

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
4001505	Van der Wal, Sander	SO-AR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
4001505 - Raadsbesluit Verlenging Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Om kennis te nemen van de Memo Evaluatie huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022;
2. Om de Wijziging Huisvestingsverordening opkoopbescherming Hengelo 2022 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeenteraad van Hengelo heeft besloten om de 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' met één jaar te verlengen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
4001505	Van der Wal, Sander	SO-AR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
4001505 - Raadsbesluit Verlening Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022			



BESLUIT

1. *Om kennis te nemen van de memo Evaluatie huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022;*
2. *Om de Wijziging Huisvestingsverordening opkoopbescherming Hengelo 2022 vast te stellen.*

INLEIDING

Op 1 januari 2023 is de 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' in werking getreden (zaaknummer 3501916). Op 29 januari 2025 (bijlage 3) is de huisvestingsverordening uitgebreid met een vergunningsplicht voor splitsing in appartementsrechten (zaaknummer 3858440). De huisvestingsverordening loopt van rechtswege af op 31 december 2025. Er is onderzoek gedaan naar de effecten van de maatregelen. Zie hiervoor de memo *Evaluatie Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022* in bijlage 1.

ARGUMENTEN

1.1 *Uit de evaluatie blijkt dat de ingezette combinatie van landelijke en lokale instrumenten positief heeft bijgedragen.*

De maatregelen hebben effectief de positie van starters versterkt en het aantal investeerders op de Hengelose woningmarkt teruggedrongen. Ook de vergunningplicht voor het splitsen in appartementsrechten heeft het beoogde effect gehad: gedurende de periode waarin deze regeling van kracht was, zijn geen aanvragen ingediend en is het risico op grootschalige uitpolding van particuliere sociale huurwoningen beperkt. Als college hechten wij er veel waarde aan om alle instrumenten die tot onze beschikking staan in te zetten, omdat juist de combinatie van deze instrumenten bijdraagt aan het bereiken van de gewenste effecten op de woningmarkt.

1.2 *Gezien de resultaten, en in afwachting van de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting, is verlenging (tot 01-01-2027) van de huisvestingsverordening een logische en doelmatige keuze.*

Hiermee blijven bewezen effectieve instrumenten beschikbaar en ontstaat er ruimte om de verordening volgend jaar integraal te herzien conform de nieuwe wettelijke verplichtingen.

1.3 *Betrokkenen hebben de gelegenheid gekregen om te reageren op het voorgenomen besluit om de verordening met één jaar te verlengen.*

Het ziet er naar uit dat Gedeputeerde staten van de provincie Overijssel positief adviseert over de voorgenomen wijziging om de verordening met één jaar te verlengen. Via het ambtelijk regionaal netwerk is de beoogde wijziging van de huisvestingsverordening afgestemd met de andere gemeenten in de woningmarktregio. Inhoudelijk heeft dit niet geleid tot een aanpassing van de voorgenomen wijziging.

KANTTEKENINGEN

2.1 *De effecten die we nu zien, zijn deels het gevolg van landelijke beleidsmaatregelen, die kunnen wijzigen.*

Deze maatregelen hebben invloed gehad op de uitkomsten, maar zijn zelf ook aan veranderingen onderhevig. Mogelijk toekomstige aanpassingen kunnen daardoor van invloed zijn op de Hengelose woningmarkt.

2.2 *De wijziging van de huisvestingsverordening wordt niet ter inzage gelegd.*

In de participatieverordening is bepaald: "Participatie vindt plaats bij de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van gemeentelijk beleid of plannen, en bij initiatieven van inwoners met impact op de lokale samenleving.". De huisvestingsverordening verandert inhoudelijk niet. Daardoor is er geen sprake van nieuw beleid en verandert de impact niet.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Op basis van de door uw raad vastgestelde gewijzigde huisvestingsverordening is het college verantwoordelijk voor de toetsing en verstrekking van een vergunning voor de splitsing in appartementsrechten.

Financiën

Het in behandeling nemen van de vergunningsaanvragen kan binnen de lopende budgetten worden opgevangen.

Communicatie

Na vaststelling van de gewijzigde huisvestingsverordening door uw raad wordt deze gepubliceerd. Op de website van de gemeente staat een pagina met informatie over deze regels, die blijft onveranderd.

Juridische zaken

Op basis van De Wijzigingswet Huisvestingswet 2014 (Eerste Kamer, vergaderjaar 2022–2023, 36 190) kan een gemeente regels stellen in een huisvestingsverordening over de verdeling en woonruimtevoorraadbeheer van schaarse betaalbare woonruimte.

Uitvoering

Evaluatie

De door uw raad gewijzigde huisvestingsverordening zal een looptijd hebben tot 01-01-2027. Wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking is getreden zal de huisvestingsverordening opnieuw geëvalueerd worden. Hiermee blijven de bewezen effectieve instrumenten voor nu beschikbaar en ontstaat er ruimte om de verordening in 2026 integraal te herzien conform de nieuwe wettelijke verplichtingen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: (Evaluatie Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022)

Bijlage 2: (Wijziging_Huisvestingsverordening opkoopbescherming Hengelo 2022_)

Bijlage 3: (Huisvestingsverordening opkoopbescherming Hengelo 2022 (Versie 29-01-2025))

MEMO



Van Team Advies & Regie
Onderwerp Evaluatie Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022
Sector/afdeling SO-AR
Datum 27 november 2025
Zaaknummer 4001505
Aan Gemeenteraad van Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Op 1 januari 2023 is de Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022 in werking getreden (3501916). Op 29 januari 2025 is deze verordening uitgebreid met een vergunningsplicht voor het splitsen in appartementsrechten (385440). De huidige huisvestingsverordening loopt van rechtswege af op 31 december 2025.

In navolging van de Evaluatie opkoopbescherming van 17 december 2024 (3845019) zijn inmiddels zowel de effecten van de opkoopbescherming als de werking van de vergunningsplicht voor woningsplitsing geëvalueerd. Daarbij stond de vraag centraal of het noodzakelijk en wenselijk is deze maatregelen opnieuw via een huisvestingsverordening te regelen.

Tot voor kort werd uitgegaan van inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting in 2025. Deze wet verplicht gemeenten tot het vaststellen van een huisvestingsverordening met onder meer een urgentieregeling en bepalingen voor aandachtsgroepen. Nu de invoering van deze wet is uitgesteld (naar verwachting medio 2026 of begin 2027), wordt ook de verplichting voor de invoering ervan uitgesteld. Daarmee vervalt deze verplichting voor de periode na 31 december 2025 waar tot nu toe van was uitgegaan. Dit roept de vraag op of het, ondanks het wegvallen van de wettelijke verplichting, wenselijk is om de huisvestingsverordening te verlengen.

In deze memo informeren wij u over de resultaten van de evaluatie.

Opkoopbescherming

De Wet opkoopbescherming biedt gemeenten sinds 1 januari 2022 de mogelijkheid om een opkoopbescherming in te stellen. Hiermee worden betaalbare koopwoningen beschermd tegen het opkopen door investeerders die deze woningen willen omzetten naar huurwoningen, vaak in het duurdere segment. Dit verschijnsel wordt ook wel buy-to-let genoemd.

Het doel van de Wet opkoopbescherming is om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare woning. Een opkoopbescherming kan worden ingevoerd in buurten waar actuele schaarste is aan betaalbare koopwoningen.

De opkoopbescherming, het verbod op het verhuren van een woning, geldt tot en met vier jaar na de aankoop van het pand, daarna vervalt het verbod. In de huisvestingsverordening zijn een aantal grondslagen voor een ontheffing opgenomen. Verhuur via een ontheffing blijft mogelijk zoals in het geval van verhuur aan bloed- en aanverwanten, als de woning onderdeel is van een winkel of kantoor of voor tijdelijke verhuur van maximaal 12 maanden.

De opkoopbescherming in Hengelo is ingevoerd in wijken waar het aandeel investeerders boven de 15% lag. Dat gold in 2022 voor de wijken Woolde, Groot Driene en de Binnenstad. Het centrumdeel van de binnenstad is uitgezonderd van een opkoopbescherming om de herontwikkeling van de binnenstad niet te stagneren.

De prijsgrens van een betaalbare koopwoning voor deze huisvestingsverordening is gekoppeld aan de NHG-grens, die jaarlijks wordt geïndexeerd. Op die manier beweegt deze grens jaarlijks automatisch mee met marktontwikkelingen. In 2022 was de NHG-grens €355.000. Deze grens is nu in 2025 €450.000

Effecten opkoopbescherming op de koopmarkt

De opkoopbescherming is nu bijna drie jaar van toepassing. Uit onderzoek blijkt dat investeerders een stuk minder actief zijn geworden op de koopmarkt in Hengelo. Het percentage woningen dat wordt (op)gekocht door investeerders is gedaald, zowel Hengelo-breed als op wijkniveau.

MEMO

Van Team Advies & Regie
Onderwerp Evaluatie Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022
Sector/afdeling SO-AR
Datum 27 november 2025
Zaaknummer 4001505
Aan Gemeenteraad van Hengelo



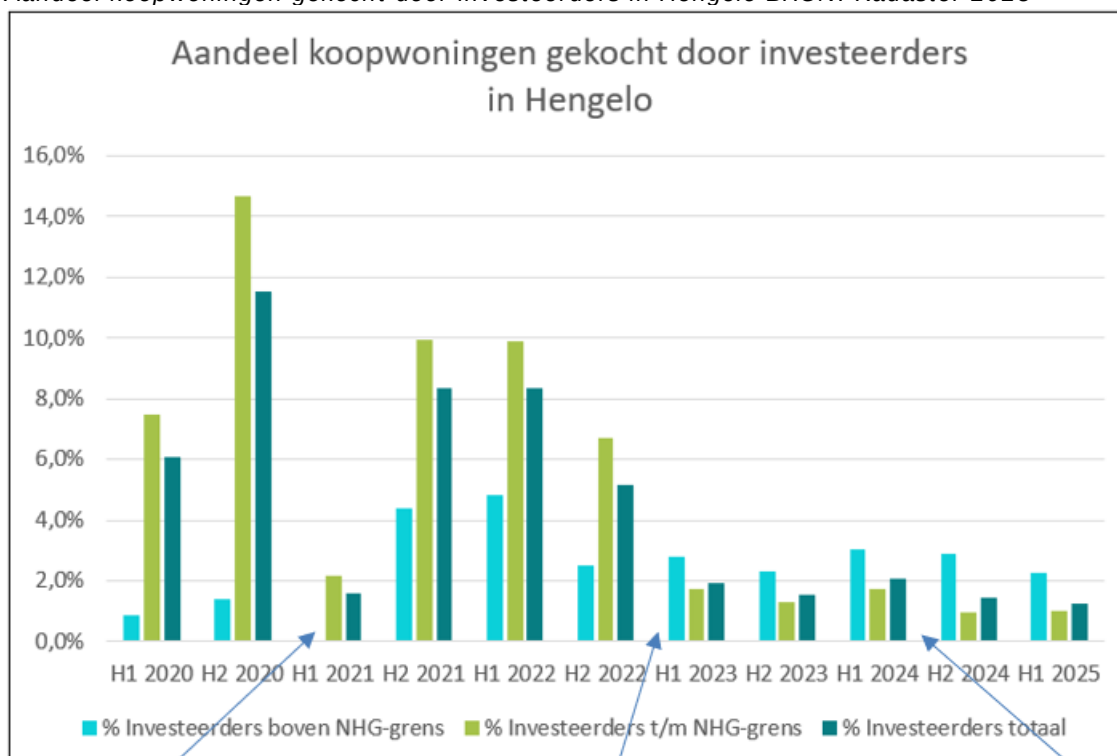
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Hengelo-breed

Uit figuur 2 blijkt dat het aandeel investeerders dat woningen koopt in Hengelo de afgelopen jaren is gedaald. Dit geldt voor de hele gemeente en niet alleen voor de wijken met overwegend goedkope koopwoningen, waar de opkoopbescherming van toepassing is. Het aandeel woningen met een koopprijs onder NHG-grens dat door investeerders is gekocht, is aanzienlijk gedaald. Het aandeel woningen met een koopprijs boven de NHG-grens dat door investeerders is gekocht, is sinds 2022 vrijwel gelijk gebleven.

Figuur 2

Aandeel koopwoningen gekocht door investeerders in Hengelo BRON: Kadaster 2025



Stijging overdrachtsbelasting naar 8%

Invoer opkoopbescherming, Stijging overdrachtsbelasting naar 10,4% en Aanpassing box 3 belasting

Wet betaalbare huur en Wet vaste huurcontracten

In figuur 2 zijn onder de grafiek de beleidsmaatregelen weergegeven die invloed hebben op het koopgedrag van investeerders. Voor Hengelo betreft dit de opkoopbescherming. Landelijk gaat het om fiscale maatregelen, zoals de verhoogde overdrachtsbelasting en de box 3-heffingen op werkelijk behaald rendement, evenals de bepalingen uit de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten. Deze maatregelen hebben buy-to-let-investeringen financieel minder aantrekkelijk gemaakt. De effecten hiervan zijn landelijk zichtbaar in een afname van het aantal buy-to-let-transacties, een toename van het aantal verkopen door investeerders en een afname van het aantal aankopen door investeerders.

Wijkniveau

Uit figuur 3 blijkt dat in alle wijken, ook waar de opkoopbescherming niet van toepassing is, het aandeel woningen met een koopprijs onder de NGH-grens dat door investeerders is gekocht, aanzienlijk is gedaald. In de meeste wijken is dit aandeel zelfs teruggebracht tot 0%.

MEMO

Van Team Advies & Regie
Onderwerp Evaluatie Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022
Sector/afdeling SO-AR
Datum 27 november 2025
Zaaknummer 4001505
Aan Gemeenteraad van Hengelo

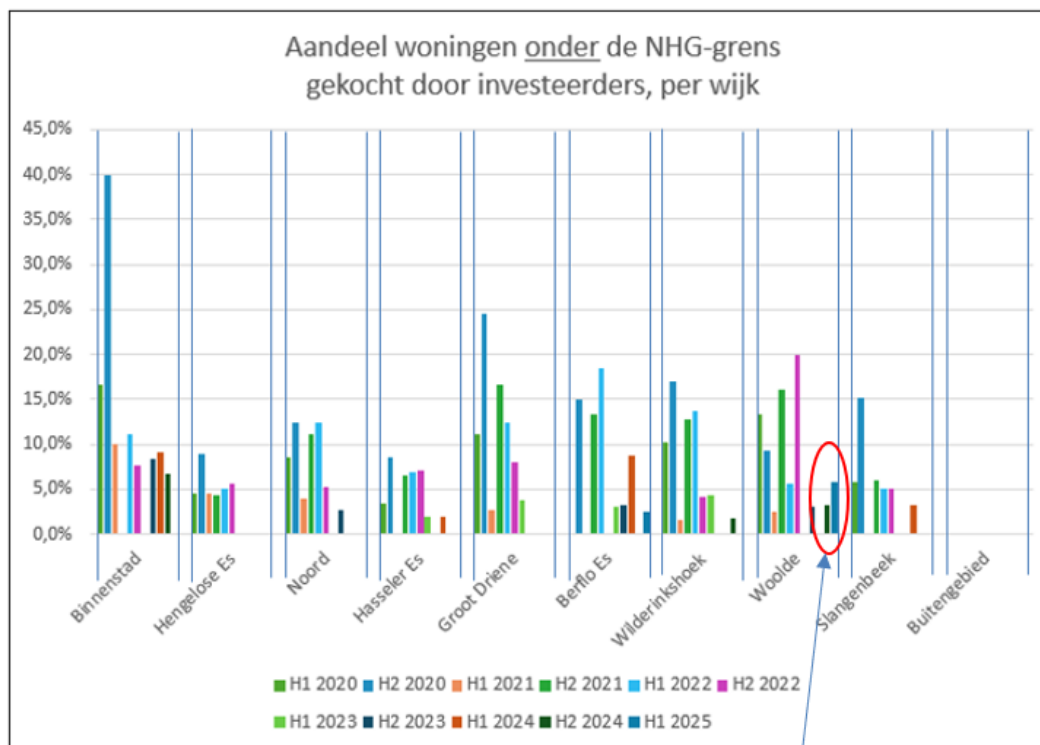
Postbus 18
7550 AA Hengelo

De opkoopbescherming heeft daarmee niet geleid tot het zogenaamde 'waterbedeffect'. Sterker nog, ook in wijken waar de opkoopbescherming niet geldt, is een volledige of bijna volledige afname van aankopen door investeerders zichtbaar.

In de wijk Woolde, waar de opkoopbescherming van toepassing is, zijn in 2024 en 2025 drie woningen gekocht door investeerders. Voor deze woningen is een verhuurvergunning verleend. De huisvestingsverordening biedt namelijk de mogelijkheid om een dergelijke vergunning aan te vragen, bijvoorbeeld bij een eerste- of tweedegraads familierelatie of bij tijdelijke verhuur.

Figuur 3

Aandeel woningen met een koopprijs onder de NHG-grens gekocht door investeerders, per wijk
BRON: Kadaster 2025



Opmerking: De waarde 0,0% is niet zichtbaar in de grafiek.

Woningen in Woolde gekocht door investeerders in 2024 en 2025

Concluderend kan worden gesteld dat de maatregelen om een buy-to-let tegen te gaan effect hebben. Het aandeel investeerders op de koopmarkt in Hengelo is afgenomen. Dit geldt voor de hele gemeente en niet alleen voor de gebieden waar de opkoopbescherming van toepassing is. Hieruit kan worden afgeleid dat de combinatie van landelijke en lokale maatregelen gezamenlijk zorgen voor dit effect.

Effecten opkoopbescherming in totale woningvoorraad

Uit figuur 4 blijkt dat in alle wijken, behalve het centrum, het aandeel investeerders in de totale woningvoorraad nu minder is dan 15%. In de wijken Groot Driene en Woolde, waar de opkoopbescherming van toepassing is, is een daling zichtbaar vanaf de invoering van de

MEMO

Van Team Advies & Regie
Onderwerp Evaluatie Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022
Sector/afdeling SO-AR
Datum 27 november 2025
Zaaknummer 4001505
Aan Gemeenteraad van Hengelo

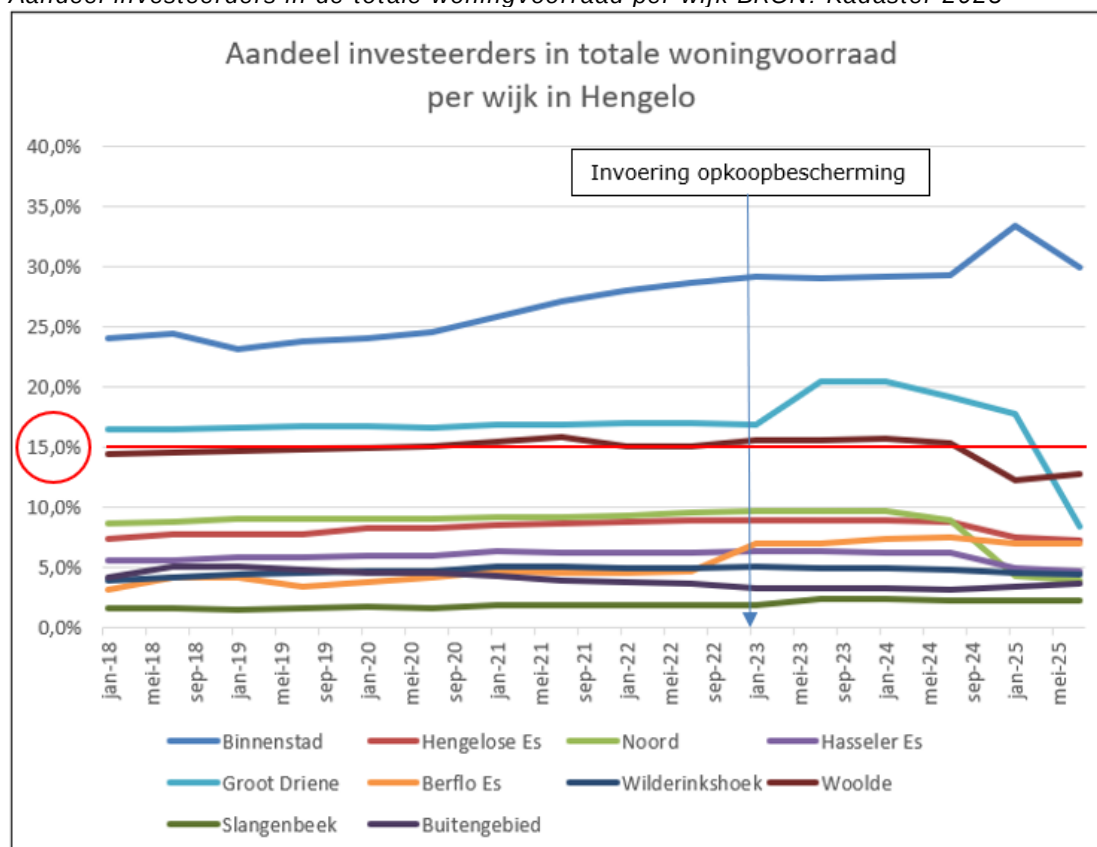


Postbus 18
7550 AA Hengelo

opkoopbescherming. Ook in de wijk Noord is een daling te zien. In de overige wijken is het aandeel vrijwel gelijk gebleven. Er heeft dus geen verschuiving naar andere wijken plaatsgevonden.

Figuur 4

Aandeel investeerders in de totale woningvoorraad per wijk BRON: Kadaster 2025



Concluderend kan op basis van de huidige gegevens worden gesteld dat de schaarste aan betaalbare koopwoningen is afgenomen, mede dankzij de inzet van diverse instrumenten.

MEMO

Van Team Advies & Regie
Onderwerp Evaluatie Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022
Sector/afdeling SO-AR
Datum 27 november 2025
Zaaknummer 4001505
Aan Gemeenteraad van Hengelo



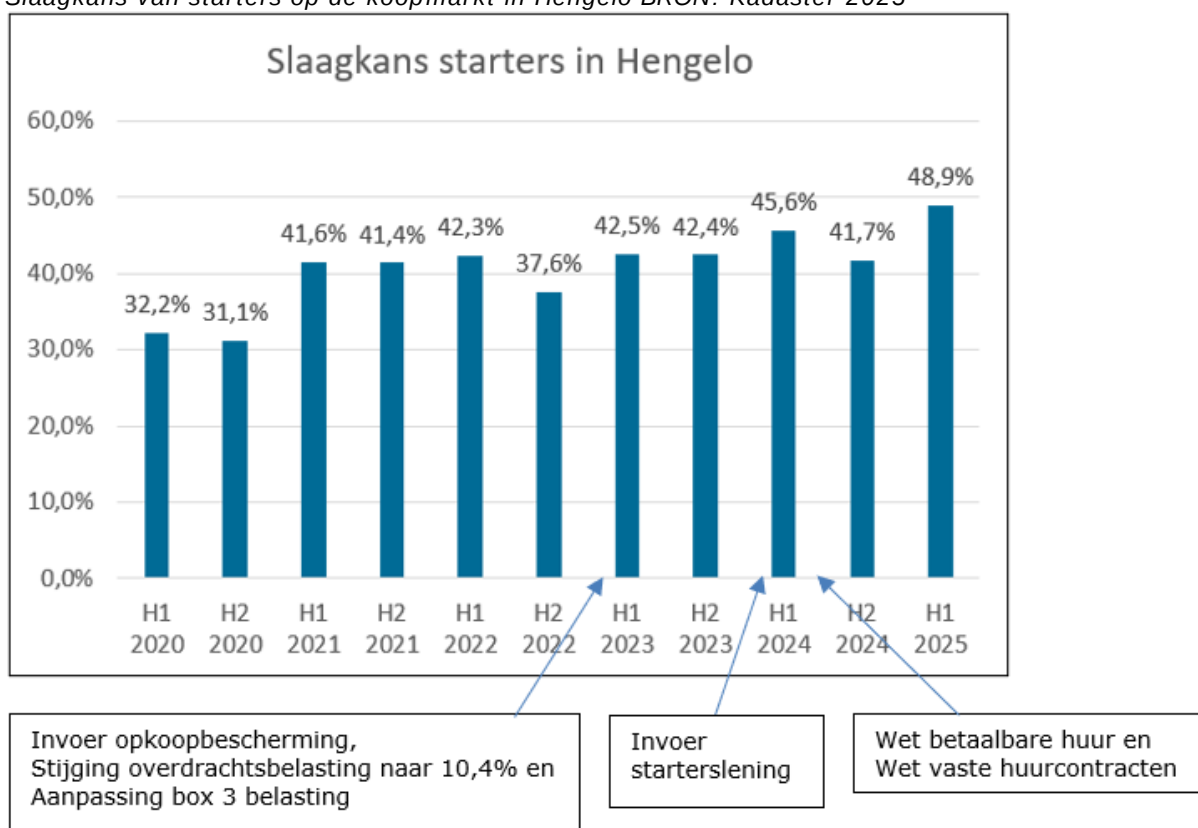
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Slaagkans van starters op de koopmarkt

Een van de doelen van de opkoopbescherming is om starters op de koopmarkt een hogere slaagkans te bieden. Uit figuur 5 blijkt welk aandeel van de verkochte woningen aan starters is verkocht. De slaagkans van starters is toegenomen van 37,6% in 2022 tot 48,9% in het eerste halfjaar van 2025.

Figuur 5

Slaagkans van starters op de koopmarkt in Hengelo BRON: Kadaster 2025



In figuur 5 zijn onder de grafiek de beleidsmaatregelen weergegeven die invloed hebben op de koopmarkt. Voor Hengelo betreft dit de opkoopbescherming en de starterslening. Landelijk gaat het om fiscale maatregelen, zoals de verhoogde overdrachtsbelastingen en de box 3-heffingen op werkelijk behaald rendement, evenals de bepalingen uit de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten. Daarnaast zijn in 2024 en 2025 veel betaalbare woningen gerealiseerd in Hengelo, wat eveneens bijdraagt aan de toegenomen slaagkans van starters.

Concluderend kan worden gesteld dat de slaagkans van starters op de koopmarkt in Hengelo is toegenomen. Dit is het resultaat van een combinatie van factoren: de opkoopbescherming en de startersleningen in Hengelo, de landelijke beleidsmaatregelen en de realisatie van betaalbare woningen.

MEMO

Van Team Advies & Regie
Onderwerp Evaluatie Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022
Sector/afdeling SO-AR
Datum 27 november 2025
Zaaknummer 4001505
Aan Gemeenteraad van Hengelo



Postbus 18
7550 AA Hengelo

Vergunning voor splitsing in appartementsrechten

Voor de invoering van de vergunningplicht voor het splitsen in appartementsrechten heeft de raad de 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming Hengelo 2022' gewijzigd (zaak 3858440) en zijn regels over de vergunning opgenomen.

Aanleiding

Aanleiding was dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen (woningen tot de liberalisatiegrens, die in 2025 €900,07 bedraagt) in Hengelo onder druk staat. Met woningcorporatie Welbions maken wij afspraken over het beschikbaar houden en realiseren van sociale huurwoningen. Woningcorporaties hebben op basis van de Woningwet een maatschappelijke taak en zijn verplicht prestatieafspraken te maken met de gemeente waarin zij actief zijn. Deze verplichting geldt niet voor particuliere verhuurders. In 2024 waren er ongeveer 2.600 sociale huurwoningen in Hengelo in eigendom van particuliere verhuurders. Voor dit segment kan via de gemeentelijke huisvestingsverordening worden gestuurd op verkoop, door middel van een vergunningplicht voor de omzetting in appartementsrechten. Voordat de eigenaar een huurwoning in een gebouw met meerdere huurwoningen kan verkopen, moet het eigendom eerst worden gesplitst in appartementsrechten. Met deze vergunningplicht kan het college beoordelen of verkoop van sociale huurwoningen wenselijk is.

Onderbouwing

De wet vereist van gemeenten dat zij aantonen dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimten. Een gedegen onderbouwing is noodzakelijk om de weigering van een splitsingsvergunning juridisch stand te laten houden. Het verbieden van de splitsing in appartementsrechten vormt een verstrekkende beperking van het eigendomsrecht van een vastgoedeigenaar, waardoor een rechter daar kritisch op zal toetsen.

Bij de onderbouwing voor de regeling in Hengelo is destijds aan uw raad meegegeven dat deze mogelijk niet in alle opzichten voldoet. In de afgelopen jaren zijn meerdere gemeenten door de rechter teruggefloten vanwege een onvoldoende onderbouwing van hun huisvestingsverordening. Dat risico is nog steeds aanwezig.

Met het Ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Hengelo wordt ingezet op een omvangrijk programma voor sociale huurwoningen. Dit wordt tevens vertaald in de prestatieafspraken met Welbions. Het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen in de jaarlijkse nieuwbouw in Hengelo is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen.

Werking vergunningstelsel

In de periode dat de vergunningplicht van toepassing was, zijn er tot half november geen aanvragen voor het splitsen van appartementsrechten gedaan.

Concluderend kan worden gesteld dat de maatregel het gewenste effect heeft gehad: er zijn geen aanvragen ingediend en het risico op grootschalige uitpolding van sociale huurwoningen lijkt daarmee beperkt. Het instandhouden van deze vergunningplicht kan dit effect op de lange termijn voortzetten en bijdragen aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Hengelo.

MEMO

Van Team Advies & Regie
Onderwerp Evaluatie Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022
Sector/afdeling SO-AR
Datum 27 november 2025
Zaaknummer 4001505
Aan Gemeenteraad van Hengelo



Postbus 18
7550 AA Hengelo

Conclusie

De evaluatie laat zien dat de ingezette combinatie van lokale en landelijke maatregelen effectief heeft bijgedragen aan het versterken van de positie van starters en het terugdringen van investeerders op de Hengelose woningmarkt. Het aandeel buy-to-let aankopen is in de hele gemeente afgenomen, de slaagkans van starters is aanzienlijk gestegen en er zijn geen signalen van investeerders die verschuiven naar wijken zonder opkoopbescherming. Hiermee is het doel van de opkoopbescherming, het beschermen van betaalbare koopwoningen voor eigen bewoning, bereikt.

Ook de vergunningplicht voor het splitsen in appartementsrechten heeft het beoogde effect gehad. Tot half november zijn er geen aanvragen ingediend en is het risico op grootschalige uitpolding van particuliere sociale huurwoningen beperkt gebleven. In combinatie met de toename van het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen en de prestatieafspraken met Welbions draagt dit bij aan het behoud van voldoende betaalbare huurwoningen.

Gezien deze resultaten, en in afwachting van de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting in 2026, is voortzetting van de huisvestingsverordening met één jaar een logische en doelmatige keuze. Hiermee blijven bewezen effectieve instrumenten beschikbaar en ontstaat er ruimte om de verordening volgend jaar integraal te herzien conform de nieuwe wettelijke verplichtingen.

