

RAADSBESLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3858440	huizing, michiel	SO-AR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3858440 - Wijziging Huisvestingsverordening 2022			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De 'Wijziging Huisvestingsverordening opkoopbescherming Hengelo 2022' vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente Hengelo staat onder druk. Woningzoekenden in de sociale huur worden geconfronteerd met lange zoektijden.

In het woningbouwprogramma en in de prestatieafspraken met Welbions wordt gewerkt aan een groei van het aanbod van sociale huurwoningen. Met particuliere verhuurders kunnen geen prestatieafspraken gemaakt worden over het behoud van sociale huurwoningen.

Met de gewijzigde huisvestingsverordening is een vergunningplicht ingevoerd voor de omzetting in appartementsrechten. Voordat de eigenaar een huurwoning in een gebouw met meerdere huurwoningen afzonderlijk kan verkopen moet het eigendom eerst gesplitst zijn in appartementsrechten. Door deze vergunningplicht kan het college afwegen of het wenselijk is dat sociale huurwoningen worden verkocht.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3858440	huizing, michiel	SO-AR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3858440 - Wijziging Huisvestingsverordening 2022			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

- De 'Wijziging Huisvestingsverordening opkoopbescherming Hengelo 2022' vast te stellen.

INLEIDING

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente Hengelo staat onder druk. Woningzoekenden in de sociale huur worden geconfronteerd met lange zoektijden. In het woningbouwprogramma en de prestatieafspraken met Welbions wordt gewerkt aan een groei van het aanbod van sociale huurwoningen. Dat zal verdere verslechtering in de komende jaren tegengaan.

Een deel van het woningaanbod in de sociale huur komt van particuliere verhuurders. Omdat dit aanbod van sociale huurwoningen in de komende paar jaren nog schaars zal zijn willen we de mogelijkheid hebben om het uitponden (omzetten van huur- naar koopwoning) van sociale huurwoningen te beperken. Over de sociale huurwoningen van woningcorporatie Welbions hebben we afdwingbare prestatieafspraken gemaakt. Zo kan de corporatie momenteel nauwelijks bezit verkopen.

Met particuliere verhuurders kunnen geen prestatieafspraken gemaakt worden over het omzetten van sociale huurwoningen naar koopwoningen. Voor dat segment kunnen we via de gemeentelijke huisvestingsverordening sturen door de invoering van een vergunningplicht voor de omzetting in appartementsrechten. Voordat de eigenaar een huurwoning in een gebouw met meerdere huurwoningen afzonderlijk kan verkopen moet het eigendom eerst gesplitst zijn in appartementsrechten. Door deze vergunningplicht kan het college afwegen of het wenselijk is dat sociale huurwoningen worden verkocht. Dat instrument is in meerdere gemeenten gebruikelijk en willen wij in Hengelo ook invoeren.

ARGUMENTEN

- 1.1. *Ons woonbeleid zet in op het vergroten van de beschikbaarheid van (sociale) huurwoningen.*
In de Woonvisie 2016-2026 heeft de sociale huurvoorraad (tot ongeveer € 880,- huur per maand, prijspeil 2024) speciale aandacht: "In de sociale huursector staat de betaalbaarheid onder druk. Het goedkope deel van de huurvoorraad is de afgelopen jaren sterk gekrompen en de komende jaren willen we dat dit deel van de woningvoorraad in stand blijft."
Om in die opgave te voorzien is een substantieel deel (ca. 30%) van de woningbouw in Hengelo in de sociale huur geprogrammeerd. Daarnaast zijn er prestatieafspraken gemaakt met Welbions om het aanbod sociale huurwoningen uit te breiden (zeer beperkte verkoop sociale huurwoningen én toevoegen door middel van nieuwbouw).
- 1.2. *Met een vergunningplicht voor de splitsing in appartementsrechten kunnen we sturen op behoud van het aanbod sociale huurwoningen van particuliere eigenaren.*
Naast woningcorporatie Welbions wordt 6,5% van de woningen in de gemeente Hengelo door particuliere verhuurders verhuurd als sociale huurwoning. Ook deze woningen zijn nodig om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te hebben in Hengelo. Over de sociale huurwoningen van particuliere verhuurders zijn geen verplichtende afspraken te maken zoals met woningcorporaties. Om erop te kunnen sturen dat deze woningen voldoende beschikbaar blijven voor de sociale huur en niet worden uitgepand als koopwoningen heeft de gemeente één instrument tot haar beschikking: een vergunningplicht bij het omzetten van wooncomplexen in appartementsrechten opnemen in de Huisvestingsverordening.
- 1.3. *We stellen vast dat sociale huurwoningen schaars zijn.*
Om de vergunningplicht voor appartementsrechten in te voeren is een vereiste uit de Huisvestingswet dat

de gemeente onderbouwd dat er sprake is van schaarste aan woonruimte en de noodzaak, proportionaliteit en geschiktheid van de regels om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden.

Voor die onderbouwing is de notitie "Onderbouwing schaarste sociale huur" opgesteld (zie bijlage).

1.4. Betrokkenen hebben de gelegenheid gekregen om zienswijze naar voren te brengen en advies te geven op de voorgenomen wijziging.

De voorgenomen wijziging van de verordening heeft zes weken ter visie gelegen (van 11 december 2024 tot 22 januari 2025). Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Gedeputeerde staten van de provincie Overijssel heeft positief geadviseerd over de voorgenomen wijziging van de huisvestingsverordening.

Via het ambtelijk regionaal netwerk is de beoogde wijziging in de huisvestingsverordening afgestemd met de andere gemeenten in de woningmarktregio. Inhoudelijk heeft dat niet geleid tot een aanpassing van de voorgenomen wijziging.

1.5. Inzet van het college is om alleen een vergunning voor splitsing te weigeren als dit substantiële impact heeft op de voorraad/leefbaarheid.

De verwachting is dat het zal gaan om een zeer beperkt aantal aanvragen. Op basis van de ontvangen aanvragen bepaalt het college of een vergunning wordt verleend. Inzet daarbij is om alleen een vergunning voor splitsing te weigeren als dit substantiële impact heeft op de voorraad/leefbaarheid (bijvoorbeeld niet bij kleinere complexen met bijvoorbeeld minder dan 20 woningen).

Bij de evaluatie van de Huisvestingsverordening eind 2025 die aan uw raad is toegezegd wordt dit meegenomen.

KANTTEKENINGEN

1.1. Het verbieden van de splitsing in appartementsrechten is een (verstreckende) beperking van het eigendomsrecht van een vastgoedeigenaar.

De gemeenteraad moet kunnen aantonen dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimten. Een gedegen onderbouwing is nodig om de weigering van een splitsingsvergunning overeind te houden bij de rechter. In de afgelopen jaren is het meerdere keren voorgekomen dat gemeenten door de rechter zijn teruggefloten door om het ontbreken van voldoende onderbouwing.

Schaarste in Hengelo blijkt uit onderzoek en de cijfers over de toewijzing van sociale huurwoningen. Te onderbouwen is dat sociale huurwoningen schaars zijn in Hengelo en dat het omzetten van sociale huurwoningen naar koopwoningen (waarvoor eerst een splitsing in appartementsrechten nodig is) die schaarste aan sociale huurwoningen vergroot.

1.2. De vergunningplicht voor de omzetting in appartementsrechten lijkt tegenstrijdig aan de opkoopbescherming die het omzetten van koopwoningen in huurwoningen aan banden legt.

In de huidige huisvestingsverordening Hengelo is voor een aantal wijken tot 31 december 2025 de opkoopbescherming opgenomen. Daarmee wordt voorkomen dat koopwoningen worden omgezet in huurwoningen en daarmee de schaarste aan goedkope koopwoningen verder toeneemt. Dat lijkt in tegenspraak met deze nieuwe regeling om te voorkomen dat huurwoningen worden omgezet in koopwoningen.

Echter, het gaat om twee verschillende inkomensgroepen waarvoor we onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste willen beperken.

Kopers op de koopmarkt in Hengelo hebben een inkomen nodig boven € 40.000 per jaar om een koopwoning (100%) met een hypotheek te kunnen financieren. De goedkoopste koopwoningen op de markt starten vanaf € 175.000 (één slaapkamer), voor de meeste woningen zal een hoger inkomen nodig zijn. De opkoopbescherming zet in op het behoud van zo veel mogelijk van dit goedkope koopaanbod.

De woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning hebben een inkomen dat gemiddeld (ruim) onder de € 40.000 ligt en voor hen is het kopen van een woning geen optie. Zij zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Met de vergunningplicht voor de omzetting in appartementsrechten

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

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

Financiën

Het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag voor het splitsen van een complex in appartementsrechten en de handhaving daarop zal in zeer beperkte mate voorkomen. Dat 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 zal een pagina worden gemaakt waarin informatie over deze regels te vinden is.

Juridische zaken

Op basis 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 huidige Huisvestingsverordening is door uw raad vastgesteld voor de uitvoering van de opkoopbescherming en heeft een looptijd tot 1-1-2026. Bij een eventuele wens tot verlenging dient de maatregel dan opnieuw te worden onderbouwd en vastgesteld. In het najaar van 2025 wordt overwogen of, en zo ja hoe er vervolg wordt gegeven aan de verordening. Dat zal separaat gebeuren voor het deel dat gaat over de opkoopbescherming en voor het deel dat gaat over de vergunningplicht voor de splitsing in appartementsrechten.

BIJLAGEN

Bijlage 1: "Wijziging Huisvestingsverordening opkoopbescherming Hengelo 2022"

Bijlage 2: "Onderbouwing schaarste sociale huur Hengelo"

Bijlage 3: "Brief GS met advies inzake voorgenomen wijziging Huisvestingsverordening"

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 invoeren van een vergunningstelsel voor splitsing in appartementsrechten.

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:

Wijziging 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022'

besluit:

Artikel I

De Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 7 wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd:

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:

- o a.

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

- o 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

- o 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:

- o 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;

- o b.

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

- o 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;

- o 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;

o 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;

o 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;

o 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:

- o a.

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

- o 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

- o c.

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

Artikel II

A

Het bestaande hoofdstuk 3 wordt hernummerd naar hoofdstuk 4

B

De artikelen 8 en 9 worden hernoemd naar 13 respectievelijk 15

C

Een nieuw artikel 13 wordt ingevoegd en komt te luiden:

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.

D

Na artikel 13 wordt artikel 14 ingevoegd en komt te luiden:

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.

E

Het nieuwe artikel 15 lid 2 komt te luiden:

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

Artikel III

1. Dit besluit treedt terstond na bekendmaking in werking.

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. Intrekkingsgronden

- 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;

o 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

o 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 '.

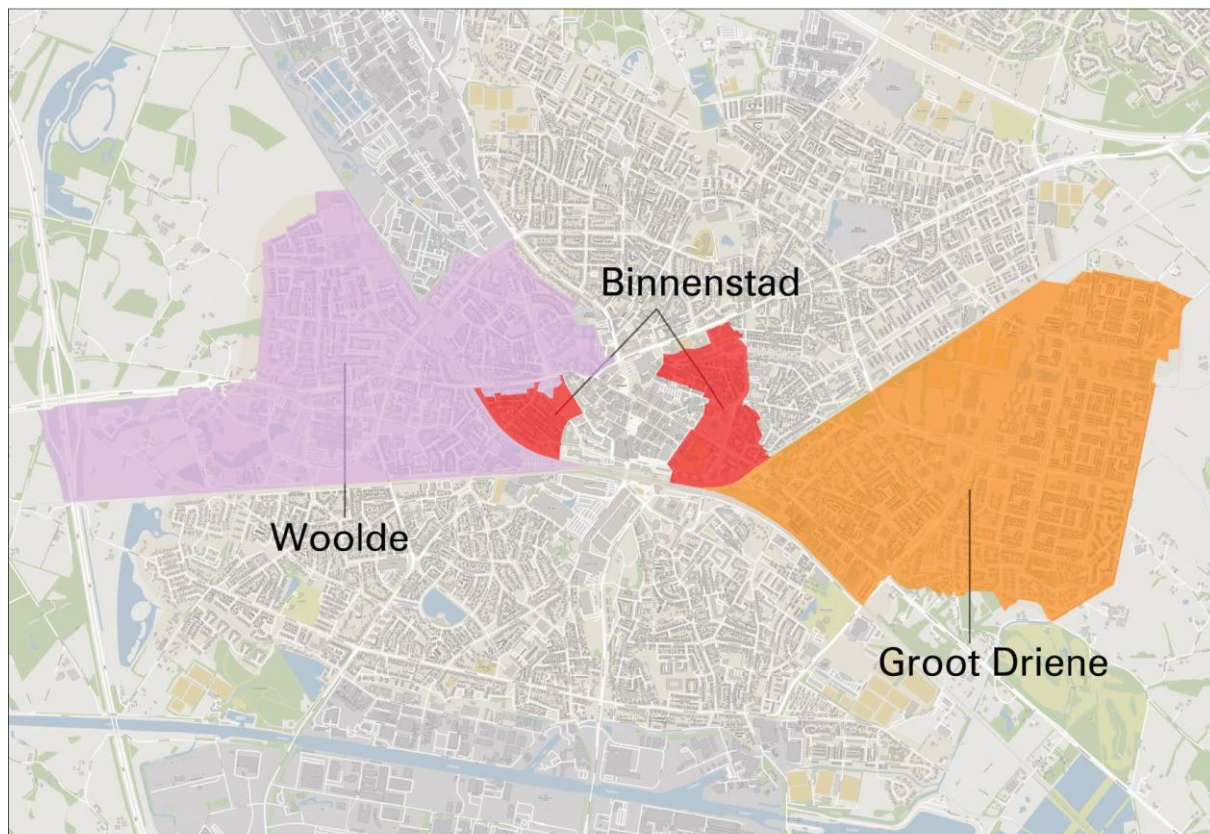
Ondertekening

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.



SCHAARSTE SOCIALE HUUR HENGELO: ONDERBOUWING EN AANPAK

28 november 2024

Inhoud

1. Aanleiding.....	1
2. Doelstelling.....	1
3. Woonvisie Hengelo	2
4. Lange en oplopende zoektijden voor sociale huurwoningen.....	2
5. Groeiende behoefte aan sociale huurwoningen in de komende jaren.....	3
6. Aanbod sociale huur door woningcorporaties en particuliere verhuurders.....	4
7. Inzet om schaarste aan sociale huurwoningen te bestrijden.....	5
9. Schaarste aan sociale huurwoningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten	7
Bronnen.....	8

1. Aanleiding

In de gemeente Hengelo staat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen (huurprijs tot ongeveer € 880) voor de doelgroep van beleid (inkomens tot ongeveer € 60.000) onder druk. Met de belangrijkste aanbieder van sociale huurwoningen, de toegelaten instelling Welbions, zijn prestatieafspraken gemaakt over het per saldo toevoegen van sociale huurwoningen door nieuw te bouwen sociale huurwoningen en aan de andere kant het beperken van het verkopen van sociale huurwoningen als koopwoningen.

Naast de toegelaten instelling Welbions wordt een deel van de sociale huurwoningen verhuurd door particuliere eigenaren. Met deze partijen zijn geen verplichtende prestatieafspraken te maken over het toevoegen of het behouden van hun aanbod sociale huurwoningen. Om te kunnen sturen op een beperking van de verkoop van sociale huurwoningen van deze particuliere verhuurders wordt in de huisvestingsverordening een vergunningplicht opgenomen om huurcomplexen te mogen splitsen in appartementsrechten (een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet). Om woningen uit een wooncomplex met sociale huurwoning te kunnen verkopen aan eigenaar-bewoners (koper) moet een wooncomplex eerst gesplitst worden in appartementsrechten.

2. Doelstelling

Dit rapport gaat in op de noodzaak om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan sociale huurwoningen in Hengelo te bestrijden. Dit rapport onderzoekt op basis van een combinatie van cijfermateriaal uit statistische bronnen en recente woningmarktonderzoeken of er in de gemeente Hengelo spraken is van schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden.

Daarmee kan de gemeenteraad afwegen of het in het kader van de schaarste aan sociale huurwoningen gerechtvaardigd is om een vergunningstelsel in te richten voor het splitsen van appartementsrechten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om te voorkomen dat betaalbare huurwoningen worden omgezet naar koopwoningen en daarmee niet meer beschikbaar zijn voor woningzoekenden die gezien hun inkomen zijn aangewezen op woningen in de sociale huur.

3. Woonvisie Hengelo

Het woonbeleid van de gemeente Hengelo zet in op het vergroten van de beschikbaarheid van (sociale) huurwoningen. Zowel in de Woonvisie als de partiele herziening in 2021 is dit als beleidsopgave benoemd.

“In de sociale huursector staat de betaalbaarheid onder druk. Het goedkope deel van de huurvoorraad is de afgelopen jaren sterk gekrompen en de komende jaren willen we dat dit deel van de woningvoorraad in stand blijft.” (pagina 4 [Woonvisie Hengelo 2016-2026](#)).

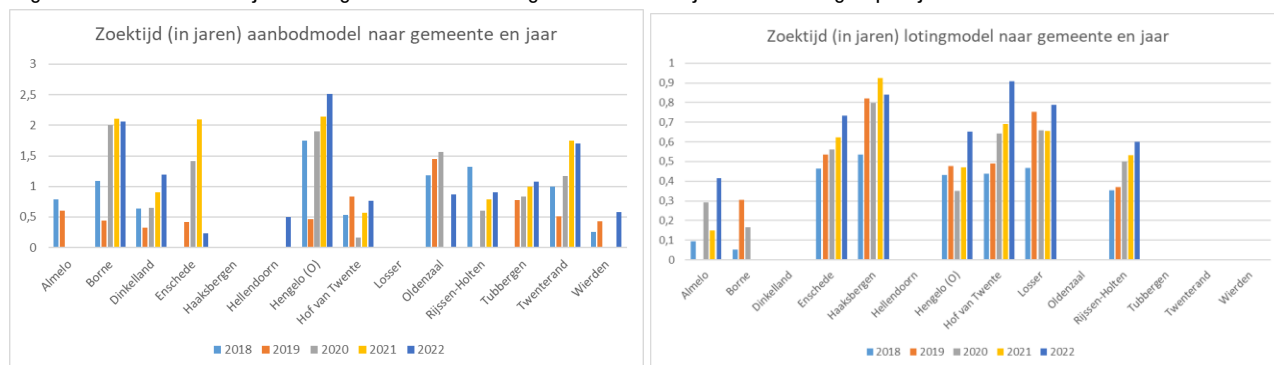
De beleidslijn uit dit woonbeleid is nog steeds actueel en is onder andere opgenomen in de recente prestatieafspraken met woningbouwcorporatie Welbions en huurdersorganisatie Ookbions:

“De beschikbaarheid van woonruimte staat onder druk, onder meer vanwege huishoudensverdunding, bevrozing van het aantal verpleeghuisplekken en toegenomen migratie. Deze krapte veroorzaakte grote prijsstijgingen in de vrije sector, met als gevolg een groter beroep op de sociale huursector.” ([Prestatieafspraken 2024 – 2025](#))



4. Lange en oplopende zoektijden voor sociale huurwoningen

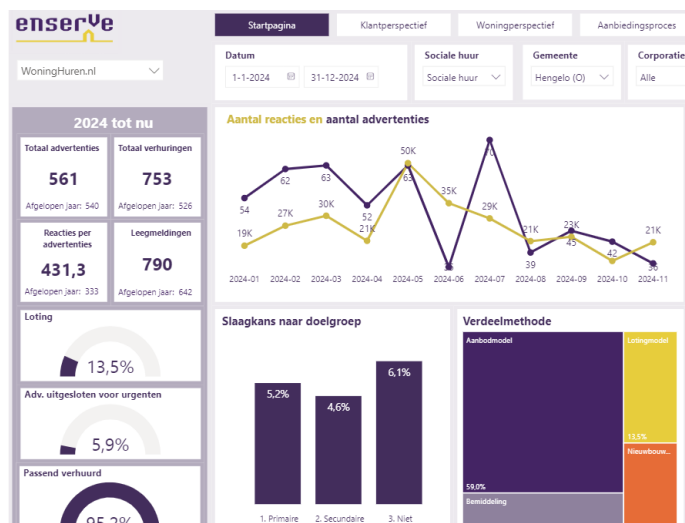
De zoektijd (in jaren) naar een sociale huurwoning is voor woningzoekenden in Hengelo zijn op dit moment lang. Binnen de regio Twente is de zoektijd in Hengelo een van de langste en de zoektijd neemt de afgelopen jaren steeds verder toe.



In de grafiek is af te lezen dat de zoektijd tot en met 2022 is gegroeid tot gemiddeld ongeveer 2,5 jaar bij woningen die worden toegewezen op basis van inschrijftijd. Bij woningen die worden verloot ligt de zoektijd op bijna een jaar. Daar is niet de inschrijfduur bepalend maar bepaalt loting wie de woning toegewezen krijgt.

Door de overstap naar Woninghuren.nl (28 maart 2023) is er geen trend aan te geven over de zoektijd voor 2023 en 2024. Bij de overgang naar dit systeem is de datum van 1^e keer reageren niet mee geconverteerd. Voor iedereen is dit dus maximaal 28 maart 2023 terwijl dit gerust 1, 2 of 3 jaar daarvoor kan liggen. De zoektijd is voor deze jaren niet bruikbaar om de trend aan te geven.

Wel is uit Woninghuren.nl af te lezen dat het aantal reacties per woning nog altijd heel groot is. In 2024 waren er ruim 425 woningzoekenden die reageerden op een aangeboden woning.



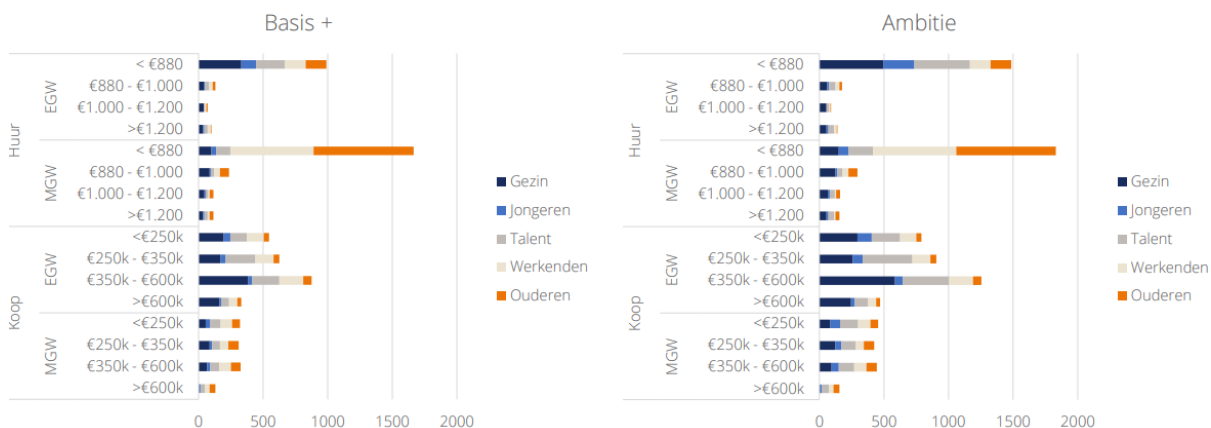
Figuur 1 Verhuuringen in Hengelo (O) in 2024 tot 27 nov 2024

5. Groeiende behoefte aan sociale huurwoningen in de komende jaren

Recent onderzoek (Onderzoek Woningbehoefte door Springco Urban Analytics 30 september 2024) laat zien dat er een grote behoefte is aan woningen in de sociale huur (zowel eengezins- en meergezinswoningen).

