

Evaluatie opkoopbescherming Dordrecht

Aanleiding

De Huisvestingswet is in 2021 gewijzigd waardoor het voor gemeenten mogelijk is om goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen tegen het opkopen door (particuliere) verhuurders, de opkoopbescherming. Gemeenten mogen de regeling alleen invoeren vanwege het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Het RIGO heeft onderzoek gedaan naar schaarste om de opkoopbescherming op te kunnen nemen in de Huisvestingsverordening. Hieruit bleek dat sprake was van een algehele overspannenheid op de woningmarkt in Dordrecht. Daarnaast bleek dat het aandeel woningen in eigendom van eigenaar-bewoners afneemt in buurten waar de vraagdruk het grootst is. Dordrecht heeft op 14 maart 2022 besloten de opkoopbescherming in te voeren voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot maximaal € 355.000 (prijspeil 2022).

Schaarste

Uit cijfers van het kadaster blijkt dat de woningprijzen in Dordrecht het afgelopen jaar (2023) met 4,2% zijn gedaald, tot gemiddeld € 339.000. Maar van evenwicht tussen aanbod en vraag is geen sprake. De woningmarkt is krap. Het aantal transacties daalt, en dat komt vooral omdat mensen die een koophuis hebben, minder doorverhuizen. Ook in Dordrecht is het aantal transacties sinds 2022 afgenomen met bijna 8%.

In Dordrecht nam het aantal particuliere huurwoningen, aangekocht door beleggers, in 2022 nog toe met 255 woningen, in 2023 waren dat er slechts 100. Het feit dat steeds minder woningen door beleggers worden aangekocht -en steeds meer door eigenaar-bewoners- en de prijzen in dit segment zijn gedaald is deels toe te schrijven aan de invoering van de opkoopbescherming. Ondertussen zijn er veel meer mensen die een eerste huis kopen dan een jaar geleden.

Handhaving van de opkoopbescherming

Om toezicht te kunnen houden op eventuele overtredingen van de opkoopbescherming wordt door OZHZ ingezet op een datagedreven aanpak. Hierdoor kan risicogerichter worden gewerkt en worden OZHZ-taken effectiever ingericht. Op basis van data wordt een overzicht gegenereerd van aangekochte woningen na 1 maart 2022 met een WOZ-waarde tot de in dat jaar geldende NHG-grens gekoppeld aan de bewoningssituatie op basis van de gegevens in het BRP. Dit geeft vier mogelijke bevindingen weer, namelijk:

1. Eigenaar is niet bewoner, bewoner ingeschreven na rechtshandeling;
2. Eigenaar is niet bewoner, minimaal 1 bewoner woonde er al tijdens rechtshandeling;
3. Geen bewoners ingeschreven;
4. Minimaal 1 eigenaar is bewoner.

Op basis van deze bevindingen wordt een administratief onderzoek uitgevoerd. Vervolgens wordt er een inspectie uitgezet en bezoekt de inspecteur de woning waarna wordt besloten om al dan niet tot verdere handhaving over te gaan. Toch zullen er nog gevallen zijn, die door de mazen van de opkoopbescherming heen glippen, want 100% handhaving is nauwelijks te realiseren. Hieronder vindt u een cijfermatige weergave van de opkoopbescherming over de tweede helft van 2022 (sinds de invoering) en 2023 (cijfers aangeleverd door OZHZ).

Cijfers opkoopbescherming Dordrecht 2022

	Kwartaal 2 + 3	Kwartaal 4	Totaal
Aantal verkochte woningen tot NHG grens	116	82	198
Aantal verstuurde waarschuwingen	46	16	62
Aantal vergunningaanvragen	3	2	5
Aantal vergunningen verleend	2	1	3

Cijfers opkoopbescherming Dordrecht 2023

	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
Aantal verkochte woningen tot NHG grens	227	295	290	333	1145
Aantal verstuurde waarschuwingen	18	12	9	3	42
Aantal vergunningaanvragen	0	1	4	4	9
Aantal vergunningen verleend	0	0	3	6	9

De sterke daling van het aantal verstuurde waarschuwingen is als volgt te verklaren: Vlak na de invoering van de opkoopbescherming zijn nog veel waarschuwingen verstuurd, omdat de opkoopbescherming bij beleggers nog niet echt bekend was. We zien dat de opkoopbescherming in de loop van de tijd steeds meer preventief gaat werken.

Conclusie

Invloed opkoopbescherming

De woningmarkt is aan veel veranderingen onderhevig. Halverwege 2022, kort na de invoering van de opkoopbescherming, is de woningmarkt aanzienlijk veranderd. Dit is gedeeltelijk toe te schrijven aan de opkoopbescherming, maar wordt ook veroorzaakt door andere beleids- en wetswijzingen, zoals de Wet goed verhuurderschap. De directe invloed van de opkoopbescherming is om die reden niet exact meetbaar. Niettemin lijkt de opkoopbescherming een bijdrage te leveren aan de bescherming van betaalbare en middeldure koopwoningen en verbetert het de positie van startende kopers op de woningmarkt.