

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoord op Schriftelijke vraag van Kernachtig Wijchen over instrumenten voor de vastgelopen woningmarkt

Kernboodschap

De laatste tijd is regelmatig in het nieuws dat goedkope koopwoningen worden opgekocht door particuliere beleggers om deze vervolgens te verhuren (buy-to-let), al dan niet voor een (te) hoge huurprijs. Er zijn enkele signalen dat dit ook in Wijchen op beperkte schaal plaatsvindt. Het college wil graag dat de goedkope woningvoorraad beschikbaar blijft voor de lagere inkomens. Maatregelen om de opkoop van bestaande koopwoningen tegen te gaan, vragen echter om aanpassing van landelijke wet- en regelgeving. Het Rijk onderzoekt op dit moment de mogelijkheden daartoe en het college houdt deze ontwikkelingen in de gaten.

Daarnaast zullen wij ook in regioverband kijken naar mogelijkheden. Vanuit de regionale Woondeal wordt er actief ingezet op het ontwikkelen van instrumenten en delen van kennis omtrent dit onderwerp.

Antwoord van het college

In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen

- 1. Heeft het college zicht op het aantal woningen dat door particuliere beleggers is gekocht het afgelopen jaar?*

Antwoord:

Wij hebben geen zicht op concrete aantallen. Wel hebben wij van makelaars vernomen dat het ook in Wijchen voorkomt, zij het op beperkte schaal.

Een deel van de in 2019 verkochte goedkope woningen (tot €200.000) zijn voormalige huurwoningen van Talis, waar een zelfbewoningsplicht is opgenomen in de koopvoorwaarden. De koper moet de woning dus zelf gaan bewonen en mag deze niet verhuren.

- 2. Is het college met ons van mening dat het een onwenselijke trend is dat woningen in een betaalbare prijsklasse verkocht worden aan beleggers die de woning vervolgens verhuren voor een huurprijs die ver boven de sociale huurgrens ligt?*

Antwoord:

Ook het college wil graag dat de betaalbare woningvoorraad beschikbaar blijft voor de lagere inkomens. Aan de andere kant kunnen particuliere beleggers ook een positieve bijdrage leveren aan het functioneren van de woningmarkt. Zij bieden vaak, juist aan starters op de woningmarkt, mogelijkheden om op korte termijn een woning te verkrijgen, daar waar de wachtlijsten voor een sociale huurwoning nog steeds lang zijn of de mogelijkheden om te kopen er (nog) niet zijn.

3. Heeft het college instrumenten om dit tegen te gaan? Zo ja, wat zijn deze instrumenten dan.

Antwoord:

De laatste tijd wordt er landelijk veel gesproken over een zelfbewoningsplicht. Dit gaat dan met name over nieuwbouw. Ook in Wijchen onderzoeken we of en hoe we dit instrument kunnen inzetten bij nieuwbouwprojecten.

Voor bestaande woningen hebben gemeenten op dit moment geen (juridische) mogelijkheden om (op)kopers een zelfbewoningsplicht op te leggen. Het kabinet onderzoekt momenteel wel de mogelijkheden hiertoe, mede op verzoek van een aantal grote steden. We houden dit nauwlettend in de gaten. Voor veel potentiële maatregelen tegen opkoop door beleggers zijn we afhankelijk van landelijke wet- en regelgeving. Naast de eis tot zelfbewoning kun je denken aan verlagen/verhogen overdrachtsbelasting, hypotheek-eisen voor de zgn. buy-to-let hypotheek en ander wijze van belasting van huurinkomsten.

4. Is het college bereid om te kijken of zij deze instrumenten ook kan gaan inzetten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Ja, en wij zullen ook in regioverband kijken naar mogelijkheden. Vanuit de regionale Woondeal wordt er actief ingezet op het ontwikkelen van instrumenten en delen van kennis omtrent dit onderwerp.

Het is sowieso goed om regionaal/landelijk te kijken naar maatregelen. Een waterbed effect is ongewenst, als opkopers naar de buurgemeenten verdwijnen omdat wij strenge maatregelen genomen hebben of omgekeerd.