GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Indexatie prijsgrens opkoopbescherming		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Strategie & Beleid Fysiek	Aangeboden aan Raad	19 november 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400030746

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De maximale WOZ-waarde voor beschermde woonruimte zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 sub b van de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2022 te verhogen en vast te stellen op 365.000,--.
2. De tabel in artikel 2 op de toelichting op de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2022 aan te passen met de nieuwe prijsgrens van 2025.

Inleiding en voorgeschiedenis

Op 26 september 2022 heeft uw raad de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2022 vastgesteld. Medio 2024 is de prijsgrens voor de eerste keer geïndexeerd volgens de ’60 procent methode’. Deze methode is in 2022 ook gebruikt om de prijsgrens vast te stellen.

De 60% WOZ-methode (hierna zestigprocentmethode), die landelijk vaker wordt gebruikt, verdeelt de koopwoningen in een stad in prijsklassen. Deze prijsklassen worden verdeeld naar goedkope, middeldure en dure woningen, waarbij de groepen goedkope en middeldure woningen in totaal 60% van alle koopwoningen bevatten. Vervolgens wordt er gekeken hoe hoog de WOZ-waarde is van de duurste woning in de desbetreffende groep.

In Enschede hebben wij deze uitgewerkt in prijsklassen van respectievelijk 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. Er is gekeken hoe hoog de WOZ-waarde is van de duurste woning in de groep 30% goedkope koopwoningen en deze woning bepaalt dan de grens ‘goedkoop’ voor de WOZ-waarde van 271.000,-. Ditzelfde geldt voor de hoogste WOZ-waarde van de groep 30% middeldure koopwoningen. Van de groep ‘middelduur’ was de hoogste WOZ-waarde 365.000,-. Alle koopwoningen met een WOZ-waarde boven de groep middeldure woningen worden aangemerkt als duur. De WOZ-waarden zijn gebaseerd op de meest recente beschikbare WOZ-waardes, in dit geval zijn de waarden zoals bekend op 1-7-2024 gebruikt.

De opkoopbescherming geldt voor koopwoningen die bij levering een WOZ-waarde hadden op of onder de prijsgrens opkoopbescherming. Die bedraagt € 365.000,- (middeldure prijsgrens). Daarmee wordt 60% van de woningen in aangewezen wijken die in eigendom zijn van mensen die er zelf in wonen beschermd tegen de opkoop door beleggers. Daar horen de volgende prijsgrenzen bij:

Bedragen zijn in €	Goedkoop (30%)	Middelduur (30%)	Duur (40%)	
WOZ-waarde 2022 en 2023	<=210.000	<=288.000	>288.000	*Op basis van woningtelling 1 januari 2022 en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2021*
WOZ-waarde 2024	<=261.000	<=353.000	>353.000	*Op basis van woningtelling 1 januari 2023 en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2022*
WOZ-waarde 2025	<=271.000	<=365.000	>365.000	*Op basis van woningtelling 1 januari 2024 en WOZ-waardepeildatum 1 januari 2023*

NB: deze tabel is niet van toepassing op de prijsgrenzen van nieuwbouwwoningen.

Korte evaluatie van het effect van de opkoopbescherming tot en met 2023. Een volledige evaluatie vindt voorafgaand aan het aflopen van de verordening (1-1-2027).

- In 2023 gaven we 10 vergunningen af. Deze waren voornamelijk voor de verhuur aan een familielid.
- Er komen geen vergunningsaanvragen binnen die niet aan de regels voldoen.
- Er komen veel vragen binnen van makelaars, beleggers en andere investeerders over de opkoopbescherming. Zij toetsen bij ons of een woning onder de verordening valt.

Een voorzichtige conclusie is dat de opkoopverordening vooral een preventieve werking heeft die gezien het aantal vragen voldoende bekend is bij investeerders.

Publieksvriendelijke samenvatting
De raad heeft besloten de prijsgrens voor de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2022 te verhogen naar 365.000,--. Voorheen waren dit koopwoningen met een WOZ-waarde tot 353.000,--. De prijsgrens wordt aangepast, zodat meer woningen onder de opkoopbescherming vallen. Dit acht de raad nodig vanwege de schaarste naar goedkope koopwoningen in Enschede.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Met de opkoopbescherming wordt geregeld dat er meer koopwoningen beschikbaar blijven voor kopers, in plaats van dat deze worden opgekocht door investeerders.

Argumenten
1.1 Met de opkoopbescherming wordt geregeld dat er meer koopwoningen beschikbaar blijven voor kopers, in plaats van dat deze worden opgekocht door investeerders.
Gezien de schaarste naar goedkopere koopwoningen is het van belang om de prijsgrens te verhogen zodat het niet mogelijk is om deze koopwoningen te onttrekken aan de voorraad.
2.1 In de toelichting is in de tabel in artikel 2 te zien hoe de prijsgrens opkoopbescherming is berekend
In de toelichting is na te lezen welke prijsgrens in welk jaar is vastgesteld en hoe deze is berekend.

Risico's
1.1. Kansen voor onzelfstandige bewoning nemen af (risico is in 2022 en 2024 ook benoemd)
In wijken waar een opkoopbescherming geldt is het voor investeerders niet langer mogelijk om een vergunning te krijgen voor de verhuur van een woning die zij aankopen. Dit reduceert de kansen voor investeerders om een woning te kopen en vervolgens te verkameren ten behoeve van de verhuur aan studenten of (aandachts)groepen. En voor studenten en (aandachts)groepen geldt dat er minder nieuwe kamers beschikbaar zullen komen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De wijziging van de prijsgrens opkoopbescherming zorgt niet voor aanvullende kosten voor de uitvoering van de verordening. Financiële dekking is reeds geregeld in het product Bestemmen, Vergunnen, Toezicht en Handhaving.

Afweging en alternatieven
1.1 De prijsgrens opkoopbescherming niet verhogen
De raad kan besluiten de prijsgrens niet te verhogen. In dat geval blijft de huidige verordening gehandhaafd en worden er minder koopwoningen beschermd met de opkoopbescherming.

Participatie
geen

Communicatie
Het besluit van de raad wordt met betrokken collega's gedeeld.

Vervolg
Na het besluit van het raad wordt de nieuwe prijsgrens opkoopbescherming gepubliceerd in het digitale gemeenteblad (zie bijlage 2) en op de website van de gemeente, te weten www.enschede.nl/opkoopbescherming. De nieuwe prijsgrens wordt ook verwerkt in de op overheid.nl te raadplegen toelichting bij de Huisvestingsverordening.

GEMEENTE ENSCHEDE

Bijlagen
Raadsbesluit
Wijzigingsbesluit opkoopbescherming

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker