

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO-DS-Opkoopbescherming

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 27-09-2022
Notanummer	:	2022-784
Datum	:	27-09-2022
Programma	:	05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:	2022-09-21 Vragen art 46 RvO - DS - Opkoopbescherming.doc,Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-DS- Opkoopbescherming.docx

Parafering

27-09-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling22-09-2022:
Wethouder

Agendering

* 23-09-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

28-09-2022

B & W d.d.: 27-09-2022

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de Deventer Sociaal-fractie vast te stellen
2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Per brief van 21 september 2022 hebben Kitty Schmidt, Erik van Brink en Kevin Peeters van de fractie van Deventer Sociaal uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over opkoopbescherming. Bijgaand treft u de beantwoording aan

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Betrokken partijen en participatie

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering



College van B&W
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Deventer, 21 september 2022

Schriftelijke vragen art 46 RvO
Onderwerp: Opkoopbescherming

Geacht college,

Binnenkort wordt in de gemeenteraad de huisvestingsverordening gewijzigd vastgesteld in verband met de invoering van de Opkoopbescherming.

Voor de vaststelling had onze fractie nog de volgende vragen:

Vraag 1

Het College kiest er voor de Opkoopbescherming niet gemeentebreed in te voeren, en voert hiervoor juridische redenen aan. Ook geeft het College aan dat gemeentebrede invoering in strijd is met de proportionaliteit.

Kan het College nader toelichten waarom gemeentebrede invoering op zoveel juridische problemen zou stuiten?

Kan het begrip proportionaliteit verder worden toegelicht en waarom dat hier een op een wordt toegepast op alle wijken in Deventer, terwijl deze onderling op meerdere punten van elkaar verschillen?

Antwoord

De wet stelt dat de gemeenteraad bij vaststelling van de regeling moet onderbouwen dat deze noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid in de leefomgeving. Het middel moet effectief en proportioneel zijn. Proportionaliteit wil zeggen dat er een redelijke verhouding moet zijn tussen het doel en het ingezette middel wat inbreuk maakt. De Huisvestingswet eist een 'fair balance' tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren via de opkoopbescherming en het daarmee gediende algemeen belang. Bij onvoldoende onderbouwing kan de rechter de Huisvestingsverordening geheel of gedeeltelijk onverbindend verklaren waardoor de opkoopbescherming komt te vervallen.

Voor alle afzonderlijke wijken is het woningbezit en het aandeel opkopen door investeerders onderzocht. Voor de zeven wijken kan gebiedsgericht onderbouwd dat er sprake is van verdringing. Hier is het aandeel aankopen door investeerders en/of het woningbezit van investeerders hoog ten opzichte van het Deventer gemiddelde. Ter illustratie: in de Rivierenwijk werd in 2020 34% van de koopwoningen aangekocht door investeerders, in heel Deventer ging het om 7%.

Voor de andere dan de zeven wijken is het effect van de opkopen door de investeerders dermate klein dat we niet kunnen onderbouwen dat de opkopen leiden tot schaarste en een beperking van het eigendomsrecht hier op dit moment noodzakelijk is. Het aandeel huurwoningen dat hier in eigendom is van investeerders, is minder dan 3% van alle woningen. Ook het aantal woningen dat uit de koopmarkt werd opgekocht door investeerders lag in de afgelopen drie jaar (2018-2021) in deze gebieden op 3% of minder. Op basis daarvan kunnen we niet voldoende onderbouwen dat de opkoop van woningen door investeerders onevenredig op dit moment bijdraagt aan de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Er is in deze wijken dus geen sprake van proportionaliteit. Voor een uitgebreide onderbouwing verwijst het college naar de bijlage bij het raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening Deventer-Invoering Opkoopbescherming wat uw raad op 8 september heeft ontvangen.

Vraag 2

De nieuwe verordening al ook moeten worden gehandhaafd. Heeft het College al een idee hoe ze dit gaat doen en of hiervoor extra menskracht en middelen nodig zijn?

Antwoord

De kosten die voortkomen uit de vergunningverlening, worden gedekt vanuit de leges. Een voorstel hiervoor wordt opgenomen in de Legesverordening bij de begroting.

Voor handhaving en juridische procedures wordt rekening gehouden met extra benodigde capaciteit van 0.6 fte. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de eerste Kwartaalrapportage, Het gaat om € 30.000 invoeringskosten in 2022 en € 40.000 structurele kosten vanaf 2023. De structurele kosten worden door het college betrokken bij het opstellen van de begroting.

Voor toezicht zal worden gekeken of gebruik gemaakt kan worden van kadasterdata. In eerste instantie zal sprake zijn van administratief toezicht. Als blijkt dat sprake is van een overtreding kan een handhavingstraject worden gestart of legalisatie in de vorm van een verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend.

Vraag 3

De invoering van de Opkoopbescherming leidt mogelijk tot een waterbedeffect? Is hiermee rekening gehouden in de verordening? Wat gaat het College doen om dit effect zoveel mogelijk tegen te gaan?

Antwoord

Ja, het college heeft bij het opstellen van de aangepaste Huisvestingsverordening rekening gehouden met het risico op een waterbedeffect. Een waterbedeffect kan niet helemaal worden tegengegaan. Tegelijkertijd kan een verwacht waterbedeffect niet als reden en onderbouwing worden gebruikt om de opkoopbescherming in te voeren. Om zo snel mogelijk in te kunnen grijpen wanneer een waterbedeffect zichtbaar wordt, wil het college daarom de situatie op de woningmarkt goed in de gaten houden. Het college zal het koopgedrag van investeerders daarom jaarlijks blijven monitoren op basis van data van het Kadaster en zonodig een voorstel voor aanpassing van de Huisvestingsverordening aan de gemeenteraad voorleggen.

Vraag 4

De opkoopbescherming wordt na een jaar geëvalueerd. Daarvoor is goede informatie nodig, zodat de raad de verordening eventueel kan aanpassen?

Hoe gaat het College de effecten van de invoering van Opkoopbescherming, zoals waterbedeffect, omzeilen van de regels en de NHG-grens, monitoren?

Kan het College aangeven hoe ze die monitoring gaat vormgeven?

Antwoord

Zie antwoord 3.

Vraag 5

Is het College bereid op regelmatige basis te rapporteren aan de raad over het tegen gaan van het waterbedeffect, over de handhaving en de effecten hiervan, en de resultaten van de monitoring, zodat deze afgewogen tot een oordeel kan komen of aanpassingen nodig zijn?

Antwoord

Ja, het college is bereid om de resultaten van de jaarlijkse monitoring en de resultaten van de evaluatie van de Opkoopbescherming na 1 jaar met de gemeenteraad te delen.

Omdat er een deadline zit aan het behandelen van de verordening in de gemeenteraad, verzoeken we het College deze vragen, zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval voor de vaststelling in de raad te beantwoorden.

Alvast bedankt voor de beantwoording.

Met vriendelijke groet,

Kitty Schmidt
Erik van Brink

Kevin Peeters
Fractie Deventer Sociaal

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fractie van Deventer Sociaal
t.a.v.
mw. K. Schmidt-Versteeg
dhr. E. van Brink
dhr. K. Peeters

Interne Post

2022-784
kenmerk

uw referentie

27 september 2022
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Beste mevrouw Schmidt, meneer Van Brink en meneer Peeters,

In uw brief van 21 september jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over opkoopbescherming. Ons antwoord is als volgt.

Vraag 1

Het College kiest er voor de Opkoopbescherming niet gemeentebreed in te voeren, en voert hiervoor juridische redenen aan. Ook geeft het College aan dat gemeentebrede invoering in strijd is met de proportionaliteit.

Kan het College nader toelichten waarom gemeentebrede invoering op zoveel juridische problemen zou stuiten?

Kan het begrip proportionaliteit verder worden toegelicht en waarom dat hier een op een wordt toegepast op alle wijken in Deventer, terwijl deze onderling op meerdere punten van elkaar verschillen?

Antwoord

De wet stelt dat de gemeenteraad bij vaststelling van de regeling moet onderbouwen dat deze noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid in de leefomgeving. Het middel moet effectief en proportioneel zijn. Proportionaliteit wil zeggen dat er een redelijke verhouding moet zijn tussen het doel en het ingezette middel wat inbreuk maakt. De Huisvestingswet eist een 'fair balance' tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren via de opkoopbescherming en het daarmee gediende algemeen belang. Bij onvoldoende onderbouwing kan de rechter de Huisvestingsverordening geheel of gedeeltelijk onverbindend verklaren waardoor de opkoopbescherming komt te vervallen.

