

Raadsvoorstel



Onderwerp Evaluatie Opkoopbescherming en wijziging Huisvestingsverordening 2022

Steller/telnr. Marije Jansen (65 22) / B. Zuur Bijlagen 3

Registratienummer 216735-2023

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 9 Jaar 2023

Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2022 vast te stellen en in werking te laten treden op 1 januari 2024;
- II. dit besluit bekend te maken op lokaleregeleving.overheid.nl.

Samenvatting

De Huisvestingswet is in 2021 gewijzigd waardoor het voor gemeenten mogelijk is om goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen tegen het opkopen door (particuliere) verhuurders, de opkoopbescherming. Op 1 maart 2022 is de opkoopbescherming ingevoerd voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot maximaal € 305.500. De regeling is ingevoerd voor de gehele gemeente Groningen (minus het gedeelte dat tot 1 januari 2019 de zelfstandige gemeente Ten Boer vormde).

De regeling wordt gemonitord en geëvalueerd. Indien nodig kunnen de voorwaarden worden aangepast. Deze evaluatie geeft informatie over de invloed van de regeling, landelijke wijzigingen ten aanzien van inkomensgrenzen en er wordt een voorstel gedaan voor het wijzigen van de Huisvestingsverordening. Voorgesteld wordt om de grens voor de opkoopbescherming te wijzigen naar een WOZ-waarde tot maximaal € 355.000.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Naar aanleiding van de evaluatie van de opkoopbescherming wordt voorgesteld om de grens voor de opkoopbescherming te wijzigen naar een WOZ-waarde tot maximaal € 355.000. Hieruit is gebleken:

- de woningmarkt is aan veel veranderingen onderhevig. Deze veranderingen zijn lastig toe te wijzen aan één fenomeen. NVM Groningen en Vastgoed Belang Noord geven wel aan - voornamelijk kort na de invoering - dat starters meer ruimte en kansen hebben gekregen op de markt. Dit wordt ook onderschreven door andere gemeenten/partijen;
- in de periode 2019-2022 is het bezit van beleggers, voornamelijk niet-natuurlijke personen, aanzienlijk gegroeid. In lijn met de ontwikkeling die door de beroepsgroepen is geschetst kopen beleggers minder woningen aan, maar het bezit is tussen 2022 en 2023 wel gegroeid. Wat ook opvallend is, is dat (particuliere) beleggers, vanaf 2021 ook meer woningen zijn gaan aankopen met een WOZ-waarde boven € 305.500,-. Tussen 2021 en 2022 gaat het om een toename van 35 procent;
- vanuit het rijk wordt meer gestuurd om middeninkomens meer kansen te geven op de woningmarkt. Het rijk komt met een definitie van middeninkomens en een betaalbaarheidsgrens. Om binnen het woonbeleid goede, afgewogen beslissingen te kunnen nemen is het belangrijk om de definities in verschillende (toekomstige) beleidsregels – de opkoopbescherming, doelgroepenverordening, strategische woningbouwprogrammering - met elkaar in overeenstemming te brengen. Voorgesteld wordt om voor de verschillende (beleids)regels - waaronder de opkoopbescherming - de betaalbaarheidsgrens van het rijk aan te houden (€ 355.000).

Kader

De Huisvestingswet 2014, in werking getreden per 1 januari 2015, vormt het kader voor de volkshuisvestingsverordening.

Argumenten en afwegingen

Zie beleidsdocument, bijlage 5.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor de evaluatie is gesproken met NVM Groningen en Vastgoed Belang Groningen.

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

Publicatie van het besluit op lokaleregeleving.overheid.nl.

Lange Termijn Agenda

Ja, Q3 2023

**Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,**

**burgemeester,
Koen Schuiling**

**secretaris,
Christien Bronda**

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.