



Opkoopbescherming



Gemeente
Hengelo

Mark Oude Bennink
Woningbouwregisseur
21 juni 2022

Inhoud presentatie

- Is een opkoopbescherming het juiste middel?
 - Ontwikkeling woningmarkt
 - Doel en overwegingen van een opkoopbescherming
 - Rol van investeerders in de woningmarkt
- Hoe kan een opkoopbescherming er voor Hengelo uizien?
- Scenario's

Ontwikkeling woningmarkt

- Landelijk woningtekort + lage hypotheekrente leidt tot hogere rendementen buy-to-let.
- Rutte III: Opkoopbescherming
- Rutte IV: Nationale Woon- en Bouwagenda
 - 100.000 woningen per jaar waarvan 2/3^e betaalbaar
 - Overdrachtsbelasting investeerders naar 9%
 - Regulering prijzen middenhuur
 - Belastingtarief Box 3 op basis van werkelijk rendement.

Programma's Volkshuisvesting



NOS

Nieuws

Sport

Uitzendingen



NOS NIEUWS • ECONOMIE • MA 25 APRIL, 21:30

**Maatregelen huizenmarkt
werken: investeerders kopen
minder, starters meer**



Gemeente
Hengelo

Ontwikkeling woningmarkt

- Woningprijsontwikkeling vlakt af
- Sinds 2021 wordt weer de helft van de woningen gekocht door kopers tot 35 jaar
- Gewijzigde overdrachtsbelasting geeft lagere en middeninkomens meer kans op een koopwoning
- Afname van aandeel kopers tussen 35 en 65 jaar
- Kopers tot 35 jaar kopen weer iets vaker alleen een woning
- (bron: Kadaster)

Opkoopbescherming

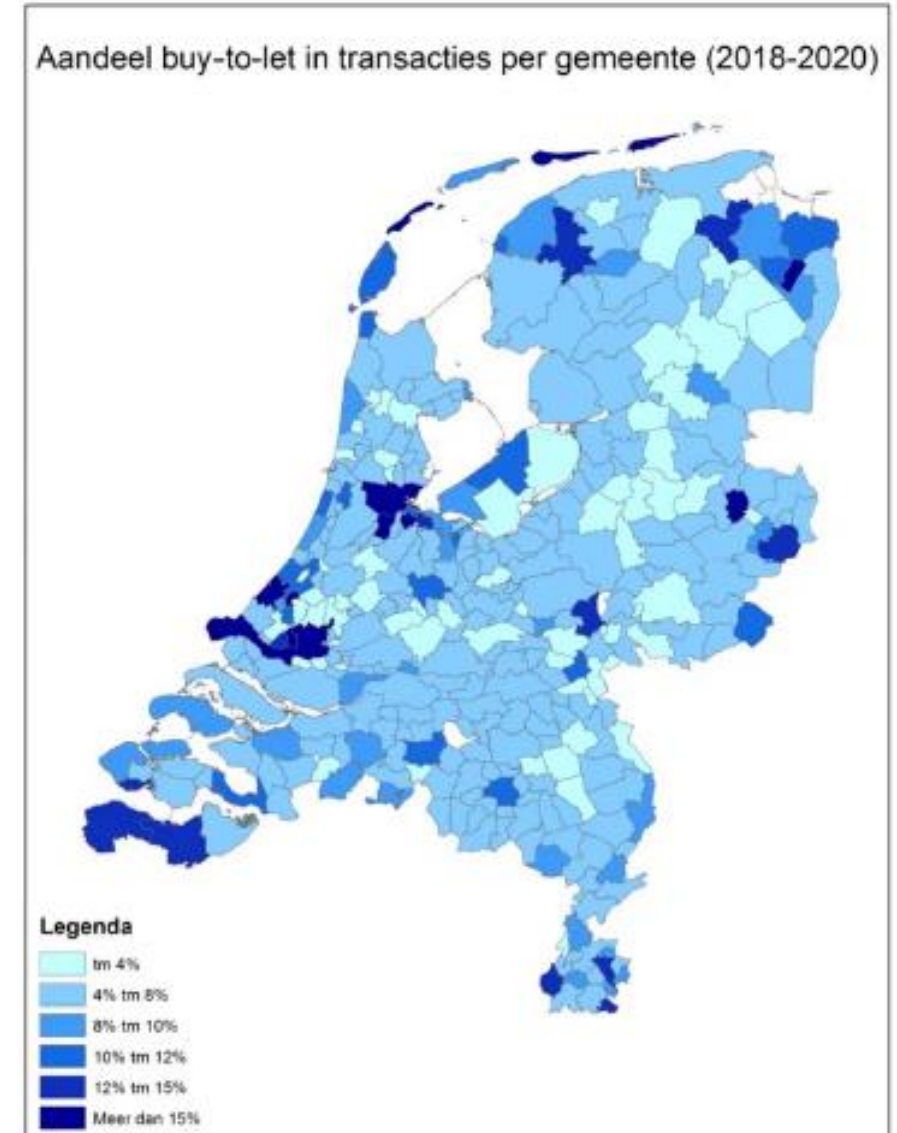
- Doel
 - Behouden van aanbod betaalbare koopwoningen en verbeteren van positie koopstarters.
- Middel
 - Opkoopbescherming
 - Gebieden, WOZ-waarde, onderbouwing van onrechtvaardige effecten.
 - Vastleggen in huisvestingsverordening,
- Uitzonderingen
 - Familie, woningbouwcorporaties etc,
- Tijdsduur
 - Maximaal vier jaar geldig.

Overweging Opkoopbescherming

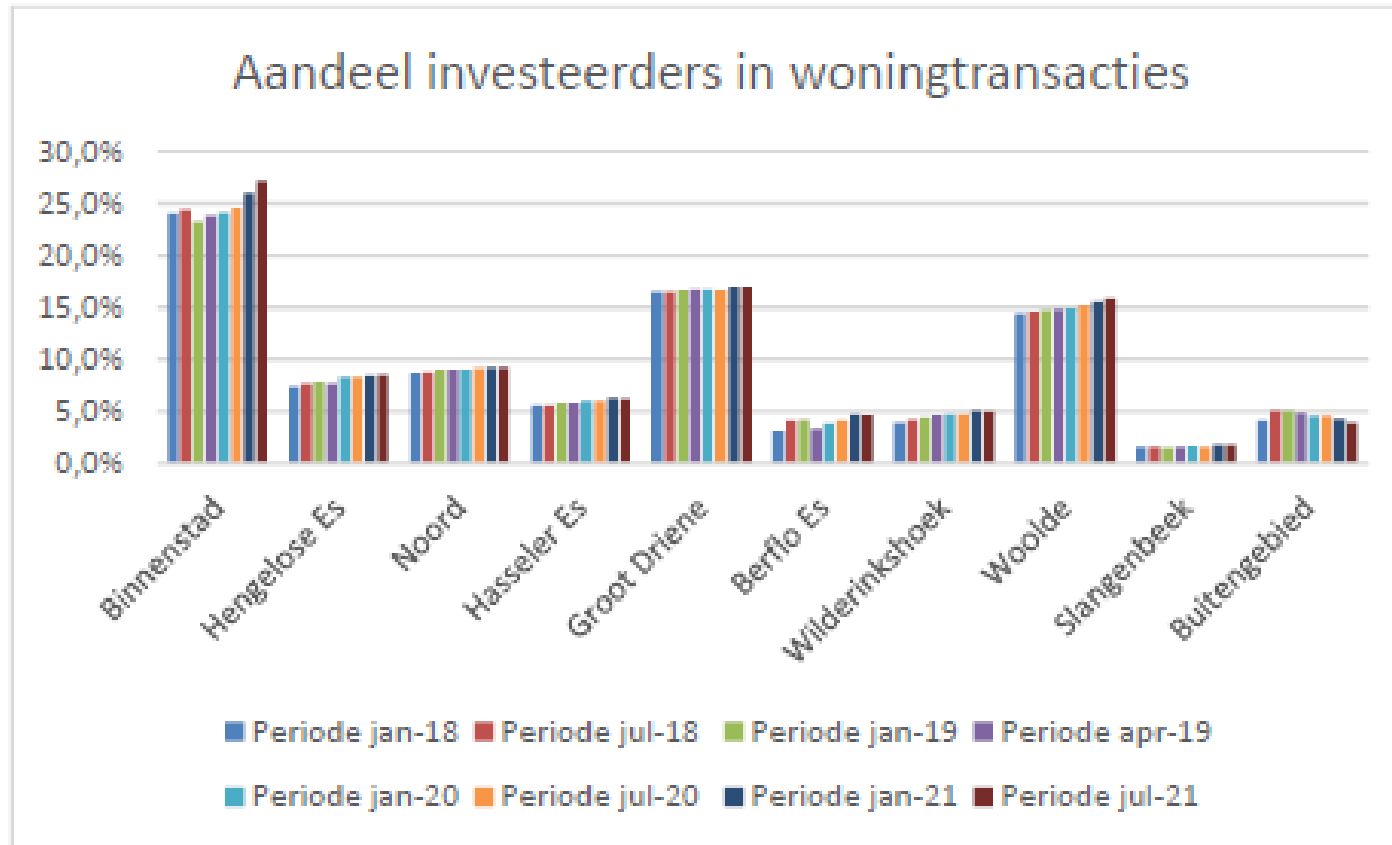
- Onderliggende probleem is woningtekort
 - Waterbedeffect
 - Stagnatie stadsontwikkeling
 - Verdringing middenhuur
 - Vergunning- en handhaving
 - Kamerverhuur is al gereguleerd.
-
- (anti speculatiebeding) Welbions verkoop sociale huur
 - Afwegingskader sturen op doelgroepen.
 - Andere instrumenten, erfpacht, startersleningen, koopstart.

Ontwikkeling woningmarkt NL

- Aantal bereikbare koopwoningen voor middeninkomens is gehalveerd vanaf 2017
- Investeerders en koopstarters concurreren om dezelfde woningen
- Investeerders vooral actief in grote steden

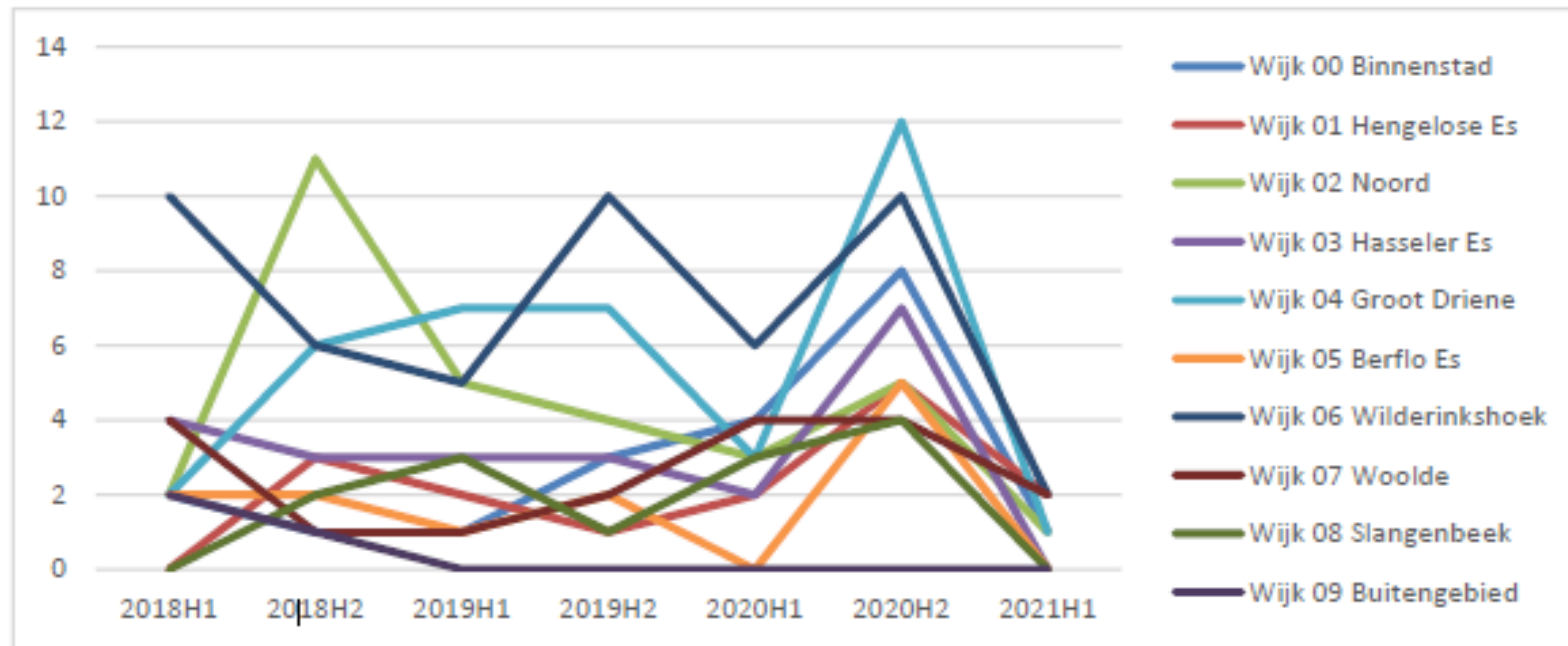


Ontwikkeling woningmarkt Hengelo

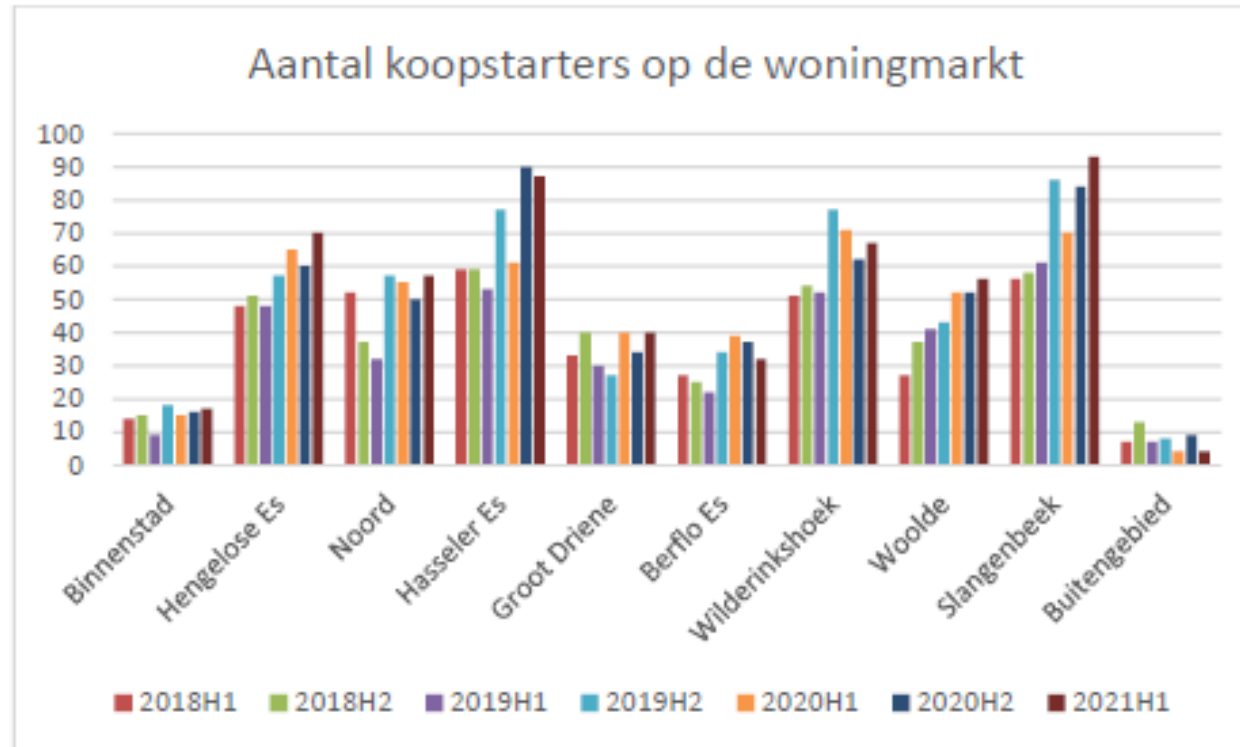


Ontwikkeling woningmarkt Hengelo