Voor alle afzonderlijke wijken is het woningbezit en het aandeel opkopen door investeerders onderzocht. Voor de zeven wijken kan gebiedsgericht onderbouwd dat er sprake is van verdringing. Hier is het aandeel aankopen door investeerders en/of het woningbezit van investeerders hoog ten opzichte van het Deventer gemiddelde. Ter illustratie: in de Rivierenwijk werd in 2020 34% van de koopwoningen aangekocht door investeerders, in heel Deventer ging het om 7%.

Voor de andere dan de zeven wijken is het effect van de opkopen door de investeerders dermate klein dat we niet kunnen onderbouwen dat de opkopen leiden tot schaarste en een beperking van het eigendomsrecht hier op dit moment noodzakelijk is. Het aandeel huurwoningen dat hier in eigendom is van investeerders, is minder dan 3% van alle woningen. Ook het aantal woningen dat uit de koopmarkt werd opgekocht door investeerders lag in de afgelopen drie jaar (2018-2021) in deze gebieden op 3% of minder. Op basis daarvan kunnen we

niet voldoende onderbouwen dat de opkoop van woningen door investeerders onevenredig op dit moment bijdraagt aan de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Er is in deze wijken dus geen sprake van proportionaliteit. Voor een uitgebreide onderbouwing verwijst het college naar de bijlage bij het raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening Deventer-Invoering Opkoopbescherming wat uw raad op 8 september heeft ontvangen.

Vraag 2

De nieuwe verordening al ook moeten worden gehandhaafd. Heeft het College al een idee hoe ze dit gaat doen en of hiervoor extra menskracht en middelen nodig zijn?

Antwoord

De kosten die voortkomen uit de vergunningverlening, worden gedekt vanuit de leges. Een voorstel hiervoor wordt opgenomen in de Legesverordening bij de begroting.

Voor handhaving en juridische procedures wordt rekening gehouden met extra benodigde capaciteit van 0.6 fte. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de eerste Kwartaalrapportage, Het gaat om € 30.000 invoeringskosten in 2022 en € 40.000 structurele kosten vanaf 2023. De structurele kosten worden door het college betrokken bij het opstellen van de begroting.

Voor toezicht zal worden gekeken of gebruik gemaakt kan worden van kadasterdata. In eerste instantie zal sprake zijn van administratief toezicht. Als blijkt dat sprake is van een overtreding kan een handhavingstraject worden gestart of legalisatie in de vorm van een verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend.

Vraag 3

De invoering van de Opkoopbescherming leidt mogelijk tot een waterbedeffer? Is hiermee rekening gehouden in de verordening? Wat gaat het College doen om dit effect zoveel mogelijk tegen te gaan?

Antwoord

Ja, het college heeft bij het opstellen van de aangepaste Huisvestingsverordening rekening gehouden met het risico op een waterbedeffer. Een waterbedeffer kan niet helemaal worden tegengegaan. Tegelijkertijd kan een verwacht waterbedeffer niet als reden en onderbouwing worden gebruikt om de opkoopbescherming in te voeren. Om zo snel mogelijk in te kunnen grijpen wanneer een waterbedeffer optreedt, zal het college daarom de situatie op de woningmarkt goed in de gaten houden. Het college zal het koopgedrag van investeerders daarom jaarlijks blijven monitoren op basis van data van het Kadaster en zondig een voorstel voor aanpassing van de Huisvestingsverordening aan de gemeenteraad voorleggen.

Vraag 4

De opkoopbescherming wordt na een jaar geëvalueerd. Daarvoor is goede informatie nodig, zodat de raad de verordening eventueel kan aanpassen?

Hoe gaat het College de effecten van de invoering van Opkoopbescherming, zoals waterbedeffer, omzeilen van de regels en de NHG-grens, monitoren?

Kan het College aangeven hoe ze die monitoring gaat vormgeven?

Antwoord

Zie antwoord 3.

Vraag 5

Is het College bereid op regelmatige basis te rapporteren aan de raad over het tegen gaan van het waterbedeffer, over de handhaving en de effecten hiervan, en de resultaten van de monitoring, zodat deze afgewogen tot een oordeel kan komen of aanpassingen nodig zijn?

Antwoord

Ja, het college is bereid om de resultaten van de jaarlijkse monitoring en de resultaten van de evaluatie van de Opkoopbescherming na 1 jaar met de gemeenteraad te delen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König