



Onderwerp:	Opkoopbescherming woning
Datum:	3 september 2021
Partij:	PvdA
Bijlage:	55
Ingekomen brief griffie:	3 september 2021
Antwoord college:	21 september 2021

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Deze krantenkop stond afgelopen april in het Eindhovens Dagblad: “Kopers in de regio Eindhoven-Helmond bieden tot wel € 100.000 over op een woning”. Als starter zonder ouders die jou financieel kunnen steunen bij het kopen van je eerste woning, kun je dat huis wel op je buik schrijven. Dan mag je alleen huren, waarbij huren van minimaal € 1000 per maand eerder regel dan uitzondering zijn.

Gegevens van het Kadaster laten zien dat in 2020 meer woningen dan ooit tevoren in bezit kwamen van investeerders. Zo kwam van alle verkochte woningen in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag ruim een derde (!) in bezit van mensen die er niet zelf in gingen wonen. Het Kadaster stelt overigens dat het niet alleen een grootstedelijk fenomeen is; woningbeleggers hebben ook steeds meer interesse in woningen buiten de Randstad. Van de 8.000.000 woningen in Nederland zijn er inmiddels ruim 700.000 in handen van investeerders¹. Woningen veranderen daarmee van betaalbare woningen voor velen naar top-huurwoningen voor enkelen.

Gelukkig kunnen we hier lokaal echt wel wat aan doen. De PvdA-fractie is van mening dat in deze tijd van woningschaarste woningen alleen gekocht mogen worden door mensen die er ook daadwerkelijk zelf gaan wonen. Om die reden voerde Helmond op initiatief van de PvdA al de zelfbewoningsplicht in.

Met ingang van 1 januari aanstaande gaat een wetswijziging in, die gemeenten de mogelijkheid geeft om opkoopbescherming in te voeren. Deze wetswijziging maakt het mogelijk voor gemeenten om wijken aan te wijzen waar investeerders geen goedkope en middel dure woningen meer mogen kopen om vervolgens door te verhuren. Een aantal steden heeft al laten weten zoveel mogelijk woningen onder de opkoopbescherming te laten vallen en om de prijsgrens daarvoor zo ruim mogelijk te stellen.

Wij zijn benieuwd naar de intenties van het Helmondse college:

1. Hoe hoog is het aandeel Helmondse woningen dat in handen van investeerders is en kunt u laten zien hoe dit aandeel zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld?
2. Bent u het met de PvdA Helmond eens dat we alles op alles moeten zetten om ervoor te zorgen dat in deze tijd van woningschaarste woningen alleen gekocht mogen worden door mensen die er ook daadwerkelijk zelf gaan wonen?
3. Bent u voornemens de mogelijkheden tot opkoopbescherming met ingang van 2022 ook in Helmond in te voeren? Zo ja, bent u voornemens dit stadsbreed in te voeren en welke prijsgrens wilt u daarbij hanteren? Zo nee, waarom niet?

Hartelijke groet,
Nathalie Peijs
PvdA Helmond

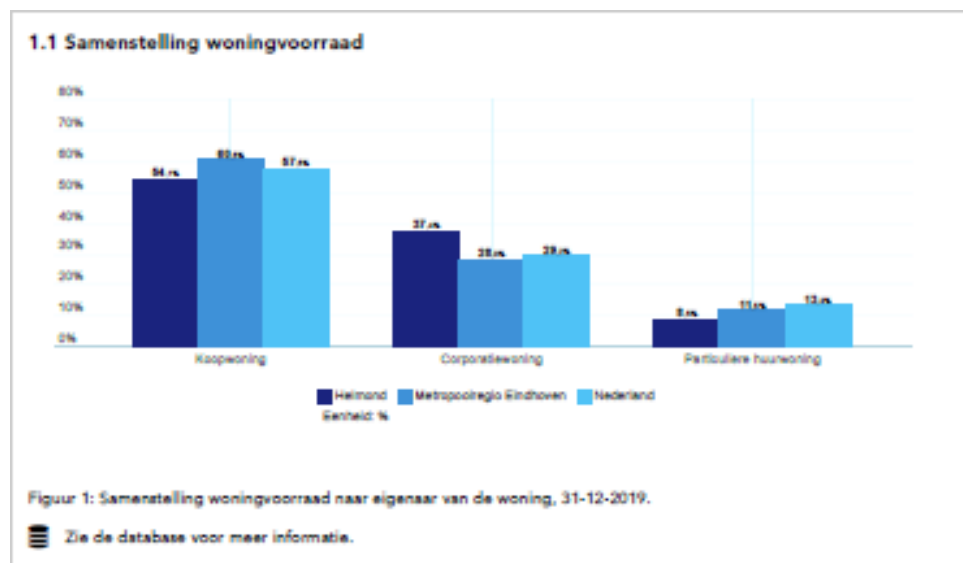
¹ Niet zo gek als je bedenkt dat het doorverhuren van huizen slechts minimaal belast is en niet wordt meegerekend bij het inkomen (de belastingstijging van 2 naar 8% raakt de verhuurder totaal niet, deze wordt vrolijk doorberekend in de huur). Een echte Haagse dwaling. Zeker als je bedenkt dat woningbouwcorporaties juist door toenemende belastingdruk en de verhuurderheffing nauwelijks nog in staat zijn betaalbare woningen toe te voegen.

Antwoord van het college van burgemeester en wethouders:

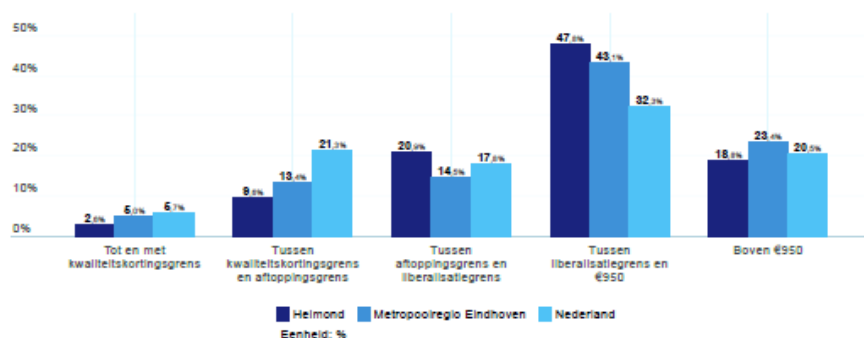
Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief, delen wij u het volgende mede:

1. Hoe hoog is het aandeel Helmondse woningen dat in handen van investeerders is en kunt u laten zien hoe dit aandeel zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld?

De woningvoorraad in Helmond bestaat per 1-1-2021 uit 41.122 woningen, waarvan 22.077 koopwoningen, 18.955 huurwoningen en 190 onbekend. Het merendeel van de huurwoningen is in eigendom van de woningcorporaties 36,1 % van de totale woningvoorraad ofwel 14.881. Van de bijna 4.000 huurwoningen wordt een deel particulier verhuurt, uit kadasterdata blijkt dat in Helmond om 1,6 % gaat (ongeveer 660 woningen)².



1.2 Samenstelling voorraad particuliere huurwoningen



Het merendeel van de particuliere huurmarkt heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 750,-. De afgelopen jaren laat een beperkte stijging van het aandeel huurwoningen in eigendom van investeerders zien.

² Een is particuliere huurwoning wordt gedefinieerd als woningen die in bezit zijn van een natuurlijk (particulier) persoon die zelf niet in de woning woont en minimaal twee woningen bezit. Woningen gekocht door bedrijven vallen dus buiten de definitie



2. Bent u het met de PvdA Helmond eens dat we alles op alles moeten zetten om ervoor te zorgen dat in deze tijd van woningschaarste woningen alleen gekocht mogen worden door mensen die er ook daadwerkelijk zelf gaan wonen?

Wij gaan ervan uit dat de problematiek eveneens in de gemeente Helmond speelt, echter minder omvangrijk dan in andere, vaak grotere steden.

Maar wij zien zeker het belang van de wettelijke mogelijkheden, vandaar dat wij in de komende maanden een onderzoek zullen verrichten op welke wijze de opkoopbescherming moet worden ingevoerd.

Daarbij zullen wij niet alleen de omvang van de problematiek in beeld brengen, maar ook de mogelijke wijze waarop en de consequenties daarvan (te denken valt aan de wijze van handhaving en de daaraan verbonden kosten).

3. Bent u voornemens de mogelijkheden tot opkoopbescherming met ingang van 2022 ook in Helmond in te voeren? Zo ja, bent u voornemens dit stadsbreed in te voeren en welke prijsgrens wilt u daarbij hanteren? Zo nee, waarom niet?

Met verwijzing naar hetgeen onder ad. 2 vermeld verwachten wij dat het onderzoek enige tijd in beslag neemt. Hierdoor is invoering met ingang van 1 januari 2022 niet mogelijk, maar is het de verwachting dat hierover medio 2022 meer duidelijk is. Hoe de regeling bij een eventuele invoering vorm wordt gegeven, voor welke prijsgrens en of het stadsbreed of in enkele specifieke wijken wordt ingevoerd, dat maakt onderdeel uit van ons onderzoek.

Burgemeester en wethouders van Helmond

*Mevr. P.J.M.G. Blanksma-Van den Heuvel
burgemeester*

*H.J. de Ruiter
secretaris*