Verordening 'Huisvestingsverordening gemeente Hengelo 2022'

Besluit van de raad van de gemeente Hengelo tot wijziging van de 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' in verband met het verlenging van de looptijd.

De raad van de gemeente Hengelo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <DATUM>;

gelet op de artikelen 2 en 4 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Wijziging 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022'

besluit:

Artikel I

De Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo wordt als volgt gewijzigd:

A

Het nieuwe artikel 15 lid 1 komt te luiden:

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2023 en vervalt op 1 januari 2027.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <DATUM>.

De voorzitter,

De griffier,

Integrale tekst (na vaststelling) van de verordening:

De raad van de gemeente Hengelo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <DATUM>;

gelet op de artikelen 2, 4 (eerste lid, aanhef *en onder a en b*), en 40, tweede lid, en hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening gemeente Hengelo 2022

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a.
beschermde woonruimte: een in artikel 2, tweede lid, aangewezen goedkope of middel–dure woonruimte;
- b.
datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- c.
eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
- d.
toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.
- e.
wet: Huisvestingswet 2014.
- f.
verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning, als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.
- g.
woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen;
- h.
woonadres: adres zoals bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
- i.
WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.

Hoofdstuk 2. Opkoopbescherming

Artikel 2. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van drie jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:

- a.
die gelegen is in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente;

- b.
waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de NHG grens;
- c.
die op de datum van inschrijving:
 - 1.
vrij was van huur en gebruik;
 - 2.
in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 - 3.
werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
- d.
waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt;
- e.
die niet in eigendom is van de gemeente, een toegelaten instelling (woningcorporatie) of een gecontracteerde zorgaanbieder, en
- f.
die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

Artikel 3. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Hengelo. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 4. Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:

- a.
de naam (of namen) van de eigenaar(s);
- b.
het adres van de woonruimte;
- c.
een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte.

2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 5, eerste lid, onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.

3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 5, eerste lid, onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.

4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 5, eerste lid, onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 5. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming móet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend:

a.

als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;

b.

als de eigenaar na de datum van inschrijving van de woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft en hij met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden in gebruik neemt anders dan voor toeristische verhuur;

c.

als de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

2. In de gevallen, genoemd in het vorige lid onder a en b, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft.

3. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 6. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kán worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt.

2. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

3. In andere gevallen dan die zijn genoemd in artikel 5 en in het eerste en het tweede lid van dit artikel, wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 7. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:

a.

als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;

b.

wanneer de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn;

c.

[...].

Hoofdstuk 3 Vergunning voor splitsing in appartementsrechten

Artikel 8. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Gebouwen in eigendom van een woningcorporatie of particuliere verhuurder die één of meer woonruimten bevatten die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest met een huurprijs van maximaal de huurprijsgrens, mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 9. Aanvragen van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet

- 1. De aanvraag voor een vergunning tot splitsing in appartementsrechten wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.

- 2. In ieder geval moeten worden verstrekt:

- a.

een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

- b.

een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en

- c.

de gronden waarop de aanvraag berust.

Artikel 10. Weigeringsgronden

- 1. In aanvulling op de weigeringsgrond van artikel 25 van de wet, kan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet worden geweigerd als:

- a.

naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de splitsing gediende belang;

- b.

het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

- c.

in geval van gestapelde woningbouw splitsing ertoe leidt dat in de nieuwe situatie geen van de eigenaren over meer dan 50% van het stemrecht beschikt in een Vereniging van Eigenaren;

- d.

het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;

- e.

de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet;

- f.

er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend;

- g.

er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 11. Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:

- a.

de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;

- b.

de gebouwde onroerende zaak waarop de splitsing betrekking heeft.

Artikel 12. Intrekkinggronden

- 1. De vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan in aanvulling op het bepaalde in artikel 26 van de wet, door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:

- a.

de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot splitsing in appartementsrechten;

- b.

de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of

- c.

de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 13 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 22, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 of artikel 41, eerste lid, van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:

- a.

voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in [artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht](#);

- b.

voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod, het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in [artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht](#);

- c.

voor overtreding van het verbod, bedoeld in de artikel 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:

- voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: €2500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en €5.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie
- voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: €5000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en €10.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie.

Artikel 14 Hardheidsclausule

Het college van burgemeesters en wethouders is bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

Artikel 15. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2023 en vervalt op 1 januari 2026.

2. Deze verordening wordt aangehaald als: 'Huisvestingsverordening gemeente Hengelo 2022 '.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <DATUM>.

De griffier,

De burgemeester,

Bijlage 1: kaart van het gebied, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid onder a van deze verordening.

