

Aan de gemeenteraad van Dinkelland

Zaaknummer
293024

Bijlagen

Onderwerp
Datum collegevergadering: 7 december 2021, Raadsbrief 2021 nr. 100

Verzenddatum
14 december 2021

Geachte raads- en commissieleden,

Waarover gaat deze brief?

In onze collegevergadering hebben wij gesproken over uw motie van 21 september met betrekking tot de zelfbewoningsplicht.

In uw motie van 21 september 2021 draagt u ons op om:

Op korte termijn de mogelijkheid en wenselijkheid van invoering van het systeem van zelfbewoningsplicht voor koopwoningen in Dinkelland te onderzoeken, met daarin aandacht voor:

- de eventuele mogelijkheden binnen de onroerendzaakbelasting (ozb);
- zowel nieuwbouw als bestaande woningen.

Ons besluit

In onze vergadering hebben we besloten de ingediende motie conform bijgevoegde raadsbrief te beantwoorden.

Toelichting

Is het invoeren van een zelfbewoningsplicht voor koopwoningen in Dinkelland wenselijk?

Voor gemeentelijke kavels en voor particuliere nieuwbouwtwikkelingen (gericht op koop) achten wij het wenselijk een systeem van zelfbewoningsplicht in te voeren, dit is reeds opgenomen in de door u vastgestelde woonvisie 2021+

Voor bestaande bouw worden onvoldoende aanknopingspunten gezien om opkoopbescherming in te kunnen voeren. Het opkopen en verhuren van een enkele koopwoning voorziet nog niet in een onevenwichtig en onrechtvaardig effect op de woningmarkt. Het aandeel investeerders is beperkt en de gemeente heeft een kleine huurwoningmarkt.

Onderbouwing

1) Zelfbewoningsplicht bij nieuwe woningen

Gemeentelijke kavels

In de verkoopvoorwaarden van de gemeenten is in artikel 10 al een bepaling opgenomen dat het koper niet is toegestaan het gekochte en daarop gebouwde of een deel daarvan te vervreemden, te verhuren, dan wel aan derden in gebruik te geven binnen 5 jaar na de datum van aktepassering.

Projectbouw/ kavels

In de woonvisie, welke op 5 juli 2021 is vastgesteld, staat daarover reeds dat het systeem van zelfbewoningsplicht bij uitgifte van kavels wordt uitgebreid naar alle nieuwbouwprojecten (gericht op koop) in de gemeente. Dit leggen we vast in een anterieure overeenkomst met projectontwikkelaars. Daarmee wordt

voorkomen dat woningen die voor de koopmarkt zijn bedoeld door beleggers worden opgekocht. Ook hier zal een termijn van 5 jaar aan de orde zijn. De regeling uit de verkoopvoorwaarden wordt overgenomen.

2) Zelfbewoningsplicht bij bestaande woningen

Op basis van de huidige wetgeving is het opleggen van deze plicht niet mogelijk. Met de woningstichting zijn daarbij wel afspraken gemaakt dat zij een dergelijke zelfbewoningsplicht opleggen bij verkoop van hun woningbezit.

Nieuwe wetgeving opkoopbescherming

In juli heeft de Eerste Kamer de wijziging van de Huisvestingswet 2014 aangenomen, waardoor het voor gemeenten mogelijk wordt om de zogenoemde opkoopbescherming in te voeren. Hierdoor kunnen beleggers alleen met een vergunning woningen opkopen en vervolgens verhuren.

Naar verwachting zal de wijziging van de huisvestingswet 1-1-2022 in werking treden. Binnen vijf jaar wordt de wet geëvalueerd.

Waarom opkoopbescherming?

Het is het kabinet gebleken dat in meerdere gemeenten – ondanks dat woningen worden bijgebouwd – schaarste is aan goedkope en “middeldure” koopwoningen. De opkoopbescherming dient ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven voor kopers die er zelf in gaan wonen. Hiermee wordt beoogd om de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt te verbeteren

Regulering

Met de nieuwe wet krijgt de gemeenteraad de mogelijkheid om via een huisvestingsverordening gebiedsgerichte opkoopbescherming in te voeren. Woningen in aangewezen gebieden mogen gedurende vier jaar na aankoop niet worden verhuurd, tenzij de gemeente daarvoor een vergunning verleent. Vóór de invoering van opkoopbescherming in een huisvestingsverordening dient de gemeente te bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Om een dergelijk verbod in de te voeren moet de gemeenteraad voorts vaststellen en onderbouwen of – en in welke buurten- er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige effecten optreden. Ook moet onderbouwd worden dat het verbod noodzakelijk en effectief is. Daarbij dient mede meegenomen te worden dat huurwoningen ook een bijdrage leveren aan een goed woonklimaat in de gemeente.

Het verbod is niet van toepassing op bestaande verhuurde panden en alleen van toepassing bij verkoop van een pand. Omdat er inbreuk op het eigendomsrecht ontstaat is het noodzakelijk dit zorgvuldig te kunnen onderbouwen, in welke gebieden onevenwichtige effecten optreden en in hoeverre dit niet is op te lossen door bijvoorbeeld de bouw van nieuwe woningen.

Om zelfbewoningsplicht op bestaande woningen in te voeren moet er derhalve een onevenwichtig effect zijn op de woningmarkt ontstaan.

Situatie gemeente Dinkelland

- **investeerders op de woningmarkt**

Het aandeel investeerders op de gemeentelijke woningmarkt in Dinkelland was op 1 januari 2021 4,7% t.o.v. 4,2% op 1 januari 2018. Ter vergelijking in Nederland is dit percentage 8,6%. In de grote steden zijn er wijken waar meer als 50% in bezit is van investeerders

Als we kijken naar hoeveel woningen er afgelopen jaren door particulieren zijn verkocht aan investeerders (dus niet van investeerder naar investeerder) dan hebben we het over 11 (4%) in 2017, 19 (8%) in 2018, 11 (5%) in 2019 en 18 (8%) in 2020. Over de eerste helft van 2021 gaat het om 3%, wat waarschijnlijk zijn oorzaak vind in de landelijke maatregelen (zie bijlage). Ter vergelijking in de regio twente ligt het percentage in 2020 op 10% en de eerste helft 2021 op 4%.

Als we kijken naar waar investeerders kopen dan is dat ook verspreid over de gemeente. Tussen 2017 en 2020 dan zijn dit de cijfers Denekamp 11, Ootmarsum 23, Weerselo 5, Lattrop 2, tilligte 0, Agelo 1, noord Deurningen 7, rossum 3, Saasveld 1, Deurningen 4 en Oud Ootmarsum 1 en Nutter 1. Totaal 59 Daarvan zijn er 39 in categorie tot 275.000 en 20 in de categorie er boven.

Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar de bijlage bij deze raadsbrief.

- **Verhouding huur/ koopwoningen Dinkelland**

De gemeente Dinkelland heeft in verhouding tot andere gemeenten en het landelijk gemiddelde een relatief hoog percentage koop woningen. 75% koop versus 25% huurwoningen, landelijk ligt dit percentage op 57% versus 43% ter vergelijking een gemeente als Hof van Twente heeft 67% koopwoningen, Losser, 69%, Hengelo 56%, Amsterdam 29% koopwoningen, Rotterdam 35%.

- behoefte huurwoningen

Op basis van de woonvisie is er in Dinkelland ook behoefte aan huurwoningen in het middensegment. De huurwoningen voldoen zeker op dit moment ook aan een deel van de vraag.

Meerdere plannen in Dinkelland voorzien in de toevoeging van huurwoningen. Deze plannen dragen bij aan het goed wonen in Dinkelland.

- Onevenwichtige effect

Wij hebben een aantal plaatselijke makelaars gesproken, deze bevestigen wel de druk op de woningmarkt en zien ook dat er veel wordt overboden, maar zij zien niet dat de beleggers zich in Dinkelland veel mengen in de woningmarkt. En hebben geen voorbeelden van gebieden/ specifieke wijken waar door de inmenging van beleggers andere mensen geen kans krijgen.

- Schaarste

Er is wel schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen die te koop staan, maar dat heeft meer te maken met het feit dat die woningen er niet zijn, dan dat beleggers ze opkopen ten koste van starters. Het invoeren van opkoopbescherming lost dat probleem niet op.

- Administratieve lasten en handhaving

Het opzetten van een opkoopbescherming regeling via een huisvestingsverordening met vergunningsplicht voor de komende 4 jaar zorgt voor extra handhavingslast, extra administratieve lasten voor de gemeente, terwijl het effect beperkt is.

- Rijksregelingen

De discussie rondom opkopen van woningen door beleggers staat ook bij de rijksoverheid op de agenda. In de media worden meerdere mogelijkheden genoemd om het voor beleggers minder aantrekkelijk te maken om woningen op te kopen.

- De verhoging van de overdrachtsbelasting is reeds ingevoerd, het effect lijkt hiervan reeds zichtbaar, zie bijlage;
- er wordt ook gesproken om inkomsten uit verhuur zwaarder te belasten. De verwachting is reëel dat er op landelijk niveau nog maatregelen genomen worden om beleggen in woningen nog minder aantrekkelijk te maken.

Mogelijkheden onroerendzaakbelasting

In de motie wordt aandacht gevraagd voor de mogelijkheden binnen de ozb.

De enige tariefdifferentiatie welke de onroerendzaakbelasting kent is:

- Tarief eigenaar woningen
- Tarief eigenaar niet-woningen (bedrijven e.d.)
- Tarief gebruikers niet-woningen

Een gebruiker van een woning hoeft derhalve geen ozb te betalen. Het is gelet op bovenstaande onderverdeling niet mogelijk differentiatie aan te brengen tussen eigenaar/verhuurder van woningen en eigenaar/bewoner van woningen. De wetgever laat hiervoor geen ruimte de tarieven worden wel door de gemeenteraad vastgesteld

Waarom deze raadsbrief?

In artikel 169, tweede lid, van de Gemeentewet staat dat wij de raad alle inlichtingen verschaffen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft. Wij meenden er daarom goed aan te doen u van ons besluit op de hoogte te stellen. Wij stellen u voor deze raadsbrief voor kennisgeving aan te nemen.

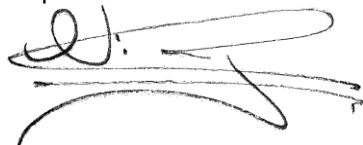
Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de raadsgriffier. Deze zal uw vragen aan ons college kenbaar maken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de plv. secretaris



G. van Hofwegen

de burgemeester



J.G.J. Joosten