

Tussenevaluatie Huisvestingsverordening

Onderdeel Opkoopbescherming



Maastricht, 28 augustus 2023

1. Aanleiding

In juli 2022 is de Huisvestingsverordening voor de regulering van de toeristische verhuur en de opkoopbescherming door de raad vastgesteld. In de verordening is er onder meer een verbod op het verhuren van aan te kopen koopwoningen opgenomen (opkoopbescherming). Er zijn in de wet 3 uitzonderingen vastgelegd op grond waarvan de gemeente een vergunning opkoopbescherming kan afgeven.

Bij de vaststelling van de verordening is bepaald dat een jaar na vaststelling er een tussenevaluatie zou plaatsvinden. Deze vormt een nadere onderbouwing voor de in de begroting 2024 e.v. op te nemen kosten voor de uitvoering en de handhaving. Daarnaast zou deze tussenevaluatie op hoofdlijnen inzicht geven in de effecten van de verordening. De uitkomsten van deze tussenevaluatie zijn het onderwerp van deze notitie. Omdat de verordening per 1 oktober van kracht is geworden, gaan de uitkomsten over de periode 1 oktober 2022 tot 1 juli 2023.

2. Uitkomsten

Conform afspraak met de raad is nagegaan:

- Hoeveel vragen zijn gesteld;
- Hoeveel vergunningen zijn verleend op basis van de verschillende uitzonderingen;
- Wat de uitkomsten zijn van de controles in de geselecteerde buurten.

2.1 Vragen

Vragen zijn met name binnengekomen bij het KlantenContactCentrum en het cluster Wonen. Een beperkt aantal vragen is bij Veiligheid en Leefbaarheid binnengekomen. Bij het cluster Wonen zijn in de periode juli 2022- juli 2023 ca. 500 vragen gesteld via de e-mail en de telefoon. Voor een deel waren dit vragen die door het KCC zijn doorgestuurd naar het cluster Wonen. Met name kort voor en kort na de vaststelling van de verordening zijn er veel vragen gesteld. Daarna is het aantal vragen verminderd, maar de vragen blijven binnenkomen.

In het begin gingen veel vragen over wat de opkoopbescherming in hoofdlijnen inhield en de uitzonderingen daarop. Daarna kwamen meer vragen over specifieke situaties, bijvoorbeeld wat als sprake is van erven en schenken, wordt bij verkoop van een appartementencomplex gekeken naar de totale WOZ-waarde of de waarde van de afzonderlijke eenheden of wat als een ouder voor zijn of haar

studerende kind een woning wil kopen en daarbij ook aan anderen wil gaan verhuren (dit laatste raakt de hospitaregeling en de beleidsregels voor splitsen en omzetten).

Bij team handhaven Wabo zijn ook vragen binnengekomen van bewoners/burgers die een woning te koop zagen staan en verzochten om op voorhand te handhaven op de opkoopbescherming. Vaak omdat zij bang waren voor studenten of andere vormen van kortdurende verhuur. Deze bewoners/burgers is geantwoord dat dit niet mogelijk is. De gemeente kan pas actie ondernemen wanneer een woning daadwerkelijk verkocht is en sprake is van opkoopbescherming.

Ook het aantal (klacht-)meldingen is beperkt. Er zijn 5 meldingen binnengekomen. Onderzoek door team Handhaven Wabo heeft aangetoond dat de opkoopbescherming in deze gevallen niet van toepassing was.

2.2 Vergunningen

Het grote aantal gestelde vragen heeft niet geleid tot veel aanvragen voor een vergunning.

Aanvragen periode 1 oktober 2022-1 juni 2023

aangevraagd	verleend	geweigerd	ingetrokken
3	2	-	1

Er zijn in de periode van 1 oktober 2022-1 juli 2023 3 vergunningen aangevraagd. Hiervan zijn er 2 verleend op grond van de in de verordening opgenomen uitzonderingen (1. Bovenwoning die onlosmakelijk verbonden is met ondergelegen winkel, 2. In gebruik nemen van woning door een bloed- of aanverwant in de 1^e of 2^e graad). De derde aanvraag is ingetrokken, omdat het betreffende pand voor de invoering van de opkoopbescherming (vóór 1-10-2022) in verhuurde staat is verkocht.

Het aantal aangevraagde vergunningen is veel lager dan het bij aanvang verwachte aantal van ca. 60 af te geven vergunningen per jaar. Er zijn geen verzoeken gedaan om in aanmerking te komen voor de in de verordening opgenomen mogelijkheid tot ontheffing of toepassing van de hardheidsclausule.

2.3 Uitkomsten controles

Uitkomst administratieve controles

	Geselecteerde wijken 1)	Overige wijken	Totaal
Totaalaantal verkopen	802	956	1.758
Waarvan <€ 355.000	200	403	603
Mogelijk sprake van overtreden opkoopbescherming			
Totaalaantal	7 (3,5%)	12 (3,0%)	19 (3,2%)
<€ 250.000	5 (2,5%)	7 (1,8%)	12 (2,0%)
€ 250-355.000	2 (1,0%)	5 (1,2%)	7 (1,2%)
Gemakkelijk handhavingstraject (mogelijkheid tot legalisatie)	PM	PM	PM
Uitgebreid handhavingstraject (geen zicht op legalisatie incl. juridische procedure)	PM	PM	PM
Handhavingprocedure bij recidive (herhaalde overtreding)	PM	PM	PM

1) Mariaberg, Binnenstad, Boschstraatkwartier, Brusselsepoort, Jekerkwartier, Kommelkwartier, Sint Maartenspoort, Statenkwartier, Wyck, Wyckerpoort

Tijdens de uitvoering is besloten de verkochte woningen in de hele stad administratief te controleren. Daarbij is onderscheid gemaakt in wijken (de geselecteerde wijken) waar op voorhand werd verwacht dat het aandeel buy-to-let bovengemiddeld zou zijn en de overige wijken.

Uit het overzicht blijkt allereerst dat het aandeel verkochte woningen dat onder de prijsgrens voor de opkoopbescherming valt (<€ 355.000,-) voor de stad als geheel ongeveer een derde van het totaal aantal verkopen is. In de geselecteerde wijken ligt dit aandeel duidelijk lager (25%) dan in de overige wijken (42%). In de geselecteerde wijken ligt de nadruk op de appartementen tot € 250.000,-. Bij de andere wijken is de spreiding naar woningtype groter en is het aandeel eengezinswoningen hoger dan in de geselecteerde wijken.

Uit het overzicht blijkt verder dat op grond van de administratieve controle het aantal mogelijke overtredingen klein lijkt te zijn. Bij de verkopen onder de € 355.000,- blijkt bij iets meer dan 3% mogelijk sprake te zijn van het overtreden van de opkoopbescherming te zijn. De nadruk ligt hier bij de goedkoopste prijsklasse onder de € 250.000,-. De verschillen tussen de geselecteerde wijken en de overige wijken zijn daarbij kleiner dan vooraf werd verwacht.

De mogelijke overtredingen zijn en worden zowel administratief als op locatie gecontroleerd. Tot op heden heeft dat nog niet geleid tot een handhavingsactie.

2.4 Aanvullend onderzoek Kadaster

Door het Kadaster is een tussenevaluatie op hoofdlijnen uitgevoerd. Deze laat zien dat de opkoopbescherming aan de gestelde doelen heeft voldaan. De belangrijkste conclusies van deze evaluatie zijn:

- Het aantal aankopen om te verhuren is na de inwerkingtreding van de verordening fors teruggelopen. Voorafgaand hieraan is er juist een piek in deze aankopen geweest.
- Met name de aankoop door (grote) beleggers is teruggelopen. De aankopen van particulieren zijn veel minder gedaald.
- Het teruglopen van de aankopen voor verhuur is niet alleen terug te voeren op de opkoopbescherming. Ook de strengere regels (hogere overdrachtsbelasting, de aangekondigde regulering van de middenhuur) en de situatie op de woningmarkt spelen hierbij een rol. De verordening speelt dus een rol, maar om aan te geven hoeveel precies is een veel diepgaander onderzoek noodzakelijk. Daar is nu van afgezien, omdat de tussenevaluatie alleen op hoofdlijnen zou zijn.
- Door de opkoopbescherming in combinatie met andere maatregelen van het rijk hebben koopstarters meer kans gekregen op het verkrijgen van een betaalbare koopwoning.

3. Conclusies

Bij de invoering van de opkoopbescherming zijn meerdere aannames gedaan over de benodigde capaciteit en kosten. De uitvoering laat zien dat deze op meerdere punten aanpassing verdienen. De belangrijkste daarbij is het aantal geschatte situaties waar er mogelijk sprake is van overtreding van de regels en mogelijk een handhavingstraject wordt ingezet. De controle toont aan dat dit veel kleiner is dan vooraf is gedacht. Daarnaast bleek er minder tijd nodig voor het verzamelen en beoordelen van de basisgegevens van de via het Kadaster verkregen verkoopgegevens en de BasisRegistratiePersonen. Bezwaar- en beroepszaken hebben zich in de periode van 1 oktober 2023-1 juli 2023 nog niet voorgedaan.

Ook zijn er veel minder vergunningaanvragen ingediend dan eerder is verondersteld. Weigeringen van aanvragen zijn er nog niet geweest.

Dit alles heeft ook zijn doorwerking in minder juridische procedures (bezwaar en beroep). Deze uitkomsten vormen ook een deel van de verklaring waarom er in 2023 € 250.000,- van het eerder voor 2023 begrote bedrag niet zal worden besteed. De andere oorzaak is dat de lopende onderzoeken naar mogelijke overtredingen nog niet zover zijn dat de fase van bezwaar en beroep is bereikt.

Al met al betekent dit dat er veel minder capaciteit nodig is en dat de kosten daarmee ook veel lager liggen. Controle en handhaving kan worden beperkt tot die wijken waar verkopen om te verhuren (qua omvang, qua bereikbaarheid van koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens en qua effect op de leefbaarheid) relatief sterk spelen.

In de overige wijken zal. In de overige wijken zal alleen op basis van (klacht-)meldingen onderzoek worden gedaan. Daarnaast zal er een periodieke controle plaatsvinden op de afgegeven vergunningen.