

Technische vragen

Van : VVD, Kevin de Jonge
Datum vraag : 6 februari 2022
Onderwerp : Opkoopbescherming

Datum antwoord : 8 februari 2022

Vragen:

1. Graag zou de VVD nog wat nadere toelichting krijgen over de proportionaliteit van de maatregel. Ergo: in hoeverre is deze stevige inbreuk op het beschikkingsrecht proportioneel (bijvoorbeeld de keuze voor de opkoopbescherming in de gehele stad)?
2. In hoeverre komen termijnen en tijdelijkheid van deze opkoopbescherming terug in het voorstel of de huisvestingsverordening?
3. Wat is het effect van het verhogen van overdrachtsbelasting naar 8% op het beleggen in woningen zoals landelijk per 1 januari 2021 is ingevoerd?
4. In hoeverre is voor het invoeren van deze maatregel ook gekeken naar juridische toetsing en haalbaarheid van het voorstel, alsmede naar inspraak en overleg met stakeholders?
5. In hoeverre is er binnen het invoeren van de opkoopbescherming ook gekeken naar de samenhang met andere maatregelen in de woningmarkt en bijvoorbeeld de invloed van verdere regulering?

Antwoorden:

1. Gouda is een compacte stad met geringe geografische spreiding van wijken. Vanuit het principe 'gemengde wijken' is de insteek per definitie om over de gehele stad zelfde maatstaven te hanteren. Vanuit die gedachte, in aanvulling met de leefbaarheidsproblematiek die ook geconstateerd wordt bij enkele opgekochte woningen, is er sprake van proportionaliteit. Uit onderzoek van het Kadaster (Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt Onderzoek naar mogelijke woningprijs effecten, 2019) komt bovendien naar voren dat "in buurten met een marktaandeel van particuliere investeerders boven de vijf procent [van de transacties], het algemene prijsniveau hoger ligt dan in buurten met minder dan vijf procent aandeel. Hoewel een direct verband niet direct is aan te tonen, geeft het wel een indicatie waarom een dergelijke opkoopbescherming als proportioneel kan worden gezien.
2. In de modelverordening staat het volgende opgenomen: "Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders." Volgens het voorstel richting gemeenteraad wordt de modelverordening aangehouden en wordt deze termijn daarin ook opgenomen.

3. In de notitie staat opgenomen dat het aantal natuurlijke personen dat (meer dan) een woning verhuurt ook in 2021 is toegenomen. Of de verhoging van de overdrachtsbelasting invloed heeft, is moeilijk aan te geven omdat de cijfers voor 2021 slechts een deel van het jaar betreffen. Het is daarmee niet te vergelijken met voorgaande jaren.
4. Vanwege het risico op juridische procedures is ervoor gekozen om de modelverordening van de VNG over te nemen. De voorliggende notitie betreft de kaders waarbinnen de regeling naar Gouda wordt vertaald. Nadat de gemeenteraad heeft besloten deze kaders te volgen, kunnen stakeholders inbreng leveren bij de terinzagelegging alvorens deze tot een wijziging in de huisvestingsverordening leiden medio 2022.
5. De opkoopbescherming voor de bestaande koopvoorraad heeft samenhang met de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw. Daar worden andere grenzen en uitgangspunten gehanteerd. Daarnaast wordt het paraplubestemmingsplan wonen opgesteld, waarin kamergewijze verhuur vergunningplichtig wordt. Op die manier is het voor de gemeente beter mogelijk om te sturen op negatieve effecten op de leefomgeving die voortkomen uit overbewoning. De opkoopbescherming en deze maatregelen zijn complementair.