



Gemeente **Zeist**

RAADSVORSTEL

Aanpassing regionale huisvestingsverordening mbt invoering
opkoopbescherming

Portefeuillehouder	Laura Hoogstraten	Ronde Tafel	14 april 2022
Opsteller	Eveline Lock	Debat	N.v.t.
Zaak/stuknummer	0443647	Raadsvergadering	17 mei 2022
Raadsvoorstel	22RV019		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorstel

1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Zeist vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
 - a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd;
 - b. De opkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente;
 - c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 521.000, - 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;
2. De Verordening tot 2e wijziging van de verordening op de heffing en invordering van leges 2022, 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.

Besluit Raad 17 mei 2022:

Conform unaniem besloten.

Basis

Inleiding

De wet Opkoopbescherming biedt gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel hoe invulling te geven aan de opkoopbescherming. De opkoopbescherming betekent dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Door opkoop van woningen voor verhuur tegen te gaan, krijgen starters en doorstromers meer kans om een woning te kopen.

Argumenten

- Met de opkoopbescherming krijgen starters en middeninkomens meer kans bij het kopen van een woning.
- De regeling is regionaal afgestemd en geldt voor alle woningen met een WOZ waarde tot €521.000,-. Voor Zeist is dit de onderste 60% van de woningvoorraad en bereikbaar voor de doelgroep.

Toelichtingen

	Financiën	x	Juridisch	x	Risico's
	Communicatie	x	Automatisering		Anders

Verdere proces

Voorstel is om de opkoopbescherming per 1 juni 2022 in werking te laten treden.

VERDIEPING

Inleiding

De wet Opkoopbescherming biedt gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel hoe invulling te geven aan de opkoopbescherming. De opkoopbescherming betekent dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Door opkoop van woningen voor verhuur tegen te gaan, krijgen starters en doorstromers meer kans om een woning te kopen.

Het voorstel houdt in dat de opkoopbescherming wordt ingesteld voor alle wijken en dus voor de hele gemeente. Onder deze opkoopbescherming vallen alle woningen tot en met een WOZ-waarde van €521.000,-. Hierbij zijn er een aantal uitzonderingen:

- Wettelijk wordt voor drie situaties een verhuurvergunning verleend (verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden).
- Daarnaast hebben wij een vergunningsmogelijkheid opgenomen voor nieuwbouw- en transformatiewoningen 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.

In de bijlage 3 'achtergrond en onderbouwing opkoopbescherming' is een uitvoerige onderbouwing opgenomen van de schaarste en de keuze voor de grens van €521.000,-.

ARGUMENTATIE

1. *De opkoopbescherming is één van de instrumenten binnen de beperkte mogelijkheden van gemeenten om te sturen op de bestaande koopvoorraad.*

De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers; Met het instellen van de opkoopbescherming wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de bestaande koopwoningmarkt.

In de woonvisie van Zeist hebben we aandacht voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en middeninkomens. Het woningmarktonderzoek van Companen (Woningmarktonderzoek Zeist, 2020) toont aan dat er in Zeist schaarste is aan woningen tot €450.000 (prijspeil 2019). Na indexering is dit bedrag in 2022 opgelopen naar €558.000,-. Ook 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 woonwijk van Zeist.

Tevens is in de woonvisie aangegeven dat koopwoningen zijn bestemd voor eigen bewoning en dat waar mogelijk de zelfbewoningsplicht wordt toegepast. De opkoopbescherming geeft invulling aan dit voornemen.

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. Ook zijn zij vaker in staat om aan te kopen zonder ontbindende voorwaarden en daarmee in het voordeel ten opzichte van koopstarters.

Het onderzoek van het Kadaster (2019) laat zien dat het aandeel koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. In grote steden en studentensteden is dit aandeel groter. In Zeist ging in 2020 7% van de door eigenaar bewoners verkochte woningen naar investeerders. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters. Toegelaten instellingen (corporaties) en de gemeente zijn geen concurrenten van de koopstarters. Om die reden vallen woningen van deze eigenaren niet onder het verbod.

3. *Het toepassen van de opkoopbescherming in de hele gemeente zorgt voor een betere positie van koopstarters en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden.*

De gemeente Utrecht heeft het Kadaster onderzoek laten doen naar de transacties per wijk, waarbij ook het waterbedeffect is onderzocht, niet alleen in de gemeente Utrecht maar ook naar de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat investeerders met name geïnteresseerd zijn in wijken en gemeenten met aanbod dat aansluit bij hun wensen, (kleine) appartementen en tussenwoningen. Voor de woningvoorraad van Zeist, met veel appartementen in het betaalbare segment, wordt dit waterbedeffect verwacht. Uit het kadasteronderzoek dat regionaal is uitgevoerd blijkt ook dat investeerders in nagenoeg alle wijken actief zijn. In Zeist Noord en West is dit aandeel wel kleiner (4% en 3%), maar ook hier zijn er woningen in de bestaande voorraad die voor investeerders aantrekkelijk zijn.

4. *Bescherming tegen opkoop voor woningen tot en met een WOZ-waarde tot € 521.000,- vergroot kansen voor koopstarters en middeninkomens.*

Volgens de nieuwe wet mag de gemeente zelf de prijsgrens voor opkoop-bescherming bepalen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen. De voorgestelde grens volgt de methodiek van Utrecht, voor deze gemeente heeft 60% van de woningen een WOZ waarde tot €440.000,-. Als de 60% norm voor Zeist zou worden toegepast, komt dit uit op €521.000,-. De gemiddelde woningwaarde ligt in Zeist dus hoger. We kiezen voor een lokale invulling, omdat dit beter aansluit bij de situatie op de Zeister woningmarkt. Zo zien we dat een deel van de tussenwoningen (ook populair voor middeninkomens én investeerders) een WOZ waarde hebben tussen €440.000 en €521.000,-.

De verdere motivering is terug te vinden in de bijlage 'Achtergrond en onderbouwing'.

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, net als veel andere regiogemeenten (U16). De gemeente Utrecht indexeert de prijsgrens van de opkoopbescherming jaarlijks op basis van de WOZ-waarde van alle woningen in de eerste drie prijsklassen vast te stellen (60% van de woningen).

Indexatie vindt plaats per 1 juli, uitgezonderd het eerste jaar omdat we dan in het jaar 2022 binnen enkele maanden (april 2022 en juli 2022) de prijsgrens moeten wijzigen en dat kan leiden tot verwarring. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.

6. *Eenduidigheid is gewenst, uitzonderingen ondermijnen de effectiviteit van het verhuurverbod.*

Niet in alle gevallen is het wenselijk een verbod op verhuur op te leggen voor betaalbare koopwoningen. 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. Het voorstel is een zo eenduidig en effectief mogelijke regeling vast te stellen. Wel hebben wij een mogelijkheid voor vergunningverlening opgenomen voor

nieuwbouw en transformatiewoningen waarover afspraken over verhuur met de gemeenten zijn vastgelegd.

Het toevoegen van meer uitzonderingen op dit moment is nog 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 door zorgaanbieders of maatschappelijke instellingen voor verhuur aan bijzondere doelgroepen, in lijn met vastgesteld beleid. Ook zetten we dit in voor gevallen waarbij investeerders voordat deze regeling bekend werd, reeds bindende afspraken hebben gemaakt over aankoop van woningen, terwijl de daadwerkelijke aankoop na invoering van de regeling ingaat. We zien dit als overgangsrecht en passen hier de uitzonderingsclausule toe om alsnog een vergunning af te geven.

Wanneer voorlopige koopovereenkomsten zijn ondertekend na bekendmaking van het voornemen om opkoopbescherming in te voeren (collegebesluit, 1 maart 2022), worden geen vergunningen verleend.

7. Met betrekking tot de leges: Hiermee kunnen de kosten voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag bij de aanvrager in rekening worden gebracht.

Met ingang van 1 januari 2022 biedt de Huisvestingswet de gemeenteraad de mogelijkheid om in een in de Huisvestingsverordening nader te bepalen gebied en voor een in die verordening nader aan te wijzen categorie van woonruimten, opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod om de woning in de eerste vier jaren zonder vergunning te verhuren. In de Huisvestingswet zijn situaties omschreven waarin een vergunning verleend wordt (artikel 41 lid 3).

Het legestartief bedraagt € 196,- en is, conform ons uitgangspunt kostendekkend.

TOELICHTING

Financiën

Invoering van de regeling zelf heeft geen financiële gevolgen. De regeling heeft wel effecten die financiële consequenties hebben:

- Verstrekken van vergunningen kost capaciteit en daarmee geld. Daarom is gekozen voor het invoeren van kostendekkende leges. We gaan er vanuit dat het aantal aangevraagde vergunningen beperkt zal zijn.
- Handhaving van de regeling kost capaciteit en daarmee geld. Op dit moment is hier geen extra budget voor beschikbaar. Met betrekking tot handhaving is het voorstel om in de eerste periode na invoering van de regeling passief te handhaven (bij meldingen) en ervaring op te doen. N.a.v. deze ervaringen wordt voor 2023 gekeken of een meer actieve, projectmatige aanpak noodzakelijk is. Dit is in lijn met het uitvoeringsprogramma handhaving dat wordt opgesteld.

Juridisch

Volgens het wetsvoorstel kan de gemeenteraad een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. Het verbod houdt in dat de woning voor vier jaar niet verhuurd mag worden.

Om de opkoopbescherming in te voeren moet de gemeenteraad vaststellen of er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, waarbij een onderbouwde prijsgrens voor opkoopbescherming moet worden ingevoerd. De gemeenteraad kan de hele gemeente of specifieke gebieden aanwijzen waar de opkoopregeling gaat gelden. Tot slot moet de gemeenteraad onderbouwen dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Daarnaast mag ook leefbaarheid meespelen bij de aanwijzing van de te beschermen voorraad. Op grond van artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet moeten regels over woonruimteverdeling en over wijzigingen in de bestaande woningvoorraad door de raad worden vastgesteld en dus ook gewijzigd.

De opkoopregeling is geregeld in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet. Artikel 40 (nieuw) van de Huisvestingswet bepaalt dat de raad ook regels kan stellen over het in gebruik geven van in de Huisvestingsverordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Om opkoopbescherming te kunnen toepassen, moet de raad in de Huisvestingsverordening aangeven voor welke categorieën woonruimte en in welke wijken de vergunningsverplichting zal gelden. Hierdoor kan de gemeente publiekrechtelijk handhaven op de toepassing. Als een woning

onrechtmatig is aangekocht en toch wordt verhuurd kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen.

Communicatie en participatie

Voorafgaand aan de opkoopregeling is er regionaal afstemming gezocht met de U16 gemeenten. Omdat er sprake is van één woningmarktregio, is een groot deel van het voorstel gelijkgetrokken. Dit maakt ook dat de transparantie voor stakeholders wordt vergroot.

In regionaal verband is er ook overleg geweest met diverse betrokken partijen, waaronder makelaars. Ook Zeister makelaars waren hiervoor uitgenodigd en aanwezig.

Daarnaast is de vooraankondiging voor invoering van de regeling gedeeld met lokale partijen, voornamelijk makelaars en zijn voor hen vragenuurtjes georganiseerd.

Omdat de regeling wettelijk is ingekaderd, is de gekozen participatie vorm 'consulteren'. Uit gesprekken is ingebracht hoe wordt omgegaan met partijen die al bindende afspraken hebben gemaakt om woningen aan te kopen, terwijl de daadwerkelijke aankoop pas na invoering van de regeling zal plaatsvinden. We hebben ervoor gekozen om in dit kader een uitzondering te maken en in deze gevallen alsnog een vergunning te verstrekken. Partijen kunnen deze aanvragen bij de gemeenten.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- Planning is om de regeling per 1 juni 2022 in te voeren.
- Woningkopers die na 1 juni 2022 een huis op naam zetten en willen verhuren, hebben dan een vergunning hiervoor nodig. Zonder vergunning is het niet toegestaan een woning in de eerste 4 jaar na aankoop te verhuren.
- Via een persbericht, website www.zeist.nl/opkoopbescherming en een mail aan lokale makelaars informeren we inwoners over het genomen besluit en de mogelijke gevolgen.

Evaluatie

- Wettelijk is bepaald dat de huisvestingsverordening, waar dit voorstel onderdeel van uitmaakt, elke 4 jaar wordt geëvalueerd. Dat geldt dan ook voor deze regeling. Evaluatie zal plaatsvinden in regionaal (U16) verband. De uitkomsten hiervan worden met de gemeenteraad gedeeld. Daarnaast vindt op landelijk niveau na 5 jaar een evaluatie plaats van de regeling.
- Daarnaast zullen we op gemeentelijk niveau het effect van de regeling meenemen bij de monitoring en evaluatie van de woonvisie.

BIJLAGEN

1. Regionale huisvestingsverordening – gemeente Zeist
2. Overzicht van wijzigingen
3. Achtergrond en onderbouwing opkoopbescherming
4. Besluit aanpassen legesverordening
5. RIB opkoopbescherming 16 februari 2022

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 22RV019

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 maart 2022;

BESLUIT:

1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Zeist vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
 - a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd;
 - b. De opkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente;
 - c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 521.000, - 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;
2. De Verordening tot 2e wijziging van de verordening op de heffing en invordering van leges 2022, 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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 mei 2022.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter