



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
K.W.A. Vijftigschild

gouda
24 mei 2022

dossiernummer
5667

telefoon
0182-588279

onderwerp
Wijziging huisvestingsverordening ten behoeve van de opkoopbescherming

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Het vaststellen van het bijgaande raadsbesluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Gouda 2019 om daarmee de opkoopbescherming in te voeren en een boeteclausule voor verhuurplatforms die geen registratienummer vermelden in te voegen.

Toelichting

In de woon(zorg)visie 'Aangenaam stedelijk wonen voor iedereen, met oog voor zorg' staat opgenomen dat Gouda aanvullende maatregelen zou treffen voor een opkoopbescherming op het moment dat dit wettelijk mogelijk zou worden en de krapte op de woningmarkt zou aanhouden. Met een motie heeft de gemeenteraad het college verzocht de regeling in te voeren. De kaders hiervoor zijn door de gemeenteraad op 23 februari 2022 gesteld. Dit heeft een vervolg nodig door een wijziging van de Huisvestingsverordening. Het college heeft de voorgenomen wijzigingen in de huisvestingsverordening ter inzage gelegd. De binnengekomen reacties geven aanleiding tot het verwijderen van één lid uit het ontwerp-raadsbesluit. Deze wijziging van de huisvestingsverordening wordt ook gebruikt om een boetebepaling ten behoeve van de registratieplicht voor toeristische verhuur aan te vullen, voortkomend uit een eerdere wijziging in 2021. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van beantwoording.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Met de opkoopbescherming kunnen gemeenten ervoor zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin er schaarste is aan dat soort woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurt wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de verhuur. Het instrument heeft daarmee twee doelen. De eerste is meer kansen te bieden aan woningkopers anders dan beleggers op een koopwoning. Onder andere starters en middeninkomens worden hiermee enigszins geholpen. De tweede is het behouden of verbeteren van de leefbaarheid van de wijk.

De maatregel kan worden ingevoerd indien de gemeente in de huisvestingsverordening vaststelt en onderbouwt in welke gebieden schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen door onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden óf dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het betreffende gebied. In de raadsvergadering van 23 februari heeft de gemeenteraad uitgesproken een invoering van de opkoopbescherming te willen invoeren binnen de gestelde kaders. Het gaat hierbij om invoering voor de gehele stad, geldend voor alle koopwoningen met een woz-waarde tot de NHG-grens, die in 2022 op € 355.000 is vastgelegd.

De modelverordening van de VNG is gehanteerd voor de wijziging van de Huisvestingsverordening Gouda.

De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de opkoopbescherming worden aangekocht en bij aankoop in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden. Bovendien zijn er situaties waarbij opkoop niet per definitie ongewenst is. Als er verhuur plaatsvindt aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten, als de verhuur van woningen onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of als er sprake is van tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur voor maximaal 12 maanden is – waarbij geldt dat dit geen toeristische verhuur mag zijn – kan een verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente.

Ter onderbouwing van de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen is een onderzoek uitgevoerd voor de Goudse woningvoorraad. Uit de gegevens komt naar voren dat in de periode 2017-2021 jaarlijks gemiddeld circa 40 koopwoningen door investeerders worden opgekocht met het doel om de woning te verhuren. Het gaat hierbij voornamelijk om kleine investeerders. Mogelijk is het jaarlijkse aantal opgekochte woningen voor verhuur groter, in het onderzoek is namelijk de ontwikkeling in beeld gebracht van eigenaren van 3 of meer panden. Partijen die minder woningen in bezit hebben worden vanwege diverse redenen niet beschouwd als particuliere verhuurders.

2 Argumenten

Invoering van de opkoopbescherming is een vergaande maatregel die ingrijpt op het beschikkingsrecht. Gezien de beperkte mogelijkheden van starters en middeninkomens op de woningmarkt is dit echter een maatregel die nodig is. Het vormt een onderdeel van de opgave om de woningvoorraad betaalbaar en beschikbaar te houden voor (toekomstige) Gouwenaars. Daarnaast zet de gemeente in op het realiseren van een forse woningbouw de komende jaren, waarbij de inzet is dat deze nieuwbouw voor een belangrijk deel betaalbaar is. Daarbij wordt ook ingezet op langdurige betaalbaarheid in de vorm van gereguleerde sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Ook worden startersleningen aangeboden om koopstarters extra kansen te bieden. Toch blijft Gouda ook afhankelijk van landelijke regelgeving, waarbij een wijziging van fiscale prikkels of een huurprijsregulering voor de gehele sector invloed kunnen hebben. In de notitie 'opkoopbescherming in Gouda', die op 23 februari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat de benodigde onderbouwing voor invoering opgenomen.

2.1 Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

De toevoeging van de artikelen 39 tot en met 45 hoofdstuk 7 in de Huisvestingswet maken het invoeren van de opkoopbescherming mogelijk.

3 Kanttekeningen

3.1 Bepalen van de inzet van het instrument

Op basis van de cijfers uit het begeleidend onderzoek dat in februari door de gemeenteraad is vastgesteld kan worden gesteld dat er sprake is van buy-to-lettransacties door particuliere verhuurders. In de periode 2017- september 2021 zijn er minimaal 200 woningen aan de koopvoorraad onttrokken en opgenomen in de particuliere verhuur. Er lijkt geen sprake van een afname van deze activiteiten. Met deze transacties worden veelal woningen uit het goedkopere koopsegment onttrokken, waarmee de kans voor koopstarters om een dergelijke woning aan te kopen wordt verkleind. Het is niet per definitie zo dat jonge kopers kansloos zijn. De afgelopen jaren is het aantal jonge kopers namelijk toegenomen, ook neemt het aandeel jonge kopers ten opzichte van de totale groep nieuwe eigenaar-bewoners toe. Vanwege de sterk stijgende prijzen zijn het echter veelal woningen in de hogere prijssegmenten, die voor (lagere) middeninkomens vaak niet bereikbaar zijn. Zij ervaren hinder van de schaarste die ontstaan is door de afname van het goedkopere segment. Dat een deel van dit goedkopere en middensegment bovendien wordt onttrokken aan de koopvoorraad, draagt hier aan bij. Daarnaast zijn er meerdere meldingen vanuit bewoners verspreid over de gehele stad binnengekomen in de afgelopen jaren die een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid door de opkoop van woningen. Eén van de ingediende zienswijzen illustreert dit.

3.2 Ontwikkelingen in de woningvoorraad

Het aanbod van woningen is de afgelopen jaren aanzienlijk veranderd. Wijzigingen in de koopsector kunnen ertoe leiden dat de opkoopbescherming niet of minder relevant wordt. Er is daarom sprake van een tijdelijke regeling, die landelijk in 2027 wordt geëvalueerd om te bezien of voortzetting benodigd is. In Gouda wordt de lokale opkoopbescherming in 2025 geëvalueerd.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Voor de invoering van de opkoopbescherming is de modelverordening van de VNG gehanteerd om de wijzigingen in de huisvestingsverordening op te stellen. Het ontwerpbesluit is vervolgens ter inzage gelegd en actief aangeboden aan in Gouda actieve makelaars, woningcorporaties en particuliere verhuurders.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

De invoering van de opkoopbescherming vergt capaciteit en budget voor het inregelen van het vergunning- en handavingsproces en voor de daadwerkelijke uitvoering van de vergunningverlening en handhaving. Bij invoering van de opkoopbescherming geldt een vergunningplicht om woningen binnen een periode van 4 jaar na aankoop te verhuren. Een vergunning moet worden verstrekt voor uitzonderingsgevallen. Dat geldt in de volgende situaties:

- als er verhuur plaatsvindt aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten;
- als de verhuur van woningen onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand, of
- als er sprake is van tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur voor maximaal 12 maanden is, waarbij toeristische verhuur niet is toegestaan.

Hiervoor zal een handavingsproces moeten worden ingericht waarbij controle plaatsvindt of de door investeerders aangekochte woningen zonder vergunning worden verhuurd.

De inschatting is dat er voor de inrichting van het vergunningverleningsproces een bedrag nodig is van rond de € 10.000. Dit zijn eenmalige kosten zoals voor het opstellen van een digitaal vergunningaanvraagformulier. Voor de vergunningverlening zelf moet extra capaciteit worden ingezet. Er zal uit opgedane ervaring moeten blijken hoeveel capaciteit hiermee gepaard gaat. Voor de handhaving is in totaal 0.4 FTE extra nodig, verdeeld over de inzet van een toezichthouder die controleert of er niet in strijd met de vergunningplicht wordt gehandeld, en voor een juridisch medewerker die handavingszaken en bezwaar- en beroepsprocedures behandelt.

6 Communicatie / interactiviteit

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 21 april tot en met 12 mei 2022. Er zijn 3 zienswijzen ingediend, die van een reactie zijn voorzien in de nota van beantwoording. Na vaststelling wordt het besluit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve