Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Huisvestingsverordening (Opkoopbescherming)**
Kenmerk	26003-2023
Datum verzending	dinsdag 14 maart 2023
Besluitvormende raad	donderdag 20 april 2023
Consulterende raad	n.v.t.
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 De ‘Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023’ vast te stellen.

2 Inleiding

Met de Woonvisie Assen ‘Van binnenuit beter’ (vastgesteld d.d. 15.04.2021) en bijbehorend Uitvoeringsprogramma (vastgesteld d.d. 19.05.2022) is richting gegeven aan het wonen in Assen. Het Bestuursakkoord ‘Dichtbij & Daadkrachtig’ kent ook meerdere speerpunten rondom het thema wonen. Om invulling te geven aan de Woonvisie (actiepunt 4.12 Assen onderzoekt in 2021 welke instrumenten we lokaal kunnen inzetten, zoals zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding) en bijbehorend Uitvoeringsprogramma alsook het Bestuursakkoord wordt voorgesteld een opkoopbescherming in te voeren op basis van bijgevoegd onderzoeksrapport (zie bijlage 1). Uit het onderzoekrapport blijkt dat 770 koopwoningen uit de bestaande woningvoorraad zijn opgekocht om te verhuren (periode 01 01 2017 t/m 01 01 2022).

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening regels vast te leggen over het toewijzen van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. Ook biedt de Huisvestingswet gemeente de mogelijkheid om een opkoopbescherming in te voeren en (toeristische) verhuur van woonruimte te beperken en/of voorkomen (zie bijlage 2 voor de Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023).

Rondetafelgesprekken 16 februari 2023

De rondetafelgesprekken met uw raad hebben op 16 februari 2023 plaatsgevonden. U bent met elkaar in gesprek gegaan over de opkoopbescherming (en bijbehorende werkdocumenten).

Naar aanleiding van de rondetafelgesprekken is op een aantal thema's een (extra) toelichting bijgevoegd in het 'Onderzoeksrapport Opkoopbescherming gemeente Assen': grenswaarde €250.000,-, reikwijdte opkoopbescherming, goedkope en middeldure koopwoningvoorraad, verhuurderschap. Deze toevoegingen zijn in het *Onderzoeksrapport opkoopbescherming gemeente Assen* blauw van kleur.

3 Beoogd effect

Het tegengaan van verdringing van (lokale) kopers door (particuliere) beleggers in het goedkope en middeldure koopsegment.

4 Argumenten

4.1 *Krapte op de Asser (koop)woningmarkt*

Het aantal te koop staande woningen is al jaren laag in de gemeente Assen. Ook neemt het aanbod van betaalbare koopwoning af terwijl de vraag naar betaalbare koopwoningen juist toeneemt. In de periode 01.01.2017 t/m 01.01.2022 zijn 770 woningen uit de bestaande koopwoningvoorraad opgekocht om te verhuren in de gemeente Assen (zie bijlage 1). Partijen die koopwoningen opkopen om te verhuren richten zich hoofdzakelijk op appartementen en rijwoningen in de lagere prijsklasse, het segment waar ook veel (koop)starters zich op richten. Beleggers en particuliere verhuurders die zich op de woningmarkt begeven en woning opkopen om te verhuren (buy-to-let) hebben vaak meer financiële mogelijkheden en concurreren met (koop)starters. Reguliere woningzoekenden kunnen hierdoor lastig een (betaalbare) koopwoning vinden. Middels de opkoopbescherming kan voorkomen worden dat er (tijdelijk) nog meer woningen onttrokken worden aan de koopwoningvoorraad.

4.2 *Effectief sturen op bewoning door de beoogde doelgroep vanuit het gemeentelijk woonbeleid*

Het thema betaalbaarheid krijgt speciale aandacht in de Woonvisie onder de titel ''Goed wonen voor elke portemonnee''. De opkoopbescherming dient ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven voor kopers die er zelf gaan wonen. Belangrijke doelgroepen voor deze koopwoningen zijn (koop)starters en huishoudens met een laag of middeninkomen. Deze doelgroepen zijn vooral aangewezen op het betaalbare woningaanbod dat beschikbaar komt door doorstroming in de bestaande voorraad koopwoningen.

4.3 *Bewaken leefbaarheid*

Het thema leefbaarheid is een andere beweegreden om gebruik te maken van de opkoopbescherming. Het gaat dan om een verslechtering van de sociale cohesie als gevolg van (kortstondige) verhuur in plaats van eigen woningbezit (sociale cohesie gaat om zaken als sociale steun, wederkerigheid, wederzijds respect en de verbondenheid binnen en tussen een groep buurtbewoners). Door snelle(re) doorstroming hebben bewoners minder (of zelfs geen) binding met de wijk en/of buurt.

4.4 *Tijdelijkheid instrument*

In de Huisvestingswet is de ''Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'' opgenomen. De opkoopbescherming kan voor een periode van ten hoogste vier jaar worden ingezet als tijdelijke maatregel. De goedkope en middeldure koopwoningvoorraad wordt tijdelijk beschermd tegen buy-to-let.

5 Kanttekeningen

5.1 *(Bij)effecten niet exact meetbaar*

De (bij)effecten zullen niet één op één te herleiden zijn naar de opkoopbescherming. Een breed scala aan factoren is van invloed op bijvoorbeeld toekomstige prijsontwikkelingen op de

woningmarkt, de vraag en aanbodzijde van goedkope en middeldure koopwoningen en de mate van sociale cohesie binnen een wijk en/of buurt. Bij inwerkingtreden zal de opkoopbescherming worden gemonitord. Een eerste evaluatie zal één jaar na inwerkingtreden van de Huisvestingsverordening plaatsvinden. Deze uitkomsten zal u te zijner tijd ontvangen. Daarnaast rapporteert de Woningmarktmonitor halfjaarlijks over de actuele situatie op de Assense Woningmarkt. De Woningmarktmonitor dient als basis voor een brede kijk op de lokale woningmarkt.

5.2 *Consequenties vrijesector*

Er zullen naar verwachting minder huurwoningen beschikbaar komen in de vrijesector. De opkoopbescherming heeft niet als doel de vrijesector te laten verdwijnen. Wel wordt noodzakelijk geacht het betaalbare deel van de woningvoorraad te beschermen tegen buy-to-let: de huidige woningmarkt is uit balans. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er een beperkte behoefte is aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens (>808,06, prijspeil 2023). Op jaarbasis gaat het naar verwachting om een toename van minder dan 30 huurwoningen in het middeldure en dure segment.

5.3 *Bredere inzet Huisvestingsverordening in relatie tot Wet Versterking regie volkshuisvesting*

De Huisvestingsverordening kan ook op andere thema's en/of onderwerpen worden ingezet (bijv. toeristische verhuur, woonwagenstandplaatsen, woonruimteverdeelsysteem, wijzigingen in de woonruimtevoorraad, urgentievolgorde).

Naar het zich laat aanzien zullen gemeenten met de nieuwe Wet Versterking regie op de volkshuisvesting worden verplicht een Huisvestingsverordening op te stellen met daarin in ieder geval een urgentieregeling voor een aantal categorieën. In Assen en andere Drentse gemeenten hanteren woningcorporaties tot nu toe een eigen urgentiebeleid (via Thuiskompas) en is de toewijzing aan urgenten en bijzondere doelgroepen in beginsel gemaximeerd om ook reguliere woningzoekenden voldoende kansen te bieden. De huidige urgentieregeling (via Thuiskompas) wordt geëvalueerd en we gaan hierover graag met u in gesprek.

5.4 *Landelijke ontwikkelingen volkshuisvesting*

Ook de Rijksoverheid heeft de afgelopen jaren maatregelen getroffen om de positie van starters en doorstromers ten opzichte van beleggers op de koopwoningmarkt te verbeteren. Zo werden starters vrijgesteld van overdrachtsbelasting en werd de overdrachtsbelasting voor woningen die niet voor zelfbewoning worden aangekocht trapsgewijs verhoogd naar 10,4% in 2023. Echter blijft investeren in (residentieel) vastgoed ondanks de gestegen overdrachtsbelasting een veilige en solide keuze, omdat het altijd een zeker waarde behoudt.

6 Kosten, baten en dekking

(Immateriële) baten

Het beschikbaar houden van goedkope en middeldure koopwoningen voor de beoogde doelgroep vanuit het gemeentelijk woonbeleid

7 Communicatie, participatie

Communicatie

Door middel van een persbericht en berichtgeving op eigen website wordt vaststelling van de voorliggende 'Doelgroepenverordening gemeente Assen 2023' bekend gemaakt. Verder informeren we (relevante) partners over de inhoud van de herziene Doelgroepenverordening.

Samenwerking gemeente Groningen en G40

In de gemeente Groningen is de opkoopbescherming per 1 maart 2022 ingevoerd. Daarvandaan heeft er kennisdeling plaatsgevonden ten aanzien van de opkoopbescherming (insteek analysetool, vormgeving Huisvestingverordening en uitvoerbaarheid opkoopbescherming). Gemeente Groningen start binnenkort met een eerste evaluatie van de opkoopbescherming. Deze uitkomsten worden met ons gedeeld. Ook vindt er kennisdeling plaats binnen het G40-netwerk.

8 Inclusie

De ongedeelde stad is een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie Assen ‘Van binnenuit beter’. Het borgen van goedkope en middeldure koopwoningen voor mensen die er zelf gaan wonen draagt bij aan deze ongedeelde stad.

9 Vervolg

Na positief besluit wordt de voorliggende ‘Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023’ gepubliceerd op overheid.nl en zal deze inwerkingtreden per 1 mei 2023.

Monitoring & evaluatie

De opkoopbescherming wordt gemonitord nadat de Huisvestingsverordening inwerking treedt. Een eerste evaluatie zal één jaar na inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening plaatsvinden. Deze uitkomsten worden met u gedeeld. Daarnaast rapporteert de Woningmarktmonitor halfjaarlijks over de voortgang van de woningbouw en de actuele situatie op de Assense woningmarkt. De Woningmarktmonitor dient als basis voor een brede kijk op de lokale woningmarkt.

De huidige urgentieregeling (via Thuiskompas) wordt geëvalueerd en we gaan hierover graag met u in gesprek.

Vergunningverlening, handhaving & leges

Bij positief besluit wordt de verhuurdersvergunning en de bijbehorende handhavingsstrategie verder uitgewerkt. Ook wordt de verhuurdersvergunning opgenomen in de Algemene rechtenverordening 2023.

Proces beleidsinstrumenten wonen

Ook worden de Doelgroepenverordening en het vereveningsfonds sociale woningbouw verder uitgewerkt. De bestuurlijke route per beleidsinstrument ten aanzien van het thema wonen:

- Raadsbesluit Doelgroepenverordening op 20 april;
- Raadsbesluit opkoopbescherming (Huisvestingsverordening) op 20 april;
- Raadsbesluit vereveningsfonds sociale woningbouw op 25 mei.

10 Bijlagen

1. Onderzoeksrapport opkoopbescherming gemeente Assen

2. Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 maart 2022

Besluit

1.1 De ‘Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023’ vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 20 april 2023

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge