Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2023	111884-2023

Onderwerp:

Vaststellen opkoopbescherming in Huisvestingsverordening

Portefeuillehouder: J. Otter

Team: Beleid leefomgeving
F. Wennink, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De opkoopbescherming, zoals opgenomen in bijgevoegde Huisvestingsverordening Gemeente Emmen 2023, voor de gebieden Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Emmermeer voor bestaande koopwoningen met een maximale WOZ-waarde van €250.000,- vast te stellen voor een periode van 4 jaar.

Bijlage(n)
1. Huisvestingsverordening gemeente Emmen 2023
2. Onderbouwing Huisvestingsverordening 2023 (onderzoek KAW)

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit d.d. 9 mei 2023 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2023	111884-2023

1. Inleiding:

De drukte op de woningmarkt neemt de afgelopen jaren steeds meer toe. Starters hebben het steeds lastiger om een eigen woning te kopen. Goedkoop woningaanbod blijkt schaars. Dit tekort wordt deels door beleggers veroorzaakt. Het Rijk heeft per 1 januari 2022 het mogelijk gemaakt om een opkoopbescherming via een huisvestingsverordening in te voeren. De opkoopbescherming beschermt goedkope/middeldure woningen tot een vastgestelde WOZ-waarde bij verkoop, in gebieden waar schaarste is. Kopers van deze woningen moeten minimaal vier jaar zelf in de woning wonen. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen moet een verhuurvergunning aangevraagd worden, wanneer deze wordt toegewezen wordt er verzekerd dat de omzetting van een koopwoning naar verhuurwoning redelijk is. De opkoopbescherming maakt het moeilijker voor beleggers om huizen op te kopen in de aangewezen gebieden.

We zien en merken dat steeds meer beleggers uitwijken naar onze gemeente, doordat andere gemeenten, zoals Groningen, Assen en Zwolle de opkoopbescherming reeds hebben ingevoerd. Beleggers zijn opzoek naar gemeenten met een betaalbaar woningaanbod waar de opkoopbescherming nog niet is vastgesteld. De gemeente Emmen is één van die gemeenten. Hierdoor wordt het goedkoop woningaanbod in de gemeente Emmen steeds kleiner en wordt de noodzaak voor invoering van de opkoopbescherming in de gemeente steeds groter.

In de wijken Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Emmermeer zien we door beleggers onevenwichtige en negatieve effecten optreden voor koopstarters en middeninkomens en zien we dat de leefbaarheid onder druk staat. Particuliere verhuur speelt hier een rol in. Starters en beleggers strijden om de woningen tot een WOZ-waarde van €250.000,-. Door opkoop blijven er minder koopwoningen in het goedkope segment behouden en worden starters verdrongen van de koopmarkt. Om starters in deze wijken een kans te geven, moet het aandeel percentage investeerders geleidelijk dalen. Door invoering van de opkoopbescherming wordt de kans van starters op de woningmarkt de gemeente Emmen vergroot.

2. Beoogd effect:

Het doel van de verordening is om schaarste tegen te gaan en meer koopwoningen bereikbaar te maken en te houden op de woningmarkt. De woonvisie ‘BuitengeWoon Thuis in Emmen’ geeft richting aan de periode tot 2030. De woonvisie is richtinggevend en kaderstellend. In de visie en het uitvoeringsprogramma staat dat we de opkoopbescherming in 2023 willen laten vaststellen. Deze zijn door de gemeenteraad vastgesteld in oktober 2022.

3. Argumenten:

1.1 In de Wet opkoopbescherming is bepaald dat de opkoopbescherming opgenomen moet worden in een Huisvestingsverordening.

Op 1 januari 2022 is de Wet opkoopbescherming in werking getreden. Deze wet geeft gemeenten de bevoegdheid om in hun huisvestingsverordening gebieden aan te wijzen waarin het verhuren van goedkope en middeldure koopwoningen verboden wordt zonder verhuurvergunning. Gemeenten kunnen deze bevoegdheid alleen aanwenden, indien zij dat noodzakelijk en geschikt achten voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Een goede onderbouwing is noodzakelijk om als gemeente opkoopbescherming te kunnen invoeren. Deze is voor de gemeente Emmen door KAW Architecten gemaakt (zie bijlage 2).
De opkoopbescherming moet in een huisvestingsverordening opgenomen worden en kan niet los vastgesteld worden. De huisvestingsverordening kan verschillende regels bevatten over het toewijzen van woningen. Op dit moment stellen we door urgentie eerst alleen de opkoopbescherming in de huisvestingsverordening vast.

1.2 Een Huisvestingsverordening heeft een maximale geldigheid van 4 jaar.
In de Huisvestingswet 2014 is schaarste het motief voor toewijzingsregels. De gemeente moet de schaarste wel onderbouwen. De gemeente mag een Huisvestingsverordening voor maximaal 4 jaar vaststellen. In deze periode kunnen de structurele problemen op de woningmarkt worden aangepakt. Dit wordt geëvalueerd. Als de schaarste niet of onvoldoende is opgelost, dan kan de raad na 4 jaar opnieuw een verordening vaststellen.

1.3 De huidige ontwikkelingen vragen om meer sturing vanuit de gemeente op de woningmarkt.
De opgaven op de woningmarkt vragen van de overheid meer regie. Het Rijk heeft sinds 2022 een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening die de regie op volkshuisvesting heeft en vergroot. Ook voor de gemeente vraagt dit een actievere rol op het gebied van wonen. De opkoopbescherming is een middel om deze regierol te nemen, dit wordt door het Rijk bij de gemeente neergelegd.

1.4 De motie 'Wonen is een grondrecht' wordt na ingang van opkoopbescherming afgehandeld.
Door de raad is een motie ingediend waarin zij het verzoek doen aan het college om de woningvoorraad te beschermen tegen opkopers en beschikbaar te houden voor onder meer starters. Er zijn maatregelen gevraagd om de woningmarkt voor starters meer bereikbaar te maken. Dit is de motie 'Wonen is een grondrecht', ingediend op 24 juni 2021 door de fractie van D66. Hierin pleiten zij voor een onderzoek naar de invoering van zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw. Naar aanleiding van de motie heeft uw college in de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030' opgenomen dat gewerkt wordt aan de invoering van opkoopbescherming. Uit de evaluatie van de opkoopbescherming zal blijken of een verhuurverbod van nieuwbouw koopwoningen nodig is.

1.5 In de vier gebieden Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Emmermeer ervaren koopstarters en middeninkomens negatieve effecten door de opkoop van woningen door beleggers.
Uit de onderbouwing blijkt dat in een aantal wijken van Emmen bovengemiddeld veel woningen zijn en worden opgekocht. Het gaat dan om de wijken in Emmen met goedkopere woningvoorraad: Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Emmermeer. Hier is veel particuliere verhuur en opkoop aanwezig. De benoemde wijken scoren ook lager op het gebied van leefbaarheid (woningmarktonderzoek 2020). Er is samenhang tussen de hoeveelheid particuliere verhuur en leefbaarheid. Hoe hoger het aandeel particuliere verhuur in een buurt is, hoe lager de score op waardering van de leefbaarheid. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat er meer betaalbare woningen behouden blijven in het koopsegment. De wijken Emmermeer, Angelslo, Emmerhout en Bargeres hebben hier baat bij in relatie tot de leefbaarheid van de wijken.

1.6 Met een WOZ-waarde tot €250.000,- wordt een groot aandeel goedkope koopwoningen beschermd.
Investeerders zijn vooral actief in het prijssegment tot €250.000,-. Ongeveer driekwart van de particuliere verhuur heeft een WOZ-waarde tot €250.000,-. Ook starters zijn actief tot het bedrag van €250.000,-. Het aandeel koopwoningen dat beschermd wordt is in Angelslo 85%, in Bargeres 85%, in Emmerhout 86% en in Emmermeer 65%. In deze wijken strijden starters samen met beleggers om een woning. De kans voor starters in deze wijken wordt door de opkoopbescherming vergroot.

4. Kanttekeningen:

1.1 Evaluatie van de Wet opkoopbescherming laat nog op zich wachten.
De opkoopbescherming kan sinds 1 januari 2022 in een huisvestingsverordening worden vastgesteld. Vele gemeentes hebben dit al ingevoerd. Evaluatie van de effecten van de invoering van de opkoopbescherming heeft nog nergens plaatsgevonden.

1.2 De gemeente Emmen geeft nu geen verhuurvergunningen uit.
Om de woningen in de aangewezen gebieden te verhuren moeten er verhuurvergunningen aangevraagd worden. De uitgifte van verhuurvergunningen moet ontwikkeld worden. Er is budget nodig om dit proces te ontwikkelen en te implementeren. Gezien de invoering van de "Wet versterking regie volkshuisvesting" waarin de uitgifte van verhuurvergunningen verplicht wordt gesteld, is de ontwikkeling van een systeem wenselijk.

1.3 Door invoering van de gebiedsgerichte opkoopbescherming kan er een 'waterbedeffect' ontstaan.
De opkoopbescherming wordt voor 4 wijken ingevoerd en in de rest van de gemeente Emmen blijft er ruimte voor beleggers. Door de wijken Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Emmermeer aan te wijzen voor de opkoopbescherming is er een kans dat de opkoop van woningen zich verplaatst naar andere wijken waar ook een groot aandeel goedkope en middeldure woningen zijn. De inschatting dat het 'waterbedeffect' ontstaat, kan niet gebruikt worden om de opkoopbescherming nu breder in te zetten. Er moet sprake zijn van actuele schaarste.

5. Financiën:
Er zal eenmalig circa € 20.000,- nodig zijn voor het inrichten van het vergunningaanvraagproces. Deze wordt gefinancierd vanuit het budget beleidsadviezen wonen (FCL 60756). In overleg met de teams Vergunningen LeefOmgeving en Toezicht en Handhaving bereiden we de uitvoering van deze verordening voor.

We evalueren de effecten van de opkoopbescherming op de interne organisatie na 1 jaar. De handhaving van de opkoopbescherming zal uitgevoerd worden door de team Toezicht en Handhaving.
De vergunningverlening wordt gedaan door team Vergunningen LeefOmgeving. We kunnen nu nog niet inschatten of het extra werk oplevert. Het eerste jaar zullen we daarom gebruiken als een pilot voor de interne formatie. Na 1 jaar, of zoveel eerder als nodig, wordt er gekeken of er verdere consequenties zijn. Deze zullen dan worden voorgelegd aan uw college.

6. Uitvoering:
De Huisvestingsverordening Gemeente Emmen 2023 zal na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd worden op overheid.nl. De ingangsdatum van de verordening is de dag na publicatie.
De verordening wordt gebruikt bij het uitgeven van verhuurvergunningen. We zorgen tijdig voor communicatie richting onder andere de makelaars.

Uw college en de gemeenteraad worden 1 jaar na vaststelling van de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening geïnformeerd over de uitvoering verhuurvergunningen en evaluatie van de schaarste in de gemeente Emmen. Er wordt ieder jaar gemonitord of er een waterbedeffect ontstaat van het probleem richting andere wijken en prijscategorieën. Indien dat zo blijkt te zijn, zal worden voorgelegd het gebied waar de opkoopbescherming van toepassing is, aan te passen.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 9 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2023	111884-2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 mei 2023;

besluit:

De opkoopbescherming, zoals opgenomen in bijgevoegde Huisvestingsverordening Gemeente Emmen 2023, voor de gebieden Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Emmermeer voor bestaande koopwoningen met een maximale WOZ-waarde van €250.000,- vast te stellen voor een periode van 4 jaar.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 juni 2023.

de wnd. griffier,	de voorzitter,
S. Engelen	H.F. van Oosterhout