

Onderwerp

Toezegging WOZ-waarden (ID 1826)

Opsteller	Martijn Kreling	Behandeldatum	21 mei 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	G. Visser		

Advies

1. In het kader van de toezegging 'WOZ-waarden' (ID: 1826), geen aanpassing van de prijsgrens van de opkoopbescherming door te voeren voor de zomer.
2. Ter gedeeltelijke uitvoering van de toezegging 'WOZ-waarden' (ID: 1826) het voornemen vast te leggen om de gemeenteraad een wijziging van de huisvestingsverordening per 1 januari 2026 voor te stellen, zodat in het vervolg de prijsgrens van de opkoopbescherming met een collegebesluit kan wijzigen.
3. De brief 'Toezegging (ID 1826) prijsgrens opkoopbescherming' aan de raad vast te stellen.

Aanleiding

Tijdens de raadsvergadering van 29 november 2023 heeft het college bij de bespreking van de Huisvestingsverordening 2024 toegezegd dat het college jaarlijks voor de zomer een nieuwe berekening naar de prijsgrens van de opkoopbescherming uitvoert op basis van de meest recente WOZ-waarden. Conform deze toezegging zou in 2024 de prijsgrens opkoopbescherming voor de zomer aangepast moeten worden op grond van de nieuwe WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2023. De nieuwe WOZ-waarden zijn op 2 april 2023 ontvangen.

Regeling opkoopbescherming

Per 1 januari 2022 zijn de maatregelen in het kader van de opkoopbescherming in werking getreden. Door deze wijziging van de Huisvestingswet hebben gemeenten de mogelijkheid om via hun (gewijzigde) Huisvestingsverordening een 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. Het is een maatregel die ingezet wordt bij bestaande woningen en uitsluitend toegepast mag worden op goedkope en middeldure koopwoningen en bij aantoonbare schaarste en/of leefbaarheidsproblemen.

De gemeente Nijmegen heeft per 15 november 2022 de opkoopbescherming ingevoerd voor woningen met een WOZ-waarde tot en met €350.000. Per 1 januari 2024 is deze prijsgrens verhoogd naar €396.000, gebaseerd op het WOZ-prijspeil van 1 januari 2021. Dit is opgenomen in hoofdstuk 3A van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024.

Beoogde impact

In de doelenboom voor het programma Wonen en Stedelijke Ontwikkeling zijn de volgende doelen relevant:

- We hebben voldoende goede woningen voor studenten en starters, we zorgen ervoor dat de leefbaarheid in wijken op orde is.

Door de prijsgrens niet te verhogen blijft het voor woningen in het segment boven €396.000 mogelijk om deze om te zetten voor kamerverhuur of splitsen en deze gesplitste woningen te verhuren. Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de toezegging zouden deze woningen alleen in het bereik vallen van kopers met een hoog inkomen en is de kans op betere benutting van de woonruimtes aanzienlijk kleiner.

- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.

In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020 – 2025 wordt aangegeven dat we ons extra inzetten voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. Daarbij gaat het om:

- Eén- en tweepersoonshuishoudens
- Starters, lage en middeninkomens
- studenten

Geen uitvoering geven aan de toezegging zorgt ervoor dat woningen in het WOZ-waarden segment tussen €396.000 en €484.000, door middel van kamerverhuur of splitsing, eerder ten goede komen aan deze doelgroepen. Wel uitvoering geven aan de toezegging zorgt ervoor dat uitsluitend de hoge inkomens bediend worden in het kopen van de woning. Dat is namelijk de enige groep die voldoende leencapaciteit heeft voor woningen in het segment boven €396.000

Aanvullend ligt vanuit aan de raad voorgestelde Nijmeegse nieuwe Woonagenda 2024-2029 de focus op het beter benutten van de bestaande woonvoorraad, waarbij we ook kijken naar meer mensen in een woning. Verhoging van de prijsgrens zou daarin een belemmering vormen, aangezien woningdelen binnen dit segment in feite wordt verboden.

Argumenten

1.1 *Aanpassing vóór de zomer qua proceduredtijd niet mogelijk*

De WOZ-waarden over 2023 zijn nog niet definitief. Burgers kunnen namelijk nog in bezwaar tegen hun WOZ-beschikking.

1.2 *Verdringing door beleggers in segment €396.000 en €484.000 ontbreekt*

Op grond van de eerder gehanteerde 60% methode om de goedkope en middeldure koopwoningen af te bakenen, zou de prijsgrens met de nieuwe WOZ-waarden liggen op €484.000. Echter, gelet op de cijfers van het Kadaster werd in 2023 slechts 1% (4 van de 366) van de woningen in het segment €396.000 en €484.000 verkocht aan beleggers. Er is om die reden niet te stellen dat starters (ongeacht de hoogte van hun inkomen) niet in aanmerking komen voor een koopwoning omdat deze worden opgekocht door beleggers, oftewel er is geen sprake van verdringing (schaarste).

1.3 *Segment €396.000 en €484.000 valt buiten bereik leencapaciteit middeninkomens*

De bovengrens voor een meerpersoonshuishouden middeninkomen ligt op €82.921 (prijsspeil 2024). Deze grens wordt landelijk gebruikt voor afbakening van de middenhuur. Gemeente Utrecht gebruikt deze grens bovendien voor afbakening van de betaalbare koop.

In de meeste gevallen hebben de woningen in de bestaande voorraad een energielabel van B of lager, waardoor de maximale leencapaciteit voor deze doelgroep niet boven de 400.000 euro uitkomt. Dit is gebaseerd op 4 verschillende

hypotheekvergelijkingsites (Independer, Hypotheekshop, Consumentenbond, De Hypotheker). Hierbij is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Gezamenlijk inkomen van €82.921 (beiden vast contract, leeftijd 30);
- Geen eigen inleg;
- Rentevaste periode van 10 jaar (op dit moment zorgt deze voor de hoogste leenmogelijkheid);
- Annuïteitenlening;
- Geen studieschuld of andere schuldvormen;
- Energielabel B

1.4 Verhoging maakt aankoop van woningen tussen 396.000 en 484.000 ten behoeve van woningdelen juridisch gezien onmogelijk, knelt met voldoende goede woningen voor studenten en starters (lage en middeninkomens).

De doelgroepen studenten en starters (lage en middeninkomens), waarvan in de Uitvoeringsagenda is opgenomen dat deze extra hulp behoeven, worden met een verhoging van de prijsgrens niet bediend. Deze woningen kunnen dan namelijk niet ingezet worden voor woningdelen, waardoor betere benutting van de woonruimtevoorraad – ten behoeve van die groepen – in dit segment wordt belemmerd.

2.1 Procedureel sneller wanneer het college de prijsgrens kan aanpassen.

Voor het jaar 2024 is een verhoging van de prijsgrens opkoopbescherming juridisch niet te onderbouwen en ook niet conform de beleidsuitgangspunten in de Uitvoeringsagenda 2020-2025 en aan de raad voorgestelde Nijmeegse Woonagenda 2024-2029. In de toekomstig kan deze situatie uiteraard veranderen. Om op dat moment de prijsgrens adequaat te kunnen aanpassen wordt voorgesteld om, overeenkomstig de systematiek van de gemeente Utrecht, de huisvestingsverordening zo te wijzigen dat in het vervolg de prijsgrens aangepast kan worden middels een collegebesluit. Op die manier wordt deels tegemoetgekomen aan de toezegging dat het college jaarlijks de prijsgrens indexeert en deze aanpast, mits juridisch te onderbouwen en vanuit overig volkshuisvestelijk beleid passend.

2.2 Cijfers Kadaster geven geen aanleiding tot eerder ingrijpen.

Gelet op het aandeel private investeerders ten opzichte van het totaal aantal kopers in het segment boven €396.000 (1%) is er geen reden om te verwachten dat eerder ingrijpen, dus voor 1 januari 2026, nodig zal zijn.

2.3 Elk halfjaar krijgen we van het Kadaster een update van de cijfers. Op die manier kunnen we eventuele veranderingen in de verhoudingen monitoren en tijdig ingrijpen.

Jaarlijks zal in het voorjaar en in het najaar vanuit het Kadaster een update volgen van het aandeel private investeerders die woningen kopen in de verschillende prijscategorieën. Ook zijn deze cijfers onderverdeeld naar de verschillende wijken.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen

Vervolg

- Verzending van de brief aan de raad;
- Voorbereiden van een wijziging van de huisvestingsverordening per 1 januari 2026, zodat bij wijzigingen in de middeninkomensgrenzen, WOZ-waarden of verdringing het college voortaan met een collegebesluit de prijsgrens kan aanpassen.

Bijlage(n)

1. Raadsinformatiebrief toezegging (ID 1826) prijsgrens opkoopbescherming