

Informatienota voor de raad

Datum 22 februari 2022

Onderwerp	Tijdelijk opkoopbescherming
Versienummer	V 2.

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant H. Selles-Heikoop
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 038 498 2425
Email H.Selles-Heikoop@zwolle.nl
Bijlagen 1. Kadasteronderzoek 1e helft 2021

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Kennis nemen van de tijdelijk voor opkoopbescherming
2. Kennis nemen van de uitkomsten uit het Kadasteronderzoek 1e helft 2021

Datum

22 februari 2022

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

In 2021 heeft het kabinet besloten om een opkoopbescherming in te voeren per 1-1-2022. De raad heeft destijds vragen erover gesteld of dit in Zwolle ook ingevoerd gaat worden. Om gebruik te maken van de mogelijkheid voor opkoopbescherming is het noodzakelijk om een Huisvestingsverordening te hebben. Daarnaast moet er aangetoond worden dat de leefbaarheid onder druk staat door het steeds meer opkopen van woningen in bepaalde buurten. De raad is hierover geïnformeerd via een dilemmanotitie in het najaar van 2021. In het raadsdebat over de dilemmanotitie is de toezegging gedaan om de raad te informeren over de te nemen stappen voor het mogelijk invoeren van de opkoopbescherming in Zwolle, en daarbij ook te kijken naar de proportionaliteit. Het Kadasteronderzoek over opkopen van woningen door investeerders is geüpdatet met de eerste 6 maanden van 2021 om het effect van de overdrachtsbelasting te kunnen zien. Landelijke trend is dat er minder woningen worden opgekocht, ook in Zwolle zien we dit effect.

Kernboodschap*Tijdspad Opkoopbescherming*

1. Go/No go besluit gemeenteraad is de start op basis van nut en noodzaakdiscussie.
Als basis kan hiervoor het kadasteronderzoek dienen.
2. Nader onderzoek/ Onderbouwing schaarste en leefbaarheid. Alleen het Kadasteronderzoek is hier niet voldoende voor. Er zijn veel keuzes die in dit proces gemaakt kunnen worden. Dit is het belangrijkste onderdeel om tot een regeling te kunnen komen. Een onderzoeksbureau kan hierbij helpen om deze analyse te doen.
3. Beschrijven op hoofdlijnen van de regeling en uitvoeringsaspecten
4. Go/No go moment met college en gemeenteraad
5. Opstellen concept tekst Huisvestingsverordening en schaarste onderbouwing
6. Bestuurlijk standpunt en inspraak en afstemming met oa Regiogemeenten.
7. Implementatie en communicatie en informatie belanghebbenden.

Toelichting

In stap 1 moet de afweging gemaakt worden of de opkoopbescherming het instrument is voor de gemeente om de huidige problematiek aan te pakken. De problematiek moet duidelijk zijn, welk doel is er, en is de opkoopbescherming dan ook het juiste instrument. Omdat Zwolle nog geen huisvestingsverordening hebben is het aan te raden ook de andere onderdelen/ mogelijkheden van een dergelijke verordening te betrekken bij de discussie. Welk instrument helpt dan het beste de huidige problematiek (welk doel wil je bereiken). Ook is het verstandig om het brede plaatje van de Zwolse woningmarkt en inzet van de gemeente in de Betaalbaarheidsagenda 2022 hierbij te betrekken. Welke inzet doen we al, en wat willen we bereiken met het mogelijk invoeren van een opkoopbescherming. Deze stap kan gedaan worden met de beschikbare informatie vanuit het Kadasteronderzoek, en het is wenselijk om hier het beeld van heel 2021 bij te betrekken en niet alleen de eerste 6 maanden. Deze aanvulling is inmiddels uitgevraagd.

Daarna komt in met name in stap 2 nog veel werk. Het daadwerkelijk onderbouwen van de schaarste. Dit punt is het belangrijk om zorgvuldig te doen omdat hier de verwachting is dat er komende periode jurisprudentie over zal ontstaan, door bezwaren van belanghebbenden in de steden die de opkoopbescherming reeds hebben ingevoerd.

Datum 22 februari 2022

Vanaf stap 3 wordt het werk overzichtelijker, maar moeten veel stappen doorlopen worden en afstemming en implementatie kost tijd.

Voor dit memo is afstemming gezocht met de onderzoeksbureaus RIGO en Companen om te vragen naar de invoering en de te nemen stappen en realistisch tijdspad. Geschat wordt dat na besluitvorming over stap 1 er ongeveer 6 maanden nodig is om de opkoopbescherming in te voeren. Uiteraard hangt eea wel samen met welke optie gekozen wordt om uit te werken. Bij verdiepende uitwerking van de huisvestingsverordening zal het tijdspad langer zijn.

Beide onderzoeksbureaus doen nu voor diverse gemeenten advieswerkzaamheden in het kader van de opkoopbescherming en kunnen ook een adviesopdracht voor Zwolle doen. Kosteninschatting hiervoor is afhankelijk van welke stap in het proces er ondersteuning wenselijk is. Maar een globale investering van €15-25.000 lijkt reëel. Kosteninschatting voor capaciteit bij de uitvoering van een mogelijke opkoopbescherming zijn lastiger in beeld te brengen en in te schatten.

Kadasteronderzoek 1^e helft 2021

Zoals in het raadsdebat al gemeld hebben wij aan Kadaster gevraagd om een beeld van de eerste 6 maanden van 2021 te doen, zodat we kunnen zien in hoeverre de hogere overdrachtsbelasting van invloed is op de woningen die door investeerders worden opgekocht. In de bijlage vindt u deze rapportage en net als het landelijke beeld is in Zwolle te zien dat er een afname is in de eerste maanden. Van gemiddeld 100 woningen per jaar die gekocht werden in voorgaande jaren is dit in de eerste helft van 2021 20 woningen. De cijfers over het hele jaar 2021 zijn eind maart bekend, wij hebben reeds deze uitvraag gedaan om dan het rapport daarmee te verrijken. Zodra dit bekend is zal dit gedeeld worden.

Vervolg

De resultaten van het Kadaster onderzoek over de 2^e helft van 2021 zullen eind maart bekend zijn en dan in procedure worden gebracht om te delen met uw raad. Aan de hand van deze informatie zal een beslisnota voor de gemeenteraad worden voorbereid over de wenselijkheid van het al dan niet invoeren van de opkoopbescherming.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer