

Raadsvoorstel

Onderwerp

Opkoopbescherming

Begrotingswijziging

n.v.t

Datum raadsvergadering

28 juni 2022

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke regie en ontwikkeling

E-mail opsteller

Jacqueline.Schmitz@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254809

Registratie nummer

Z/22/262388 VB/22/98455

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De Opkoopbescherming per 1 juli 2022 in te voeren en daartoe de Verordening tot 2^e wijziging van de 'Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019- gemeente Stichtse Vecht' vast te stellen.
2. De Verordening tot 1^e wijziging van de 'Legesverordening 2022', vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestartief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een verhuurvergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet.

Samenvatting

Per 1 januari is het wettelijk mogelijk om de Opkoopbescherming toe te voegen aan de huisvestingsverordening. Met deze regeling is het verboden om schaarse goedkope of middeldure koopwoningen de eerste vier jaar na aankoop te verhuren. Hierdoor hoeven starters niet de concurrentie aan te gaan met investeerders, zodat ze meer kansen hebben op de koopwoningmarkt. De belangrijkste keuzes zijn:

- De opkoopbescherming toe te passen voor de kernen Breukelen, Maarssen-dorp en Maarssenbroek;
- De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 487.000, - voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren;
- Als de verkoper of koper de gemeente of een toegelaten instelling betreft, is er geen vergunning nodig.
- Een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend in de volgende gevallen:
 - Wettelijke uitzonderingen: verhuur aan verwanten in 1^e en 2^e graad, bedrijfstvastgoed en huisbewaring voor maximaal 12 maanden
 - Nieuwbouw met anterieure overeenkomst met gemeente over verhuur

- Zwaarwegend belang, ter beoordeling door college van Burgemeester en Wethouders.
- Het college de mogelijkheid te geven de prijsgrens aan te passen, wanneer daar (regionaal) goed onderbouwd voor wordt gekozen.

Bijlagen

1. Verordening tot 2^e wijziging 'Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 - gemeente Stichtse Vecht'
2. Verordening tot 1^e wijziging Legesverordening 2022
3. Achtergrond en onderbouwing opkoopbescherming gemeente Stichtse Vecht
4. Kadastrale gegevens opkopen woningen in Stichtse Vecht
5. Onderzoeksrapport "Investerders in de gemeente Utrecht" (Kadaster)
6. Onderzoeksrapport "Invulling en effecten van het invoeren van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht" (Facton Consultancy)
7. Kort verslag regionale bijeenkomst makelaars en beleggers 20 januari 2022

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De wet Opkoopbescherming biedt gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. De opkoopbescherming behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Dit voorstel houdt in dat de opkoopbescherming wordt ingesteld voor de drie grote kernen in onze gemeente. Onder deze opkoopbescherming vallen alle woningen tot en met een WOZ-waarde van €487.000,-. Dat betekent dat er een zelfbewoningsplicht van maximaal 4 jaar geldt voor de kopers van deze woningen tenzij er een vergunning voor verhuur verleend is. Wettelijk wordt voor drie situaties een verhuurvergunning verleend:

1. verhuur aan 1e en 2e graads familie,
2. verhuur van bedrijfswoningen
3. huisbewaring voor maximaal 12 maanden

Daarnaast hebben wij een vergunningsmogelijkheid opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken gemaakt zijn met de gemeente over verhuur. Bovendien stellen wij voor woningen van de gemeente en van toegelaten instellingen (woningcorporaties) niet onder de opkoopbescherming te laten vallen.

Het beoogd effect van het invoeren van een opkoopregeling is het beschermen en vergroten van het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Stichtse Vecht. In de bijlage 'Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming' is een uitgebreidere achtergrond en onderbouwing voor de Opkoopbescherming opgenomen.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De opkoopbescherming is een onderdeel van de regionale huisvestingsverordening. De opkoopbescherming wordt in regionaal verband ingevoerd.

In de vigerende woonvisie 2017 – 2022 is een zelfbewoningsplicht opgenomen voor betaalbare (voorheen sociale) koopwoningen tot een WOZ-waarde van € 200.000. Bij een zelfbewoningsplicht wordt via privaatrechtelijke overeenkomst (erfpacht, koopovereenkomst) de nieuwe eigenaar (en daaropvolgende eigenaren) verplicht om de woning voor in beginsel 5 jaar zelf te blijven bewonen. Waar de zelfbewoningsplicht alleen voor nieuwbouw (via de uit te geven erfpacht) kan worden afgedwongen, kan de opkoopbescherming (publiek recht) ook op (alle) bestaande woningen van toepassing worden verklaard. De opkoopbescherming bepaalt dat de woning niet mag worden verhuurd en is daarmee feitelijk een verhuurverbod. De opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingsverordening.

De ratio van de beide instrumenten is ook verschillend. De zelfbewoningsplicht ziet toe op te voorkomen dat woningen snel door worden verkocht om bijvoorbeeld snel winst te maken. En de opkoopbescherming ziet toe op bescherming van woonruimte voor met name koopstarters.

Daarnaast hebben we in de huisvestingsverordening opgenomen dat voor het splitsen en verhuren van sociale huurwoningen een omzettingsvergunning nodig is. Die omzettingsvergunning krijgt men echter alleen als daar ruimte voor is binnen het bestemmingsplan. Onze bestemmingsplannen in de grote kernen bieden die ruimte niet. Kortom, een omzettingsvergunning zal in deze kernen niet afgegeven worden. Maar daarmee is de koper nog steeds niet verplicht om de woning zelf te gaan bewonen, want hij/zij mag de woning dan nog steeds aan een enkele huurder verhuren. Met de opkoopbescherming is de zelfbewoningsplicht wel geborgd.

Argumenten

Bij beslispunt 1: De Opkoopbescherming per 1 juli 2022 in te voeren en daartoe de 2e wijziging van de 'Regionale huisvestingsverordening 2019- gemeente Stichtse Vecht' vast te stellen.

1.1. De opkoopbescherming is één van de instrumenten binnen de beperkte mogelijkheden van gemeenten om koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren.

De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers. Het onderzoek van Companen (Kwalitatieve woningmarktanalyse U16 - gemeenten 16 juli 2020) laat zien dat er grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Door de stijgende woningprijzen zijn steeds minder koopwoningen beschikbaar voor startende huishoudens. Deze schaarste aan betaalbare koopwoningen doet zich voor in elke kern van Stichtse Vecht.

1.2. Door de opkoopbescherming komen er meer betaalbare koopwoningen voor potentiële eigenaar-bewoners beschikbaar.

Particuliere investeerders zijn directe concurrenten van koopstarters, omdat zij in hetzelfde segment van betaalbare koopwoningen actief zijn. Het onderzoek van het Kadaster (2021) laat zien dat het aandeel koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2013 en 2020 is toegenomen. In Stichtse Vecht ging in 2020 7% van de door eigenaar bewoners verkochte woningen naar investeerders. In de jaren daarvoor was dit percentage 3 à 4%.

1.3. Het toepassen van de opkoopbescherming in de drie grote kernen is gebaseerd op het onderzoek van het Kadaster (2021).

Uit het onderzoek van het Kadaster blijkt dat met name in de kernen Maarssen, Maarssenbroek en Breukelen sprake is van aankopen van particuliere beleggers. De regeling moet proportioneel zijn en voor deze kernen kan de gemeente de regeling goed motiveren. Daarom brengen we niet de hele gemeente onder de opkoopbescherming.

1.4. Bescherming tegen opkoop voor woningen tot en met een WOZ-waarde tot € 487.000,- is in lijn met de regionale prijsgrens.

Volgens de nieuwe wet mag de gemeente zelf de prijsgrens voor opkoopbescherming bepalen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde

proportioneel is. Stichtse Vecht kiest deze waarde omdat deze aansluit bij de prijsgrens die in regionaal verband is afgesproken. Daarnaast valt deze waarde binnen de marge van € 400.000 tot € 505.000 die in bijlage 3 (Achtergrond en onderbouwing opkoopbescherming) als passend voor deze gemeente is opgenomen.

1.5 De gekozen indexatie methode is objectief en volgt de prijsontwikkelingen in de markt. We sluiten aan bij de indexatie die de gemeente Utrecht hanteert. De gemeente Utrecht indexeert de prijsgrens van de opkoopbescherming jaarlijks op basis van de 60% - WOZ methode (WOZ-waarde van alle woningen in de eerste drie prijsklassen = 60% van de woningen).

Indexatie vindt plaats per 1 juli. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeentebblad.

1.6 De wettelijke uitzonderingen worden toegepast, lokale uitzonderingen worden zo min mogelijk toegepast want zij ondermijnen de effectiviteit van het verhuurverbod.

In de wet zijn drie uitzonderingen op de opkoopbescherming opgenomen, namelijk: verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden. Aanvullend op deze wettelijke uitzonderingen mag de gemeente algemene lokale uitzonderingen in de verordening opnemen. Wij hebben een mogelijkheid voor vergunningverlening opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken over verhuur met de gemeente zijn vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Het toevoegen van meer uitzonderingen is op dit moment niet nodig omdat in de verordening een algemene bepaling is opgenomen voor situaties waarin het belang dat gediend wordt met verhuren zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt. Hiermee kan een vergunning worden verleend voor situaties die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals verhuur van woningen aan bijzondere doelgroepen door zorgaanbieders of maatschappelijke instellingen.

1.7 Het college heeft de mogelijkheid om de prijsgrens aan te passen, wanneer daar (regionaal) goed onderbouwd voor wordt gekozen.

Een zelfde regionale prijsgrens schept duidelijkheid. Daar staat tegenover dat in de gemeente Amsterdam een prijsgrens van € 520.000 is gekozen en Stichtse Vecht ligt precies tussen Utrecht en Amsterdam in. Het is daarom van belang om over 1 jaar het waterbedeffer van deze twee gemeenten op onze eigen gemeente te evalueren en te bezien of wij de prijsgrens nog naar boven toe dienen bij te stellen. Met waterbedeffer wordt bedoeld dat investeerders uitwijken naar omliggende gemeenten doordat zij in de grote steden niets meer kunnen opkopen vanwege de opkoopbescherming.

1.8 Het college heeft de mogelijkheid om nog meer kernen onder de opkoopbescherming te laten vallen indien blijkt dat het beschermen van de 3 grote kernen een 'intern' waterbedeffer tot gevolg heeft.

1.9 De raad heeft een motie aangenomen voor het invoeren van de opkoopbescherming.

Bij beslispunt 2: De 1e wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Stichtse Vecht, vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een

legestartief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet.

2.1 Hiermee kunnen de kosten voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag bij de aanvrager in rekening worden gebracht.
Het legestartief bedraagt € 196,-- en is, conform ons uitgangspunt kostendekkend.

Kanttekeningen

1.1. De invoering van opkoopbescherming maakt inbreuk op het eigendomsrecht van eigenaren van bestaande koopwoningen binnen het aangewezen werkingsgebied.

De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien deze gerechtvaardigd is. Een gemeente kan de opkoopbescherming alleen toepassen als er schaarste is aan betaalbare koopwoningen en/of de leefbaarheid wordt aangetast. In de bijlage Achtergrond en onderbouwing is aangegeven op welke wijze de opkoopbescherming in onze gemeente gerechtvaardigd is. Bovendien kan de hardheidsclausule in de verordening ervoor zorgen dat dit in de praktijk niet tot onbillijke situaties hoeft te leiden.

1.2 Voor een nieuwe vergunningsplicht is inzet nodig van vergunningverlening en handhaving.

Handhaving is een essentieel onderdeel bij de invoering van de opkoopregeling. Dit voorstel is met spoed tot stand gekomen. Na vaststelling van dit besluit wordt het handavingsregime uitgewerkt en financiële consequenties landen in de begroting van 2023.

Communicatie

Conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet is deze wijziging van de huisvestingsverordening afgestemd met de regio U16.

Verder is tijdens de voorbereiding van deze wijziging een regionale bijeenkomst georganiseerd, waarbij de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) en Vastgoedbelang en verschillende makelaars uit de regio zijn uitgenodigd. De input van dit gesprek is verwerkt in het voorliggende raadsvoorstel en een kort verslag is bijgevoegd (bijlage 7).

Na vaststelling van de wijziging, zal het besluit tot wijziging worden gepubliceerd op www.overheid.nl.

We communiceren de nieuwe regeling ook via een persbericht en de eigen gemeentelijke kanalen (website, digitale nieuwsbrief en sociale media).

De belangrijkste partijen die door deze regeling worden geraakt, worden actief geïnformeerd.

Financiën, risico's en indicatoren

Aan de invoering van opkoopbescherming zijn kosten verbonden. Het gaat daar bij om handhaving en vergunningverlening. Handhaving is belangrijk zodat de opkoopregeling het beoogde effect kan bereiken. Na vaststelling van dit besluit wordt het handhavingsregime uitgewerkt en consequenties daarvan worden meegenomen in de begroting van 2023.

De opkoopbescherming gaat ook gepaard met vergunningverlening. De kosten hiervan worden gedekt uit de leges. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Het risico bestaat dat de prijsgrens van € 487.000 toch te laag blijkt te zijn. Daarom is er in het raadsvoorstel ruimte gegeven voor het college om deze prijsgrens alsnog aan te passen.

Het risico bestaat dat door de bescherming van de grote kernen een 'intern' waterbedeffect ontstaat richting de kleine kernen. Daarom zal het college dit monitoren, mochten we zien dat dit risico zich voordoet dan kan het college nog meer kernen onder de opkoopbescherming laten vallen.

31 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Loco-gemeentesecretaris
M.J.J. Rommers

Burgemeester
Drs. A.J.H.T.H. Reinders