

Aan de raad van de gemeente Emmen

team
Beleid leefomgeving

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
328237-2024:440899	328237-2024		F. Wennink
datum	telefoon	fax	e-mail
20 november 2024	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp

Evaluatie Opkoopbescherming in Huisvestingsverordening gemeente Emmen 2023

Geachte leden van de raad,

Tijdens vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Emmen 2023 in de raadsvergadering van 29 juni 2023 is toegezegd dat de opkoopbescherming na één jaar van invoering geëvalueerd zou worden. U zou hierover geïnformeerd worden. Middels deze brief wordt u geïnformeerd over de evaluatie en uitvoering van de opkoopbescherming in de gemeente Emmen.

De Huisvestingswet is in 2021 gewijzigd waardoor het voor gemeenten mogelijk is om goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen tegen het opkopen door (particuliere) verhuurders door middel van opkoopbescherming. De opkoopbescherming mag worden ingevoerd als er sprake is van schaarste aan goedkope woningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. De gemeente Emmen heeft op 1 juli 2023 de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening ingezet.

Voorwaarden opkoopbescherming

Om het tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente tegen te gaan, geldt de opkoopbescherming voor bestaande en nieuwbouwwoningen in de wijken Angelslo, Bargeres, Emmerhout en Emmermeer met een WOZ-waarde tot € 250.000,-. Het blijft mogelijk om woningen te verhuren in de overige wijken en dorpen binnen de gemeente Emmen. Wanneer iemand een woning wil verhuren die beschermd is, is een vergunning nodig. Deze kan via de gemeentelijke website aangevraagd worden.

Conclusie evaluatie

Het inzetten van de opkoopbescherming heeft positieve gevolgen voor de positie van de koopstarter in de gemeente Emmen. Starters en middeninkomens hebben meer kans op een betaalbare koopwoning. Het aandeel koopstarters in de aangewezen wijken is toegenomen. Het aandeel woningen dat van koopwoningen naar huur is overgegaan is sterk afgenomen. Meer betaalbare woningen zijn als koopwoningen beschikbaar. Verder zien we dat het aandeel beleggers in de wijken enorm is afgenomen, dit behoudt de leefbaarheid in de wijken. Een groot aandeel particuliere verhuur geeft druk op de leefbaarheid in de wijk.

Resultaten evaluatie

De evaluatie heeft gekeken naar de volgende vragen en de interne uitvoering van de opkoopbescherming:

1. Is er schaarste op de woningmarkt in de gemeente Emmen om de opkoopbescherming blijvend in te zetten?
2. Is er een waterbedeffect ontstaan van (particuliere) verhuurders naar andere wijken/dorpen in de gemeente Emmen?
3. Is een verhoging van de prijsgrens nodig in de opkoopbescherming voorwaarden?

Schaarste op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt is blijvend hoog. Woningen worden nog nooit zo snel verkocht als nu, waardoor prijzen stijgen. Hierdoor is de bereikbaarheid van middeninkomens de afgelopen jaar teruggelopen. Hoewel investeerders worden geremd door landelijke wet- en regelgeving ontstaat er nog steeds de kans dat zij actief zullen zijn in Angelslo, Bargerres, Emmerhout en Emmermeer als de opkoopbescherming niet van kracht zou zijn. Dit vanwege de goedkope woningvoorraad. We zien dat de opkoopbescherming zijn werk doet. Het aandeel woningen tot € 250.000- dat van koop naar huur is overgegaan is sterk afgenomen. Verder is het aandeel koopstarters is enorm toegenomen in de wijken Angelslo, Emmerhout en Emmermeer. In Bargerres is de opkoopbescherming vooral ingezet om de leefbaarheid te behouden. Hierbij helpt de opkoopbescherming. Hieronder ziet u het aandeel koopstarters en investeerders voor en na inwerkingtreding van de opkoopbescherming op 1 juli 2023:

