



Gemeente Renkum

**GROEN
LINKS**
RENKUM



Schriftelijke raadsvragen

Onderwerp

Verkoop (sociale) huurwoningen en zelfbewoningsplicht

Programma/ product of paragraaf begroting

2A. Ruimtelijke ontwikkeling/ Omgevingswet

Vragen

Datum 06/25/21
Fractie GroenLinks & Gemeentebelangen

Beantwoording door het college

Datum 08/25/21
Portefeuillehouder Wethouder Sandmann
Zaaknummer 141285

Aanleiding/ overwegingen

Voor nieuwbouwhuizen die op de markt komen kunnen gemeenten een zelfbewoningsplicht instellen, een koper wordt verplicht het huis dat hij koopt zelf te bewonen.

Voor bestaande woningen is dit binnenkort waarschijnlijk ook mogelijk, er ligt een voorstel van minister Ollongren bij de Eerste Kamer.

In de Gelderlander van vrijdag jl. stond een artikel dat in oa. Arnhem, Oostyerbeek, Doorwerth en Renkum sociale huurwoningen zijn verkocht aan miljardair Soros. Na verkoop aan het bedrijf van Ben Mandemakers, boekte Soros een winst van 83 miljoen euro, terwijl veel huurders en starters die een huis willen kopen, de koopsom en de vaste lasten niet meer kunnen opbrengen omdat goedkope starterswoningen door investeerders per opbod worden aangekocht en te huur worden aangeboden. Hierdoor stijgen huren dusdanig dat de vaste lasten voor de doelgroep niet meer op te brengen zijn. Door het tekort aan sociale en goedkope koopwoningen komen zij nauwelijks in aanmerking voor een starterswoning in de Gemeente Renkum en zijn ze verplicht duur te huren in de private sector. Hierdoor zal de vergrijzing in onze dorpen alleen maar doorzetten en zullen onze jongeren/starters uit de dorpen vertrekken.

Gemeentebelangen en GroenLinks vinden dit een zeer ongewenste situatie en stellen het college de volgende vragen:

Vragen¹

¹ Formuleer de schriftelijke vragen kort en duidelijk. Het antwoord volgt binnen 30 dagen nadat de vragen zijn ingediend bij de griffie.

Schriftelijke raadvragen

- Vraag 1 1.Hoe denkt het college over het instellen van een zelfbewoningsplicht op
- bestaande huizen/Appartementen met een waarde tot €300.000, om de woningzoekenden starters en jongeren te beschermen?
 - nog te bouwen huizen/Appartementen met een waarde tot €300.000, om de woningzoekenden starters en jongeren te beschermen?

Antwoord *Het is momenteel nog niet mogelijk om de zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande woningen. Het college is hier vooralsnog ook geen voorstander van omdat het invoeren een behoorlijke inspanning zou vergen van de organisatie. De gemeente moet de noodzaak aantonen en toezien dat de verhuurvergunning goed wordt nageleefd. Daarnaast is een aanpassing van de regionale huisvestigingsverordening noodzakelijk, iets wat met de regio opgepakt zou moeten worden.*

Verder is het de bedoeling dat de nieuwe wet slechts voor drie jaar geldt.

Het is wel mogelijk om een zelfbewoningsplicht in te voeren voor nieuw te bouwen koopwoningen. Dit kan als de gemeente zelf een grondpositie heeft dan wel als voor het uitvoeren van een bouwplan de medewerking van de gemeente is vereist. Het college staat welwillend tegenover het invoeren van een zelfbewoningsplicht in deze situaties.

*De zelfbewoningsplicht willen we voor **nieuwe** situaties gaan opnemen in koop- dan wel samenwerkingsovereenkomsten. Vooralsnog denken wij dat een zelfbewoningsplicht moet gelden voor een periode van 3 jaar.*

De komende maanden zullen wij de invoering nader gaan uitwerken.

Toelichting

Het tekort aan betaalbare koopwoningen voor de lage en middeninkomens is een actueel thema. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen en de nieuwbouwprojecten die momenteel staan gepland, zullen het tekort aan woningen in Nederland voorlopig niet kunnen opheffen.

Er is sinds enkele jaren een nieuwe groep spelers op de woningmarkt: particuliere beleggers die bestaande koopwoningen kopen voor de verhuur. Sinds 2014 is er een opvallende stijging in het aantal zogenoemde 'buy-to-let'-transacties. Volgens cijfers van het Kadaster werden in 2018 in de gemeente Renkum zo'n 3 tot 6% van alle woningen op deze manier gekocht. Zie figuur 1.

Deze ontwikkeling is het gevolg van de aanhoudend lage rentes die na de financiële crisis van 2008 gelden. Wie zijn spaargeld niet belegt, teert in. Een belegging die maandelijks huurpenningen oplevert is dan een interessant alternatief. Naast de lage rente zijn de hoge huurprijzen de drijvende krachten achter de buy-to-let.

De buy-to-let-transacties vinden vooral plaats aan de onderkant van de markt: bij de kleinere en goedkopere woningen, omdat die ten opzichte van de koopprijs het hoogste rendement opleveren. Voorheen werd dit segment gekarakteriseerd als starterswoningen. Voor starters die een woning willen kopen, wordt het woningaanbod daardoor kleiner en zijn zij aangewezen op een dure huurwoning.

Risico's van buy-to-let zijn:

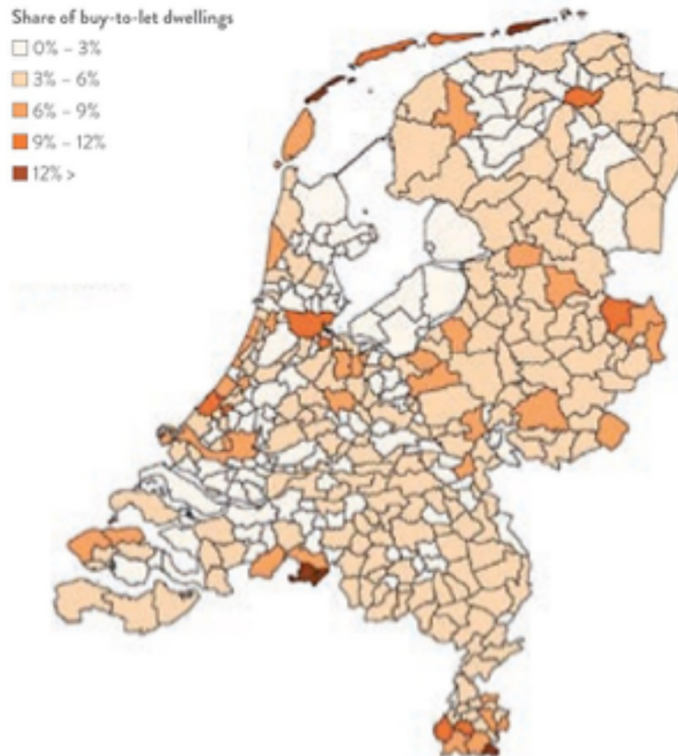
- De toestroom van deze nieuwe groep kan zorgen voor prijsstijgingen en kan reguliere kopers tot risicovol gedrag aanzetten.*
- Hoewel onder veel omstandigheden meer huuraanbod leidt tot een betere betaalbaarheid (lagere huren), kan dit ten tijde van een woningtekort juist omgekeerd werken: de koopprijs stijgt, waardoor de vraag naar huur toeneemt, waardoor de huurprijzen stijgen, wat dan weer meer buy-to-let-aankopen uitlokt, enzovoort.*
- Het korte-termijn-rendement staat voorop. De buy-to-let-kopers kijken namelijk door een andere bril naar hun beleggingswoningen dan eigenaars-bewoners doen: de woning als verdienmodel in plaats van de woning als het persoonlijk thuis. Het risico daarvan is dat zij hun woningen niet goed onderhouden en onvoldoende aanspreekbaar zijn bij gebreken. Uiteraard zijn er ook buy-to-let-*

Schriftelijke raadvragen

kopers voor wie het korte-termijn-rendement niet het belangrijkste is.

- Als de marktomstandigheden wijzigen – bijvoorbeeld als de rente stijgt of als de huizenprijzen dalen – zullen de ‘nieuwe’ beleggers weer snel willen verkopen, met extra prijsdalingen tot gevolg.

Figuur 1: Buy-to-let naar gemeente in 2018



Bron: <https://vondellaanvastgoed.nl/buy-to-let-in-nederland-en-het-vk-een-vergelijking-ii/>

1. Nu is zelfbewoningsplicht alleen mogelijk bij nieuw te bouwen koopwoningen

Met een zelfbewoningsplicht willen gemeenten de hierboven beschreven buy-to-let-praktijk tegengaan. De zelfbewoningsplicht houdt meestal in dat een huiseigenaar een woning gedurende een bepaalde vooraf vastgestelde termijn niet aan een ander mag verhuren.

Steeds meer gemeenten proberen civielrechtelijk af te dwingen dat huiseigenaren van nieuwbouwwoningen de woning zelf zullen bewonen. De zelfbewoningsplicht kan worden opgenomen in:

- koopovereenkomst of een erfpachtovereenkomst (in de situatie dat de gemeente eigenaar van de gronden is)
Als gemeenten gronden verkopen of in erfpacht uitgeven, kunnen zij een zelfbewoningsplicht opleggen, om te reguleren dat nieuwbouwwoningen uitsluitend worden verkocht door een woningeigenaar of erfpachter als aan de (door)verkoop een zelfbewoningsplicht is verbonden.
- anterieure overeenkomst (in de situatie dat de gemeente geen eigenaar van de gronden is)
De ontwikkelaar van een bouwplan, waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, is in dit geval gehouden om bij de verkoop van de nieuwbouwwoningen te bepalen dat de eerste bewoner ook daadwerkelijk – gedurende een vooraf bepaalde periode – de woning zelf moet bewonen.

2. Kabinet werkt aan mogelijkheden voor bestaande woningen

In maart 2019 is in de Tweede Kamer een motie ingediend om gemeenten meer juridische

Schriftelijke raadsvragen

mogelijkheden te bieden voor het invoeren van een zelfbewoningsplicht bij bestaande woningen. Hoewel die motie is verworpen, heeft minister Ollongren van BZK de mogelijkheden verkend van de zogenoemde 'opkoopbescherming'. Op 24 november 2020 heeft minister Ollongren daarvoor het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur in consultatie gebracht. De voorgestelde opkoopbescherming houdt in dat gemeenten in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen de bevoegdheid krijgen om beleid op te stellen, op grond waarvan het verboden is om woningen zonder vergunning te verhuren binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woning aan de nieuwe eigenaar. De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel op 10 maart 2021 met algemene stemmen aangenomen en op 19 april 2021 is het wetsvoorstel in de Eerste Kamer besproken.

Met het wetsvoorstel wordt een nieuwe vergunning – de 'verhuurvergunning' – geïntroduceerd in de Huisvestingswet. Deze wet kent al een huisvestingsvergunning voor het in gebruik geven en nemen van betaalbare woningen. Ook zijn er al diverse vergunningen in verband met de samenstelling van de woonruimtevoorraad, zoals de onttrekkingsvergunning en de splitsingsvergunning.

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming dus voor (een) nader te bepalen buurt(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. De gemeente moet dan wel onderbouwen dat de maatregel noodzakelijk en effectief is. De bedoeling is te voorkomen dat bijna alle woningen worden opgekocht door projectontwikkelaars en huisjesmelkers, die niet van plan zijn om er zelf te gaan wonen, maar die de woningen uitsluitend aankopen om er veel geld mee te verdienen. Door deze opkoop gaan betaalbare woningen verloren voor de huurders met lagere inkomens. Bovendien kan deze opkoop zorgen voor een aantasting van de leefbaarheid van de betreffende buurt.

Met de verhuurvergunning wordt de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt verbeterd. De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na het van kracht worden van de wet worden aangekocht en voor woningen die in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. De wet wordt ingevoerd voor een periode van drie jaar. De verwachting is dat de wet op 1 januari 2022 in werking treedt.

Vraag 2 Is het college bereid om een zelfbewoningsplicht van huizen/appartementen tot een waarde van €300.000 te onderzoeken in onze gemeente?

Antwoord *Zie beantwoording onder 1. Naast het invoeren van de zelfbewoningsplicht kijken we uiteraard naar een andere mogelijkheden om de betaalbaarheid te borgen.*

Vraag 3 Is het bij de gemeente bekend hoeveel woningen tot €300.000 in onze gemeenten gekocht worden als belegging zonder dat de koper woonachtig is in de woning?

Antwoord *Zie figuur 1. Dit is wat wij weten, exacte gegevens zijn niet bekend.*

Vraag 4 Welke afspraken zijn er met onder andere met bv. Vivare over verkoop van huurwoningen in de toekomst in de gemeente Renkum?

Antwoord *In de prestatieafspraken die de gemeente heeft gemaakt met Vivare is over verkoop van sociale huurwoningen de volgende tekst opgenomen: "Aan- en verkoop wordt door Vivare uitsluitend ingezet om de kwalitatieve doelstelling op de portefeuille te bereiken en niet vanuit financiële afwegingen. Om voldoende woningen voor de doelgroep beschikbaar te houden, wordt verkoop uitsluitend ingezet als het gaat om woningen die kwalitatief gezien niet aansluiten op de vraag van toekomstige klanten (om overschot te voorkomen) en bij versnipperd bezit."*

Schriftelijke raadsvragen

Vraag 5 Hoeveel woningen zijn er in de Gemeente Renkum na de invoering van de verhuurdersheffing in 2013 verkocht?

Antwoord Van 2013 t/m 2015 werd de verkoop door ABC makelaars gedaan, maar de inschatting van Vivare is dat er drie tot maximaal vijf zijn geweest. Van 2016 t/m 2021 betreft dit totaal zeven woningen in de gemeente Renkum.