
SCHRIFTELIJKE VRAGEN (artikel 35 RvO)

Van	:	CDA, Johan Steenbeek
Datum indiening	:	30 september 2021
Aan	:	Het college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Opkoopbescherming woningen
Wijze van beantwoording	:	Schriftelijk (binnen 30 dagen)
Datum tussenantwoord (indien van toepassing)	:	
Datum beantwoording	:	27-10-2021

Toelichting:

Gemeenten kunnen binnenkort wijken aanwijzen waar beleggers geen goedkope en middeldure woningen meer mogen opkopen om die vervolgens te gaan verhuren. Op 1 januari gaat naar verwachting een wetswijziging in die dat mogelijk maakt. Uit berichtgeving blijkt dat meerdere gemeenten dan meteen in de hele gemeente woningbeleggers willen weren.

Vorig jaar kwam een derde van alle verkochte woningen in de vier grote steden in het bezit van investeerders. Starters op de woningmarkt nemen steeds grotere risico's om ook een huis te kunnen kopen, constateert toezichthouder AFM. De wetswijziging is bedoeld om mensen die een koopwoning zoeken meer kans te geven.

Samenvattend: Door het nieuwe wetsvoorstel mogen gemeenten per 1 januari beleggers op de woningmarkt weren. Dan kunnen woningen, die onder de opkoopbescherming vallen, de eerste vier jaar niet verhuurd worden en kan er een zelfbewoningsplicht opgelegd worden. Hierdoor worden de woningen minder interessant om op te kopen voor verhuur.

Het college wordt verzocht de volgende vragen te beantwoorden:

1.	Is het college het er mee eens dat dit nieuwe wetsvoorstel een goed middel is, en één van de mogelijkheden is, om de woningmarkt voor (startende) woningzoekenden in onze gemeenten te verbeteren? Dit omdat er geen huizen meer opgekocht kunnen worden door woningbeleggers voor verhuur (zakelijk of recreatief).
	<p>Antwoord:</p> <p>Als er sprake is van ontwrichting van de woningmarkt als gevolg van speculatie met woningen, dan is het toepassing geven aan hewetsvoort stel volgens het college een goed middel. Een opkoopplicht kan ervoor zorgen dat woningen niet door beleggers worden opgekocht. Hiermee zou prijsopdrijving in een krappe woningmarkt kunnen worden voorkomen, wat met name de starters op de woningmarkt, die geen overwaarde van een eigen woning kunnen investeren, ten goede komt.</p> <p>Speculatie met woningen heeft overigens geen invloed op de beschikbaarheid van woningen. De woningen worden namenlijk niet aan de markt onttrokken. Daarbij komt dat particuliere verhuur ook een bijdrage kan leveren aan het vergroten van het flexibele (huur-) aanbod voor huishoudens met een tijdelijke woonvraag. Dit zijn bijvoorbeeld: mensen die werk in onze gemeente hebben aanvaard en nog zoeken naar een koopwoning, starters met (nog) onvoldoende hypotheekmogelijkheden en een woonvraag als gevolg van scheidingen. Als gemeente zien we hier zeker een opgave. Dit aanbod wordt voornamelijk door particuliere verhuurders aangeboden.</p>

	<p>Het specifiek opkopen van woningen komt in onze gemeente weinig voor. Dit blijkt ook uit het aanbod van private huur in onze gemeente. Private huur wordt aangeboden middels het toevoegen van wooneenheden aan de voorraad (door onder andere herbesteding en nieuwbouw) en niet door verdringing van reguliere woningkopers door speculanten.</p>
2.	<p>a. Hoe kijkt het college tegen dit nieuwe wetsvoorstel aan?</p> <p>b. Is het college gezien aard en doel van het wetsvoorstel ook voornemens om hiervan gebruik te gaan maken? Zo ja, dan moet het college hiervoor een huisvestingsverordening voor gaan opstellen.</p>
	<p><u>Antwoord:</u></p> <p>a. Het college is blij met het wetsvoorstel. Het geeft gemeenten, indien dit noodzakelijk is, de mogelijkheid om speculatie met woningen en de gevolgen voor de lokale woningmarkt tegen te gaan.</p> <p>b. Het college baseert het al dan niet toepassing geven van een mogelijkheid tot regulering van de woningmarkt op basis van actuele gegevens over de lokale woningmarkt. Op dit moment zijn er geen signalen die een huisvestingsverordening rechtvaardigen. Een huisvestingsverordening mag bovendien pas dan worden ingezet wanneer er sprake is van zwaarwegende onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en/of als er sprake is van zwaarwegende leefbaarheidproblemen. Dit is in onze gemeente in objectieve zin niet aan de orde.</p>
3.	<p>a) Is het college zich er bewust van dat in het geval veel gemeenten deze opkoopbescherming gaan instellen en Súdwest-Fryslân hier niet in mee gaat, dit probeem in onze gemeente zich snel kan voordoen (het zogenaamde waterbedeffect)?</p> <p>b) Wat is de visie / mening van het college hierop ?</p>
	<p><u>Antwoord:</u></p> <p>a. De vraag gaat uit van een vanzelfsprekendheid dat onze gemeente een toevluchtshaven voor investeerders wordt als andere gemeenten een opkoopbescherming gaan instellen. Speculatie met woningen is van meer factoren afhankelijk dan alleen het aanbod van woningen. Zaken als werkgelegenheid, bereikbaarheid, vraagdruk, en demografische kenmerken spelen ook een rol. Aan de hand van periodieke monitoring van de woningmarkt wordt het woonbeleid en de mogelijkheden om al dan niet regulerend op te treden geëvalueerd en heroverwogen.</p> <p>b. Het college houdt “ de vinger aan de pols” ten aanzien van de beleidkeuzes van buurgemeenten en voert hierover periodiek het gesprek. Mogelijkheden en kansen ten aanzien van een opkoopverbod worden daarom intergemeentelijk afgestemd. Hiermee wordt een mogelijk toekomstig “waterbedeffect” voorkomen.</p>

Tussenantwoord (indien van toepassing):