	Koopstarters		Investerders	
	voor	na	voor	na
Wijk 42 Emmermeer	25%	58%	33%	11%
Wijk 43 Angelslo	32%	48%	21%	4%
Wijk 44 Emmerhout	39%	51%	15%	3%
Wijk 46 Bargerres	50%	48%	10%	0%

Er is geen waterbedeffect

De opkoopbescherming geldt nu alleen in de wijken Angelslo, Bargerres, Emmerhout en Emmermeer. Op basis van het koopbedrag van investeerders per wijk en dorp, zien we geen waterbedeffect ontstaan. Het gaat in de andere wijken en dorpen vaak om slechts een aantal woningen die zijn gekocht door (particuliere) verhuurders na 1 juli 2023. Dit gaat niet ten koste van koopstarters. Een uitzondering hierop is het gebied Emmen-Centrum. Echter, een hoger aandeel particuliere huur in dit gebied past bij de visie voor dit gebied. Hier wordt de opkoopbescherming niet ingezet. Dit is een keuze geweest tijdens de vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Emmen 2023.

Verhoging van de prijsgrens is niet nodig

De prijsgrens in de verordening is een WOZ-waarde van € 250.000,-. Uit cijfers vanuit de woningmarkt blijkt dat (particuliere) verhuurders niet actief zijn in de prijsklassen boven de prijsgrens. Op basis van de gegevens over het afgelopen 1,5 jaar is een verhoging van de prijsgrens op dit moment overbodig. Door een WOZ-waardestijging worden er wel minder koopwoningen beschermend. De risico hiervan is op dit moment beperkt. Het aandeel beschermde betaalbare koopwoningen wordt blijvend gemonitord.

Wijk	€ 250.000		€ 275.000	€ 300.000
	Peildatum 2022	Peildatum 2023	Peildatum 2023	Peildatum 2023
Wijk 42 Emmermeer	67%	49%	59%	68%
Wijk 43 Angelslo	86%	76%	81%	87%
Wijk 44 Emmerhout	86%	81%	85%	89%
Wijk 46 Bargerres	86%	72%	82%	88%
EMMEN	59%	41%	50%	59%

▲ Het aandeel koopwoningen per wijk wat bij genoemde WOZ-waardegrens onder de opkoopbescherming valt. Bron: WOZ-registratie gemeente Emmen (2022 & 2023).

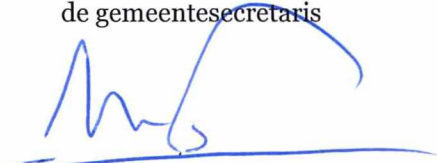
Vergunningen voor eerste- of tweedegraads familie

Sinds de invoering van de opkoopbescherming worden vergunningaanvragen vooral verleend op basis van eerste- en tweedegraadsfamiliebanden. Er wordt in sommige gevallen gezocht naar ruimte in de regels van de verordening. De reactie hierop vanuit de gemeente blijft maatwerk. We nemen geen aanvullende uitzonderings- dan wel ontheffingsmogelijkheden op. Dit kan leiden tot misbruik en regels blijven arbitrair.

Vervolg

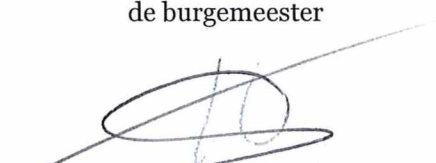
De gemeente Emmen behoudt de opkoopbescherming, zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Emmen 2023. We blijven de opkoopbescherming inzetten in de huidige aangewezen wijken voor bestaande en nieuwbouwwoningen tot en met een maximale WOZ-waarde van € 250.000,-. Verhuuraanvragen en handhaving op de opkoopbescherming worden in de interne organisatie opgepakt. De opkoopbescherming wordt blijvend gemonitord en geëvalueerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen
de gemeentesecretaris



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester



H.F. van Oosterhout