliteit te volgen. Het aantal opkopers is in zijn algemeenheid relatief laag. Het kan wel per wijk verschillen. In hoeverre is gekeken of het met name gaat om woningen in het starterssegment?

De heer Lijzenga zegt dat er wel bewegingen zijn die elkaar al dan niet versterken, geen causale verbanden maar lijnen die naast elkaar gelegd worden.
Het klopt dat de voorraad goedkope koopwoningen steeds kleiner is geworden de laatste tijd.

De heer Houtepen merkt op dat het niet bekend is of de opkoperswoningen bijvoorbeeld allemaal meer dan vijf ton kostten.

De heer Lijzenga zegt dat hij die cijfers niet paraat heeft. Hij merkt op dat de aard van de bebouwing in het gebied wel een beeld geeft.

De heer Houtepen kan zich niet voorstellen als in die wijken opkoopbescherming ingesteld zou worden, dat er dan een probleem is opgelost. Hij gaat hier nog op studeren.

De heer Oostrum verwijst naar de tabellen en vraagt of investeerders gezien worden als mensen die meer dan twee woningen hebben. En mogen mensen wel een tweede woning hebben en die verhuren?

De heer Lijzenga bevestigt dat een investeerder meer dan twee woningen heeft. Het antwoord op de tweede vraag moet hij nog uitzoeken.

De heer Schefferlie vond de vraag van de heer Houtepen heel goed. Nagegaan zou moeten worden wat je met die opkoopbescherming voorkomen zou hebben.

De heer Lijzenga zegt dat dit niet met terugwerkende kracht is bekeken. Met dit instrument weet je welk deel van de voorraad beschermd kan worden. Het kan alleen toegepast worden op goedkope woningen. Er wordt dan gekeken naar de opbouw van de voorraad qua prijs. De grens in Gorinchem is € 355.000.

De heer Schefferlie begrijpt dat er veel haken en ogen zitten aan de opkoopbescherming. Nagegaan zou moeten worden wat het effect in Gorinchem kan zijn voordat hieraan begonnen wordt.

De heer Lijzenga licht toe dat in de genoemde drie wijken naar verhouding veel woningen staan met een WOZ-waarde onder de € 355.000.

Wethouder Dansen denkt dat je ook zou moeten kunnen zien waar in de afgelopen periode huizen zijn verkocht aan opkopers.

De heer De Pagter merkt op dat dit instrument mogelijk de prijs gaat opdrijven en dat is ongewenst. Hij vraagt zich af wat het effect zal zijn.

De heer Lijzenga zegt dat de woningmarkt geen perfecte markt is. Het zal voor investeerders in ieder geval minder aantrekkelijk worden om goedkope woningen te kopen. Dat vergroot de kansen voor koopstarters en mensen met een laag inkomen.

De heer Houtepen vraagt in hoeverre het criterium dat er schaarste moet zijn relatief is voor Gorinchem. In hoeverre moet de schaarste bijzonder zijn.

De heer Lijzenga zegt dat het aangetoond moet worden voor bepaalde gebieden. Eén op de zes zeven woningen wordt over een paar jaar aan een belegger verkocht. Verdringing is dan in feite aan de orde.

De heer Houtepen merkt op dat de Gildenwijk en Stalkaarsen het eigenlijk wel goed doen volgens het overzicht.

De heer Lijzenga licht toe dat hij niet zegt dat de gemeente dit instrument moet inzetten, hij laat alleen zien hoe het zou kunnen. Het zou dan in de genoemde drie gebieden onderbouwd kunnen worden.

De heer Kuijten merkt op dat er ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen. Die sector moet niet dichtgetimmerd worden. Hij noemt de hoge huurprijzen in de Benedenstad voor kleine woningen. Zouden die huurprijzen niet gekaderd kunnen worden? Ook noemt hij een woningdeling verordening als mogelijkheid.

De heer Lijzenga zegt dat er wetgeving in voorbereiding is voor regulering van het middenhuur segment. Er kunnen allerlei afwegingen gemaakt worden in een poging negatieve effecten tegen te gaan.

Hij vervolgt zijn presentatie en schetst de sturingsmogelijkheden voor de schaarse woningmarkt zoals de doelgroepenverordening en privaatrechtelijke instrumenten. Hij licht deze nader toe.
Tot slot geeft hij een korte samenvatting van zijn presentatie.

De voorzitter bedankt de heer Lijzenga en geeft gelegenheid voor reacties en vragen.

De heer Kuijten verwijst naar de regeling Koopsmart en vraagt of ook particuliere beleggers als grondbanken hierin mogen toetreden.

De heer Lijzenga antwoordt dat hem dat niet bekend is, maar er zijn verschillende instrumenten op dit gebied met verschillende voorwaarden.

De heer Houtepen vraagt of het advies van het bureau is: als de gemeente opkoopbescherming wil bieden dan kan dat het beste voor de Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen, maar het advies is niet om dit te doen.

De heer Lijzenga zegt dat dit niet aan hem is. Aangegeven is waar het ingezet zou kunnen worden, maar het is aan de gemeente om die keuze te maken.

De heer Van Veen merkt op dat op pagina 12 een onderverdeling in Dalem is gemaakt van appartementen en woningen die niet correct is. Hij noemt ook de inschrijftijd van 4,9 jaar in 2021, een half jaar meer dan in 2019. Klopt het dat de gemiddelde inschrijftijd minus de reactietijd de tijd is dat de kans groot is dat je een woning hebt?

De heer Lijzenga zegt dat als inschrijftijd het criterium is, je vanaf het moment dat je actief gaat zoeken, sneller een woning krijgt. Dit kan nog nader besproken worden in de sessie met de corporatie.

Wethouder Dansen denkt dat bedoeld wordt dat 90% van de appartementen in Dalem in handen is van de corporatie.

De heer Le Noble merkt op dat de stad relatief veel woningen in de sociale huur heeft en dat er een tekort is in de goedkope koopwoningen. Is het mogelijk een deel van de sociale huurvoorraad op de markt te brengen als goedkope koop in combinatie met Koopsmart en een vergroeningsslag?

De heer Lijzenga zegt dat dit met de corporatie besproken kan worden.

De heer De Pagter noemt het effect van opkoopbescherming op andere wijken dan die waar die wordt toegepast. Hij denkt dat er een kans is op een waterbedeffect waardoor het probleem verplaatst wordt.

De heer Lijzenga zegt dat dit inderdaad een risico is. De verhoging van de overdrachtsbelasting heeft overigens ook echt effect gehad. Het is de moeite waard om dit nog eens na te gaan en mee te nemen in de beschouwing. Het waterbedeffect kan zich voordoen als in de andere wijken woningen staan die interessant zijn voor beleggers.

De heer Oostrum vraagt of de WOZ-waarde in een soort constante verhouding staat tot de marktwaarde.

De heer Lijzenga zegt dat de WOZ-waarde wat achter de marktwaarde aan gaat.

De voorzitter memoreert de toezeggingen, antwoord op de vragen:
- of een hoger lokaal toewijzingspercentage bereikt kan worden als alleen naar de voorrangssituaties wordt gekeken (geen aandeel dat zelf woning vindt)
- of mensen binnen de opkoopbescherming een tweede woning mogen hebben en die verhuren,
- welk percentage inwoners komt op basis van inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning.

De voorzitter merkt op dat er nog een I&O over in te zetten instrumenten komt.

Sluiting

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