- Aantal koopwoningen gekocht door particuliere investeerders



Ontwikkeling woningmarkt Hengelo



Concluderend

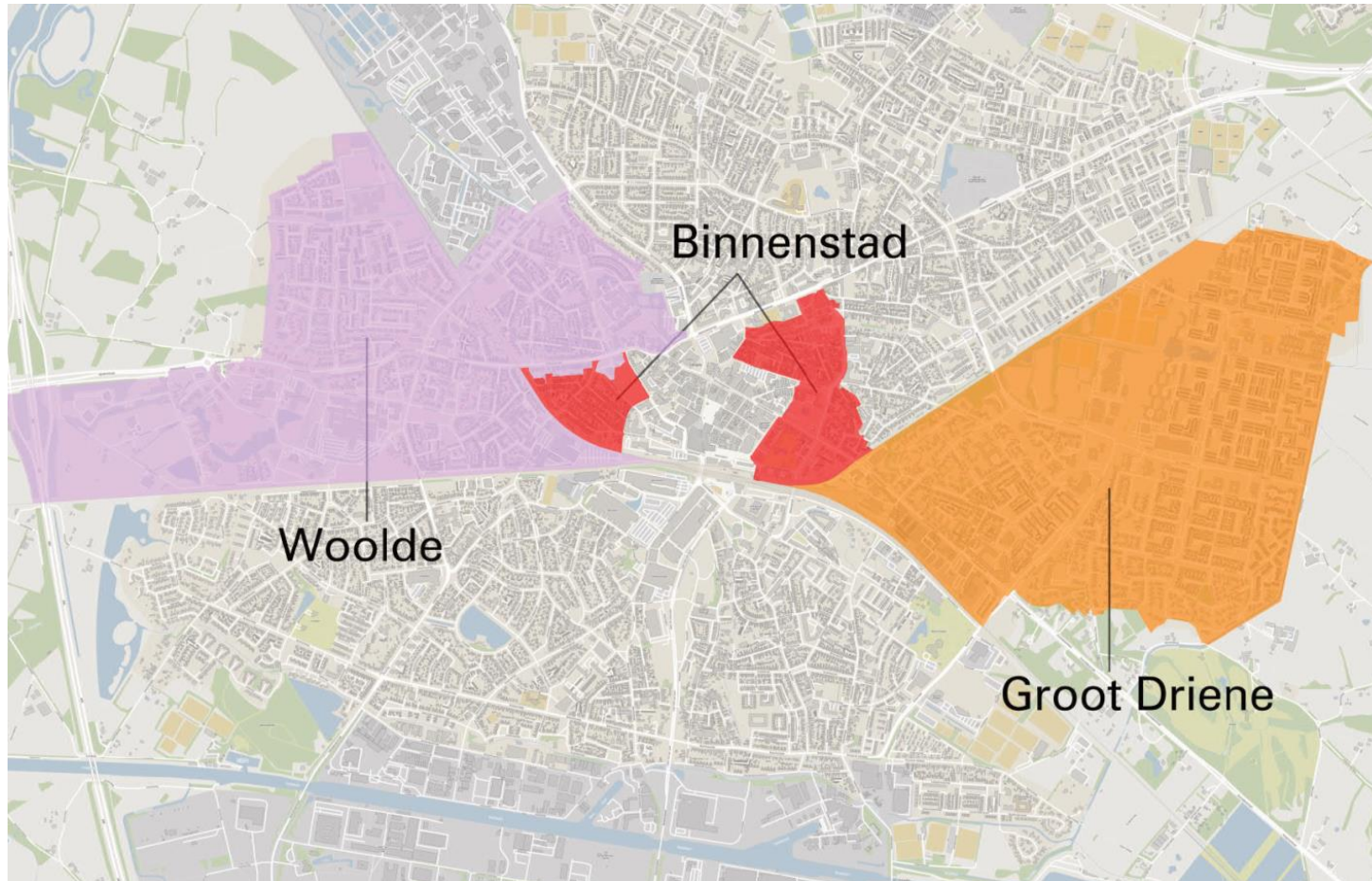
- Hengelo kent een lager aandeel buy-to-let transacties dan in de G44 gemeenten gemiddeld
- Rijksmaatregelen hebben effect
- Probleem is beschikbaarheid van woningen in het algemeen.
- Een opkoopbescherming is een ingrijpende maatregel, ook organisatorisch.
- Koopstarters komen niet aantoonbaar in de knel.
- Binnenstad, Groot Driene en Woolde zijn wijken met historisch gezien een groter aandeelinvesteerders. voor wat betreft het centrumdeel van de binnenstad.
- Het aandeel koopstarters dat in deze wijken op de woningmarkt toetreedt wordt niet significant kleiner.

Opkoopbescherming Hengelo

- Hoe kan een opkoopbescherming er voor Hengelo uitzien?
 - Grondgebied
 - WOZ-waarde
 - Uitzonderingen

Opkoopbescherming Hengelo

- Grondgebied opkoopbescherming



Opkoopbescherming Hengelo

- WOZ-waarde
 - Rendement is hoogst bij verhuur kleinere woningen.
 - Transactiewaarde op NHG grens (€355.000) geeft een WOZ-waarde van €300.000,-

Opkoopbescherming - uitzonderingen

Van rechtswege:

- Verhuur aan bloed- en aanverwanten.
- Indien de woning onderdeel is van een winkel of kantoor.
- Tijdelijke verhuur van maximaal 12 maanden is onder voorwaarden toegestaan.
- Een ontheffing is persoonsgebonden.

Opkoopbescherming - uitzonderingen

Aanvullende uitzonderingen:

- Indien het gaat om bezit van woningbouwcorporaties. gecontracteerde zorgaanbieders en gemeente.
- Bij een transformatie van niet-woning naar woning.
- Bij nieuwbouw?
- Het college kan beslissen een ontheffing te verlenen.

Vergunning, financiën en planning

- Eenmalige kosten €10.000
- Handhaving 0,5 fte, Juridisch medewerker 0,25 fte (€65.000)
- Leges €500,-
- Huidig capaciteitstekort bij VTH
- Huisvestingsverordening
 - Afstemmen met marktpartijen, regiogemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties;
 - Besluit sept 2022;
 - Invoering okt/nov 2022;

Invoering Huisvestingsverordening

- Afstemmen met marktpartijen, regiogemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties
- Besluit sept 2022
- Invoering okt/nov 2022

Voor- en nadelen

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Het kan koopstarters en middeninkomens helpen op de woningmarkt.	Via de maatregelen in de Nationale woon- en bouwagenda en de stijgende hypotheekrente daalt het rendement en de interesse in buy-to-let.
Het kan voorkomen dat beleggers de woningprijzen verder opdrijven.	Het bovenliggende probleem is een woningtekort, een opkoopbescherming draagt niet bij aan de beschikbaarheid van woningen.
Het kan voorkomen dat betaalbare woningen worden gezien als beleggingsobject.	Investeerders op de woningmarkt spelen in Hengelo een beperkte rol.
Door het vergunningtraject komt er meer grip op de woningmarkt	De onderbouwing van de regeling in Hengelo is niet waterdicht. Er is geen onderbouwing te geven dat starters van de woningmarkt worden verdrukt door investeerders. Dit kan leiden tot beroepsprocedures.
Als Hengelo geen opkoopbescherming invoert en andere gemeenten wel, kunnen investeerders uitwijken naar Hengelo	Een opkoopbescherming vergt een kostbaar en intensieve vergunning- en handhavingssystematiek. Er is nu al een capaciteitstekort.
	Investeerders stimuleren ontwikkelingen in de stad en de middenhuur. Door een opkoopbescherming worden deze ontwikkelingen afgeremd en middenhuur schaars.
	De regeling is vooralsnog tijdelijk.
	De regeling geldt alleen voor nieuwe transacties. Situaties die langer dan een half jaar bestaan blijven in stand.

Scenario's

1. Invoeren van een opkoopbescherming met de genoemde uitgangspunten, zo snel als mogelijk.
2. De Woonvisie 2016-2025 wordt herzien naar aanleiding van de omgevingsvisie stedelijk gebied. Bij het opstellen van dit nieuwe woonprogramma wordt een opkoopbescherming als één van de mogelijk instrumenten overwogen. Tot dat moment wordt aanvullend inzet gepleegd op controle illegale kamerverhuur.

**Dank voor uw
aandacht**