Raadsvergadering: 15 oktober 2024
Registratienummer: R 2408409

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2024;

Besluit:

1. de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Almelo 2024 (INT-89452) vast te stellen;
2. de reikwijdte van de verordening vast te stellen op de wijken Ossenkoppelerhoek, Nieuwstraatkwartier, Sluitersveld, Wierdense Hoek, Noorderkwartier, Binnenstad en de Riet voor koopwoningen in de bestaande bouw met een WOZ-waarde tot 265.000,-- euro.
3. de inwerkingtreding van de onder 1 genoemde verordening vast te stellen op 1 november 2024.

Gedaan in de openbare vergadering van 15 oktober 2024,

de griffier,	**de burgemeester,**
drs. J.W. Scherpenzeel	**R.T.A. Korteland**

Raadsvergadering: 15 oktober 2024
Registratienummer: R 2408409

Naam: E. Kiphardt
Datum: 08 oktober 2024
Team/teamonderdeel: ADV Advies/

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Verordening Wet Opkoopbescherming**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeente Almelo heeft, net als een groot deel van Nederland, te maken met een woningtekort en de krapte is zichtbaar in delen van de woningmarkt. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Almelo staat onder druk. Invoering van de wet Opkoopbescherming is een instrument voor gemeenten om er voor te zorgen dat er voldoende betaalbare koopwoningen beschikbaar blijven voor mensen met een (laag)middeninkomen en starters. Schaarste en prijsstijgingen maken het voor deze groep steeds lastiger om in Almelo een woning te kopen. De schaarste wordt mede veroorzaakt door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen maar deze verhuren voor marktprijzen. Er is onderzoek gedaan naar schaarste op de Almelose woningmarkt en de uitkomst daarvan rechtvaardigt de invoering van de wet Opkoopbescherming in de wijken Ossenkoppelerhoek, Nieuwstraatkwartier, Sluitersveld, Wierdense Hoek, Noorderkwartier, Binnenstad en de Riet. Daarbij gaat het om woningen met een WOZ-waarde tot 265.000,- euro.

Voorgesteld raadsbesluit

1. de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Almelo 2024 (INT-89452) vast te stellen;
2. de reikwijdte van de verordening vast te stellen op de wijken Ossenkoppelerhoek, Nieuwstraatkwartier, Sluitersveld, Wierdense Hoek, Noorderkwartier, Binnenstad en de Riet voor koopwoningen in de bestaande bouw met een WOZ-waarde tot 265.000,-- euro.
3. de inwerkingtreding van de onder 1 genoemde verordening vast te stellen op 1 november 2024.

Inleiding

Eén van de ambitie in de Woonvisie Almelo 2020 -2030 is een meer evenwichtige woningvoorraad, o.a. een betere balans in huur- en koopwoningen en meer gedifferentieerde wijken. Om meer te kunnen sturen op de woningmarkt, maken we gebruik van verschillende instrumenten. De wet Opkoopbescherming is er één van.

In Almelo staat de woningmarkt onder druk. Met name de vraag naar betaalbare koopwoningen is groter dan het aanbod. RIGO Advies heeft voor de gemeente een onderzoek verricht naar de schaarste van goedkope en middel-dure woningen in Almelo. Uit dit onderzoek blijkt dat met name in de wijken Ossenkoppelerhoek, Nieuwstraatkwartier, Sluitersveld, Wierdense Hoek, Noorderkwartier, Binnenstad en de Riet investeerders de starters en andere woningzoekenden met een middeninkomen verdringen op de woningmarkt. De gemeente Almelo wil daarom gebruikt maken van de wet Opkoopbescherming. Deze wet is een (tijdelijk) onderdeel van de Huisvestingswet 2014. Het betreft een tijdelijke regeling. Artikel 4 van de Huisvestingswet bepaalt dat de Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. De huisvestingsverordening geldt tot 1 november 2028. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook de opkoopbescherming. Voor verlenging of opnieuw vaststellen moet opnieuw de noodzaak worden aangetoond. Op dit moment beschikt de gemeente nog niet over een

Huisvestingsverordening. Een gemeente die nog geen Huisvestingsverorderning heeft, kan zo'n verordening alsnog vaststellen alleen om de opkoopbescherming in te voeren.

Beoogd effect

Door de opkoopbescherming in te voeren kunnen investeerders niet langer woningen opkopen om deze vervolgens te verhuren. Hierdoor blijven er meer koopwoningen beschikbaar voor koopstarters, maar ook voor andere inwoners met een kleinere portemonnee.

Argumenten voor

1.1 Door toepassing van de wet Opkoopbescherming krijgen koopstarters op de woningmarkt meer kansen.

De wet maakt dat het opkopen van goedkope of middeldure huizen niet interessant is voor investeerders.

1.2 Zonder verordening geen dwingend publiekrechtelijk sturingsinstrument

Het vaststellen van de verordening is de enige mogelijkheid om via het publiekrechtelijke spoor dwingend te kunnen sturen op het opkopen van bestaande koopwoningen door investeerders. Voor nieuwe woningen geldt dat er een alternatief is, namelijk dat de gemeente met anterieure overeenkomsten bij de ontwikkeling afspraken kan maken over het gebruik van de woning.

2.1 In wijken met de goedkoopste woningvoorraad is de verdringing het grootst.

In de wijken Ossenkoppelerhoek, Nieuwstraatkwartier, Sluitersveld, Wierdense Hoek, Noorderkwartier, Binnenstad en de Riet worden de meeste huizen gekocht door investeerders met als doel deze te verhuren. Daarmee verdringen zij de koopstarters omdat woningen worden onttrokken aan de koopmarkt.

2.2 Betaalbare woningen tot € 265.000 zijn schaars in de gemeente Almelo.

Daardoor is de koopsector moeilijk toegankelijk voor lage en middeninkomens.

3.1 Deze datum biedt de markt een redelijke termijn om te anticiperen op de verordening

Tussen moment van vaststelling en invoering van de verordening zit enige ruimte. Deze termijn geeft investeerders de ruimte om kennis te nemen van de verordening en eventuele plannen hierop aan te passen.

Kanttekeningen

1.1 Door strengere regels (hogere overdrachtsbelasting en de regulering van de middenhuur) is het voor investeerders nu (sinds 2021) minder interessant om woningen te kopen om te verhuren.

In Almelo worden – zoals overal in Nederland - sinds 2021 minder woningen gekocht door investeerders.

1.2 De opkoopbescherming geldt alleen voor toekomstige verkopen.

De bestaande situatie verandert niet door invoering van de wet opkoopbescherming.

1.3 Uitvoerbaarheid handhaving – capaciteit en arbeidsmarkt

Ten behoeve van handhaving van de opkoopbescherming is extra capaciteit nodig. Vanwege krapte op de arbeidsmarkt verwachten we dat het lastig zal zijn om nieuwe mensen aan te trekken.

1.4 Door regelgeving wordt vrije marktwerking ingeperkt

Voordeel is dat ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen. De tegenhanger is dat het aanbod van betaalbare huurwoningen wordt ingeperkt. Woonconsumenten die hierop aangewezen zijn krijgen nu minder kans om hun woonwens te realiseren.

Kosten, opbrengsten en dekking

Invoering van een vergunningstelsel brengt kosten met zich mee. De kosten van het aanvragen van de vergunning (om een woning te mogen verhuren) kunnen gedekt worden uit de legeskosten. De kosten van invoering à 50.000,- euro (ambtelijke capaciteit en onderzoek/advies door extern adviesbureau) kunnen worden gedekt uit het budget voor woonproblematiek (183146). Uit dit budget kunnen ook de uitvoeringkosten voor het eerste jaar gedekt worden. In dit eerste jaar kan een inschatting gemaakt worden van de benodigde capaciteit voor de uitvoering. Ervaring van andere gemeenten die de wet opkoopbescherming hebben ingevoerd leert dat er veel minder vergunningen worden aangevraagd dan verwacht. De benodigde capaciteit is ook afhankelijk van de manier waarop toezicht en handhaving georganiseerd wordt (reactief of proactief). Voor de structurele kosten volgt daarom na een jaar een financieringsvoorstel.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad wordt de verordening gepubliceerd en makelaars geïnformeerd over de invoering van de wet Opkoopbescherming. Na een jaar wordt de werking van de verordening geëvalueerd.

Bijlagen

- Schaarsteonderzoek RIGO (INT-92537)
- Concept Huisvestingsverordening Wet Opkoopbescherming gemeente Almelo (INT – 89452)
- Collegevoorstel (BW-10778)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A Korteland