

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Huisvestingsverordening 2022**  
Steller/telnr. M. Jansen (65 22)/B. Zuur Bijlagen 5

---

Classificatie  Openbaar  Geheim

Portefeuillehouder  Vertrouwelijk  
Van der Schaaf  
Langetermijn agenda LTA ja:  Maand 2 Jaar 2022  
(LTA) Raad LTA nee:  Niet op LTA

---

### Voorgesteld raadsbesluit

#### De raad besluit

- I. de Huisvestingsverordening 2022 gemeente Groningen vast te stellen en deze in werking te laten treden op 1 maart 2022;
- II. de Huisvestingsverordening 2021 gemeente Groningen per 1 maart 2022 in te trekken;
- III. de kosten voor vergunningsverlening en handhavingproces Opkoopbescherming ad 50 duizend euro worden in 2022 en 2023 gedekt uit de intensiveringsmiddelen Wonen;
- IV. dit besluit bekend te maken op overheid.nl.

---

### Samenvatting

De Huisvestingswet is in 2021 gewijzigd waardoor het voor gemeenten mogelijk is om goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen voor opkopen en verhuren door (particuliere) verhuurders. Op 10 november 2021 heeft de gemeenteraad het college in een motie gevraagd de Opkoopbescherming zo breed mogelijk in te voeren om de huidige woningvoorraad betaalbaar te houden en huizenbeleggers de pas af te snijden.

De gemeente mag de Opkoopbescherming alleen invoeren vanwege het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Deze schaarste is onderbouwd door middel van een rapportage door OIS Groningen en door een rapportage van bureau KAW.

Op basis van deze onderbouwing wordt voorgesteld de Opkoopbescherming per 1 maart 2022 in te voeren voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 305.500,-. En deze regeling in te voeren voor de gehele gemeente Groningen (minus het gedeelte dat tot 1 januari 2019 de zelfstandige gemeente Ten Boer vormde).

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

De woningmarkt in de gemeente Groningen staat bovenaan de lijst met krapste woningmarkten in ons land. De krapte op de woningmarkt maakt het voor investeerders steeds aantrekkelijker om woningen te kopen, waar mogelijk om te zetten naar kleinere eenheden, om deze vervolgens voor relatief veel geld te verhuren (buy-to-let). We zien de groep particulieren die meerdere woningen bezit groeien. Het gevolg is dat reguliere woningzoekenden bijna geen (betaalbare) woning meer kunnen vinden. In de woonvisie 'Een thuis voor iedereen' (2020) hebben we aangegeven dat we willen voorkomen dat een steeds groter deel van de woningen in onze gemeente in bezit is en komt van een kleine groep (particuliere) verhuurders. Voor de bestaande bouw hadden we vooralsnog geen instrumenten om meer grip te krijgen en dus om ongewenste buy-to-let tegen te gaan. Met de Opkoopbescherming hebben we dit instrument wel in handen.

### Kader

---

De Huisvestingswet 2014, in werking getreden per 1 januari 2015, vormt het kader voor de volkshuisvestingsverordening. In aansluiting op de gewijzigde regelgeving in de Huisvestingswet per 1 januari 2022 is de paragraaf Opkoopbescherming toegevoegd aan de Huisvestingsverordening.

### Argumenten en afwegingen

---

#### *Schaarste*

Voor de Huisvestingsverordening 2021 hebben we opnieuw onderzoek laten doen naar schaarste. Daaruit is gebleken dat schaarste de afgelopen jaren in Groningen alleen maar is toegenomen en dat er sprake is van een algehele overspannenheid op de woningmarkt. Deze onderbouwing vormt het uitgangspunt voor de onderbouwing van de Opkoopbescherming. Deze onderbouwing is aangevuld met een rapportage van OIS Groningen waarbij nadrukkelijk is gekeken naar schaarste van goedkope en middeldure koopwoningen. Hieruit is, onder andere, gebleken dat in wijken waar de vraagdruk het grootst is het aandeel woningen in eigendom van eigenaar-bewoners afneemt. Daarnaast is de afgelopen jaren gebleken dat de verschillen tussen de buurten steeds kleiner worden én zijn de woningwaarden in de hele gemeente gestegen. De keuzevrijheid voor woningzoekenden is daardoor tevens kleiner geworden. Om voorgaande redenen wordt voorgesteld de Opkoopbescherming voor de gehele gemeente (minus het gedeelte dat tot 1 januari 2019 de zelfstandige gemeente Ten Boer vormde) in te stellen. Op basis van de gekozen prijsgrens van €305.500,- wordt met deze regeling 60% van de woningen van eigenaar-bewoners beschermd.

#### *Methodiek*

Vergelijkbaar met andere gemeenten is de prijsgrens voor de Opkoopbescherming bepaald aan de hand van de leencapaciteit van middeninkomens. Hierbij wordt aangesloten bij de doelgroepenverordening die in januari 2020 is vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor middeldure huurwoningen huishoudens worden aangemerkt met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm. Voor wat betreft de middeninkomens gaat het om een inkomen tot € 60.036,- (prijspeil 2021). Gekeken naar de leencapaciteit kunnen woningzoekenden op basis van dit inkomen tot maximaal €305.500,- aan hypotheek verkrijgen. Tevens is gekeken naar de gemiddelde WOZ-waarde in Groningen, maar deze grens is te laag om als grens in te stellen voor de Opkoopbescherming.

#### *Duur van de regeling*

Het verbod om te verhuren geldt voor de eigenaar voor vier jaar na de aankoop van de woning. De regeling is in principe voor onbepaalde tijd ingevoerd. Elke vijf jaar zal het Rijk de regeling evalueren en kan de regeling worden ingetrokken.

#### *Handhaving*

Zowel voor het inregelen van het vergunning- en handhavingsproces, als voor de uitvoering hiervan is capaciteit en budget nodig. Vergunningen zullen conform landelijke wetgeving worden verleend op basis van drie voorwaarden: 1. verhuur aan eerste- en tweedegraads familie, 2. tijdelijke ingebruikgeving tot 12 maanden, en 3. verhuur van woningen die onlosmakelijk aan een winkel- of bedrijfspand verbonden zijn. Voor de handhaving is op dit moment in de reguliere begroting geen dekking opgenomen. Verdere benodigde capaciteit kan voor de eerste twee jaar uit intensiveringsmiddelen Wonen € 50.000,- worden gedekt. Aan de hand van de evaluatie eind 2022 zal voor de structurele uitvoering van het stelsel voor de begroting van 2024 een knelpunt worden ingediend.

### *Evaluatie*

De prijsgrens voor de Opkoopbescherming jaarlijks geïndexeerd. Op basis van de nieuwe prijsgrens wordt er een gewijzigde Huisvestingsverordening vastgesteld. Daarnaast wordt de regeling gemonitord en jaarlijks geëvalueerd. Hierbij zal, onder andere, gekeken worden naar de effectiviteit van de regeling, de handhaafbaarheid en eventuele veranderingen op de woning- en financieringsmarkt.

### *Foutieve verwijzing*

Naast het toevoegen van de paragraaf Opkoopbescherming aan de Huisvestingsverordening 2022 wordt tevens een foutieve verwijzing uit de nog geldende Huisvestingsverordening hersteld. Het gaat om de verwijzing in artikel 27 lid 1.

### *Bijlagen*

3. Huisvestingsverordening 2022 met daarin opgenomen de regeling Opkoopbescherming;
4. Was-woord overzicht;
5. Beleidsvoorstel Opkoopbescherming;
6. Onderbouwing Huisvestingsverordening 2021 (algehele onderbouwing van schaarste);
7. Woningvoorraad in de gemeente Groningen 2022 (specifieke onderbouwing van schaarste van goedkope/middeldure koopwoningen).

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Er heeft geen aparte participatie plaatsgevonden.

### **Financiële consequenties**

---

Niet van toepassing

### **Overige consequenties**

---

Niet van toepassing

### **Vervolg**

---

Publicatie van het besluit op [overheid.nl](http://overheid.nl)

### **Lange Termijn Agenda**

---

Ja, februari 2022.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*