



Nota van zienswijzen

Reactie op binnengekomen zienswijzen voor de wijziging
huisvestingsverordening ten behoeve van de
opkoopbescherming

1 Inleiding

Sinds 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk om een opkoopbescherming in te voeren. In de gemeenteraadsvergadering van 23 februari 2022 heeft de raad ingestemd met de kaders voor deze regeling. Hierna heeft het college het ontwerpwijzigingsbesluit ter inzage gelegd. Dit is bekend gemaakt via officiële bekendmakingen en in de Goudse Post. Bovendien zijn makelaars en particuliere verhuurders, waarvan de contactgegevens bekend zijn, actief benaderd per mail over de mogelijkheden om een zienswijze in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

2 Beantwoording zienswijzen

2.1 Mevrouw Van L.

Mevrouw Van L. geeft aan het voor 100% eens te zijn met de opkoopbescherming. Zij heeft zelf te maken met een woonhuis naast haar waar veel arbeidsmigranten in zijn gehuisvest. Het leidt tot overlast, hinder en desinteresse van de tijdelijke bewoners die elke paar weken weer wisselen om de woning en de omgeving netjes te houden. Dat terwijl de eigenaar weinig tot geen onderhoud pleegt aan het huis en de omgeving en er wel veel op verdient. De woning had ook voor een jong stel of gezin passend geweest. Niet alleen heeft mevrouw Van L. hinder van de opkoop voor verhuur in de huidige situatie, maar ook bij het zoeken naar een nieuwe woning. Er zijn veel gegadigden voor het weinige aantal (nieuwbouw)woningen dat vrijkomt. Zij pleit voor een voorrangsregeling voor reeds bestaande inwoners van Gouda. Ook zou er wat haar betreft gekeken moeten worden naar woningen in het bezit van pandjesbazen.

Reactie

Dit is een voorbeeld van de ongewenste situaties die soms ontstaan bij de opkoop van woningen ten behoeve van particuliere verhuur. Helaas gaat dit ten koste van de leefbaarheid van omwonenden en de omgeving. Ook de ontwikkelingen in het weinig beschikbare aanbod in de koopsector laten zien dat het voor starters en middeninkomens lastig is om een (andere) woning aan te kopen om daar zelf te gaan wonen. Dit is niet louter toe te schrijven aan de opkoop van woningen, maar het draagt er wel aan bij. Op de vraag om voorrang voor ingezetenen van Gouda kan nog geen antwoord worden gegeven. De actualisatie van de huisvestingsverordening in brede zin wordt volgend jaar uitgevoerd. Daarin komen onder andere rangordebepalingen ter sprake. Naar aanleiding van de vraag om bestaande 'pandjesbazen' aan te pakken met de opkoopbescherming, geldt: de opkoopbescherming grijpt in op nieuwe situaties, het kan niet ingrijpen op bestaande situaties.

2.2 Mozaïek Wonen

Vanuit Mozaïek Wonen wordt begrip geuit voor het invoeren van de regeling, maar zij zien – mede na gesprekken met makelaars – geen dringende noodzaak voor invoering ervan. Voor de eigen bedrijfsvoering van de woningcorporatie geldt dat al dat bij verkoop van woningen een zelfbewoningsplicht gehanteerd wordt voor één jaar. Het voornemen van de corporatie is het huidige beleid ongemoeid te laten, maar kopers wel te wijzen op de gemeentelijke regelgeving die vier jaar voorschrijft.

De gevolgen voor het aankopen van woningen door corporaties – of toegelaten instellingen – levert twee reacties op. Ten eerste wordt het vanuit Mozaïek Wonen toegejuicht dat woningcorporaties bij de aankoop van een woning altijd een vergunning krijgen. Ten tweede wordt gemeld dat de verhuurvergunning altijd wordt toegekend aan corporaties, maar dat dit niet nodig is vanwege een collectieve vrijstelling. De corporatie zou dan ook geen vergunning meer hoeven aan te vragen.

Reactie

Ondanks een actieve benadering richting makelaars en particuliere verhuurders, is het aantal zienswijzen vanuit die hoek beperkt gebleven tot één. Daarin wordt ook de vraag gesteld of er voldoende noodzaak is om de opkoopbescherming in te voeren. De noodzaak staat opgenomen in

de notitie 'opkoopbescherming in Gouda'. Om eventueel bij te kunnen sturen als dat nodig blijkt, wordt de opkoopbescherming medio 2025 geëvalueerd.

Het college neemt kennis van de keuze van Mozaïek Wonen om één jaar aan te houden als minimale vereiste voor zelfbewoning en bewoners te wijzen op de gemeentelijke regelgeving die zal ontstaan. De zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming zijn twee verschillende regelingen die naast elkaar kunnen bestaan.

Mozaïek Wonen heeft terecht opgemerkt dat artikel 28e, lid 1, onder c, (een woningcorporatie kan een vergunning krijgen voor verhuur als zij woonruimte aankoopt) niets toevoegt aan artikel 28b, lid 2, onder e, waarin staat dat woonruimte in het bezit van een woningcorporatie geen beschermde woonruimte is, zodat voor de verhuur daarvan geen vergunning nodig is. Artikel 28e, lid 1, onder c, zal derhalve worden geschrapt.

Tot slot wordt de toelichting van de relevante wetsartikelen opgenomen in het raadsvoorstel.

2.3 Boer Makelaardij

Vanuit Boer Makelaardij is vanuit maatschappelijk oogpunt begrip voor invoering van de opkoopbescherming. Aan de andere kant wordt betwist of het daadwerkelijk om grote aantallen woningen gaat die worden opgekocht door particuliere beleggers en dat de enorme prijsstijgingen vooral door niet-beleggers wordt veroorzaakt. In een afkoelende woningmarkt zou de regeling bovendien mosterd na de maaltijd kunnen zijn. In de huidige situatie is het voor beleggers minder interessant geworden om een woning aan te kopen voor verhuur.

In de regeling zelf is er geen termijn opgenomen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Vanuit het makelaarskantoor wordt ervoor gepleit om na 3 maanden vruchteloze aanbieding toch een optie voor beleggers op te nemen. Een soortgelijke termijn stond vroeger ook in de huisvestingsverordening toen woningen eerst aan de lokale markt aangeboden moesten worden. Tot slot is er een vraag of koop op een openbare veiling via de notaris buiten de opkoopbescherming kan worden gelaten.

Reactie

Het aanbod van woningen is de afgelopen jaren beperkt geweest, terwijl de vraagprijzen hard stegen. In de notitie 'opkoopbescherming in Gouda' staat uitgelicht om hoeveel aankopen door beleggers het gaat. Daarbij wordt opgemerkt dat dit waarschijnlijk het 'topje van de ijsberg' is, omdat een aantal transacties niet inzichtelijk is geworden met de gehanteerde methodiek. In de notitie wordt er ook op gewezen dat de prijsstijgingen zeker niet alleen door beleggers wordt veroorzaakt. Wel is het een manier voor de gemeente om bij te kunnen sturen richting een betaalbare woningvoorraad. Het vormt daarmee een toevoeging op andere sturingsmechanismen. De invoering van de opkoopbescherming is bovendien van tijdelijke aard, omdat niet te voorzien is hoe de woningmarkt zich zal ontwikkelen. Daarom is landelijk al een evaluatie voorzien na vijf jaar vanaf de invoering. In Gouda wordt de regeling medio 2025 geëvalueerd, om te bezien of de situatie dan nog zodanig is dat de opkoopbescherming nodig wordt geacht.

Er is geen termijn opgenomen om na een aantal maanden alsnog een woning aan een belegger te kunnen verkopen als er nog geen koper is gevonden. De keuze hiervoor ligt in de afweging dat een dergelijke clausule alsnog een prijsopdrijvend effect kan hebben. De aangekondigde evaluatie medio 2025 kan ertoe leiden dat de regeling wordt herzien als daar aanleiding voor blijkt te zijn.

Ook voor de koop op een openbare veiling via de notaris geldt de opkoopbescherming. We zien geen aanleiding de regeling op deze situaties niet van toepassing te verklaren.