

Datum : 24 mei 2022

Aan de raadsleden van de gemeente Gennep

Zaaknummer : 557913

Onderwerp : Rapportage onderzoek opkoopbescherming

Beste leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over de rapportage van het onderzoek door adviesbureau Companen naar opkoopbescherming.

Aanleiding

In de raadsvergadering d.d. 8 november 2021 heeft u een motie van de fractie D66 aangenomen waarin wordt verzocht om zo spoedig mogelijk met regelgeving te komen met betrekking tot de regeling opkoopbescherming. Wij hebben door Companen een onderzoek laten uitvoeren of er in de gemeente Gennep sprake is van zodanige schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen dat het gerechtvaardigd is om de opkoopbescherming in te voeren. Dit onderzoek is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Verskil opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht

De opkoopbescherming maakt het mogelijk om het opkopen van bestaande woningen vergunningsplichtig te maken. Hiermee is het niet meer mogelijk voor particuliere verhuurders om woningen aan te kopen en te verhuren. In tegenstelling tot de opkoopbescherming geldt de zelfbewoningsplicht alleen voor nieuw te realiseren woningen. Dat houdt in dat de koper in de koopakte laat vastleggen dat hij of zij de intentie heeft om het aangekochte zelf te gaan bewonen. Voor private woningbouwinitiatieven borgt de gemeente dit via de aan een planologische procedure te koppelen anterieure overeenkomst.

Resultaat woningmarktonderzoek in de gemeente

De afgelopen jaren is de druk op de koopwoningmarkt in de gemeente Gennep toegenomen. Prijzen zijn gestegen en het aanbod is afgenomen. Maar de prijsstijging is in Gennep minder hard gegaan dan gemiddeld in Limburg en landelijk. Verder lijkt de markt (kopers/verkopers) nog redelijk in evenwicht. De komende jaren (2020-2025) is er nog steeds behoefte aan uitbreiding van het aanbod aan koopwoningen, maar daarna zal de koopwoningmarkt in Gennep als gevolg van vergrijzing meer en meer ontspannen en is er vooral nog een uitbreidingsopgave in de huursector. Op basis van deze trends kunnen we concluderen dat de markt voor koopwoningen in de gemeente de afgelopen jaren meer gespannen is geworden, maar dat deze krapte beduidend minder is dan gemiddeld in Nederland. Bovendien lijkt het in de gemeente Gennep een tijdelijke situatie (zeker voor de koopsector), gelet op de demografische trends in de komende vijf tot tien jaar.



Resultaat opkopen en verhuren in de gemeente

In de afgelopen vijf jaar werden 59 koopwoningen in de gemeente Gennep opgekocht door investeerders. Dat is 5,4% van het totaal aantal verkochte woningen in deze periode. Dit ligt ruim onder het gemiddelde in de G44 (ruim 8%). Het opkopen van woningen door investeerders heeft tot nu toe geen grote gevolgen gehad voor de woningvoorraadsamenstelling in de gemeente. Het aandeel koopwoningen is zelfs licht toegenomen. Daar staat tegenover dat het aandeel particuliere huur juist iets afnam.

Conclusie

De vraag is nu of er een duidelijke onderbouwing gegeven kan worden voor het invoeren van de opkoopbescherming via een huisvestingsverordening. Die onderbouwing is er als er sprake is van een grote mate van schaarste aan goedkope en/of middeldure koopwoning of negatieve gevolgen voor de leefbaarheidssituatie. Bovendien kan de opkoopbescherming niet zomaar voor de hele gemeente geïntroduceerd worden. De regeling moet gericht zijn op die wijken / buurten waar het opkopen en verhuren met name speelt. Op basis van de cijfers in het door Companen verrichte onderzoek is de juridische grondslag voor invoering van een opkoopbescherming in de gemeente Gennep gering,

Er was de afgelopen jaren sprake van een prijsstijging van koopwoningen in de gemeente, maar die lag duidelijk onder de landelijke en provinciale trend. Ook de krapte-indicator van de NVM (verhouding tussen woningaanbod en aantal actief woningzoekenden) wijst eerder op een markt in evenwicht dan een sterk oververhitte woningmarkt, zoals elders in het land. Daarmee lijkt het incidenteel opkopen en verhuren van koopwoningen niet tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten op de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente te hebben geleid. Invoering van een opkoopbescherming via een huisvestingsverordening kan dan ook leiden tot onzekerheid over de uitkomst in gerechtelijke procedures bij handhaving of vergunningverlening (in concrete gevallen).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

Jacqueline Nijland

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Rapportage onderzoek opkoopbescherming