5. Wat is nodig om de ambities op woningbouwprogramma waar te maken?

De beide scenario's hebben we uitgewerkt naar productsegment en doelgroepen. Deze tonen het volgende beeld. Een belangrijke rol is weggelegd voor de sociale huursector met een aandeel van 39% in Basis+, zowel gestapeld als grondgebonden. Het aandeel gestapelde woningen bedraagt 48%.



Om te voorzien in de woningbehoefte in de komende vijf jaar (tot 2030) ligt een relatief grote opgave in het toevoegen van sociale huur (tot € 880). Dat vraagt om een grote opgave in het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen en het behouden van het huidige aanbod sociale huurwoningen.

Type		Prijz	Programma
Huur	EGW	< €880	525
		€880 - €1.000	55
		€1.000 - €1.200	30
		>€1.200	45
	MGW	< €880	650
		€880 - €1.000	105
		€1.000 - €1.200	60
		>€1.200	55
Koop	EGW	<€250k	285
		€250k - €350k	315
		€350k - €600k	450
		>€600k	170
	MGW	<€250k	160
		€250k - €350k	155
		€350k - €600k	165
		>€600k	55
			3280

Bouwprogramma en verdeling nieuwbouwwoningen over doelgroepen

6. Aanbod sociale huur door woningcorporaties en particuliere verhuurders

Het recente onderzoek van Springco wijst uit dat in de gemeente Hengelo ongeveer 41% van de woningen binnen de sociale huur valt: ongeveer 16.200 woningen (tot € 880 per maand/ onder de liberalisatiegrens). Sociale huur eengezinswoningen maken 15% uit van de woningvoorraad en meergezins sociale huurwoningen 26% van de woningvoorraad.

Het grootste deel van het aanbod sociale huurwoningen is in eigendom van woningcorporaties (waarvan veruit de meeste van Welbions).

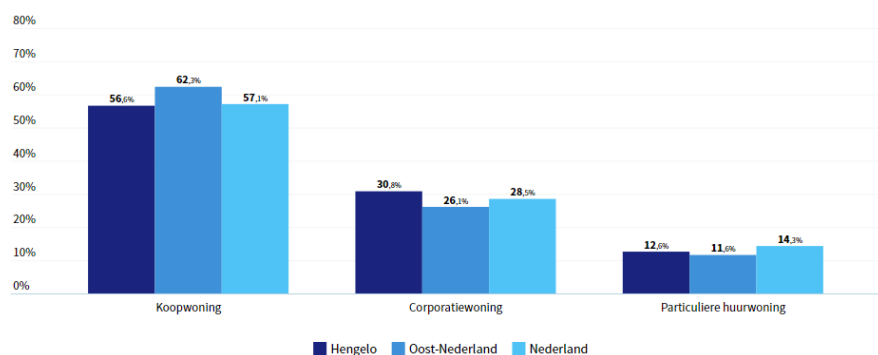
Type	Prijs	Voorraad	Verdeling voorraad	
Huur	EGW	< €880	5865	15%
		€880 - €1.000	300	1%
		€1.000 - €1.200	400	1%
		>€1.200	340	1%
	MGW	< €880	10150	26%
		€880 - €1.000	415	1%
		€1.000 - €1.200	335	1%
Koop	EGW	<€250k	2100	5%
		€250k - €350k	8020	20%
		€350k - €600k	7735	20%
		>€600k	2045	5%
	MGW	<€250k	445	1%
		€250k - €350k	775	2%
Totaal			39520	100%

Woningvoorraad naar productsegmenten (EDM, Springco en Welbions, 2024)

Naast de woningcorporaties worden door particuliere verhuurders ongeveer 2.600 sociale huurwoningen verhuurd (bron: [VNG/waarstaategemeente.nl](https://vng.waarstaategemeente.nl)). Particuliere verhuurders hebben 12,6 % van de woningen in Hengelo in eigendom, daarvan is 52,2% een sociale huurwoning onder de liberalisatiegrens.

Van die sociale huurwoningen van particulieren verhuurders is het merendeel, 71,3%, een meergezinswoning.

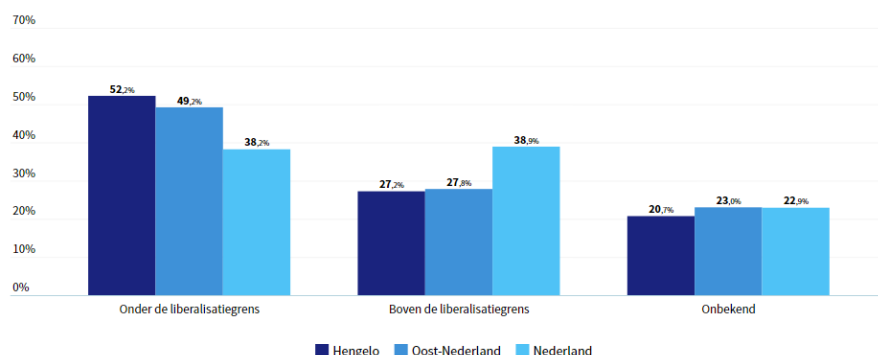
1.1 Samenstelling woningvoorraad



Figuur 1: Samenstelling woningvoorraad naar eigenaar van de woning, 31-12-2022.

[Zie de database voor meer informatie.](#)

1.2 Samenstelling voorraad particuliere huurwoningen



Figuur 2: Samenstelling voorraad particuliere huurwoningen naar huurprijsklasse, 31-12-2020.

[Zie de database voor meer informatie.](#)

7. Inzet om schaarste aan sociale huurwoningen te bestrijden

Om de schaarste aan sociale huurwoningen te bestrijden wordt een substantieel deel (ca. 30%) van de woningbouw in Hengelo in de sociale huur geprogrammeerd. Daarmee wordt in de komende jaren het huidige tekort ingelopen en wordt rekening gehouden met de groei in de behoefte in de komende jaren.

De inzet op de bouw, financiering en verhuur van sociale huurwoningen woningbouwprogramma is sinds 2022 onderdeel van de prestatieafspraken die zijn gemaakt met Welbions en Ookbions. Daarmee wordt het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen geborgd. Naast het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen zijn er met Welbions ook afspraken gemaakt over het beperken van de verkoop van sociale huurwoningen zodat ook het huidige aanbod zo veel mogelijk beschikbaar blijft voor de woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale huur.

Naast woningcorporatie Welbions wordt 6,5% van alle woningen in de gemeente Hengelo door particuliere verhuurders als sociale huurwoningen verhuurd. Ook deze woningen zijn nodig om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te hebben in Hengelo. Over de sociale huurwoningen van particuliere verhuurders zijn geen verplichtende afspraken te maken zoals met woningcorporaties.

Om erop te kunnen sturen dat deze woningen beschikbaar blijven voor de sociale huur en niet worden uitgepand als koopwoningen heeft de gemeente één instrument tot haar beschikking: een vergunningplicht bij het omzetten van wooncomplexen in appartementsrechten opnemen in de Huisvestingsverordening.

8. De vergunningplicht voor appartementsrechten bedient een andere doelgroep dan de opkoopbescherming

In de huidige huisvestingsverordening Hengelo is voor wijken Groot Driene, Woolde en delen van de binnenstad de opkoopbescherming opgenomen. Daarmee wordt voorkomen dat koopwoningen worden omgezet in huurwoningen en daarmee de schaarste aan goedkope koopwoningen verder toeneemt. Dat lijkt in tegenspraak met deze nieuwe regeling om te voorkomen dat huurwoningen worden omzet in koopwoningen.

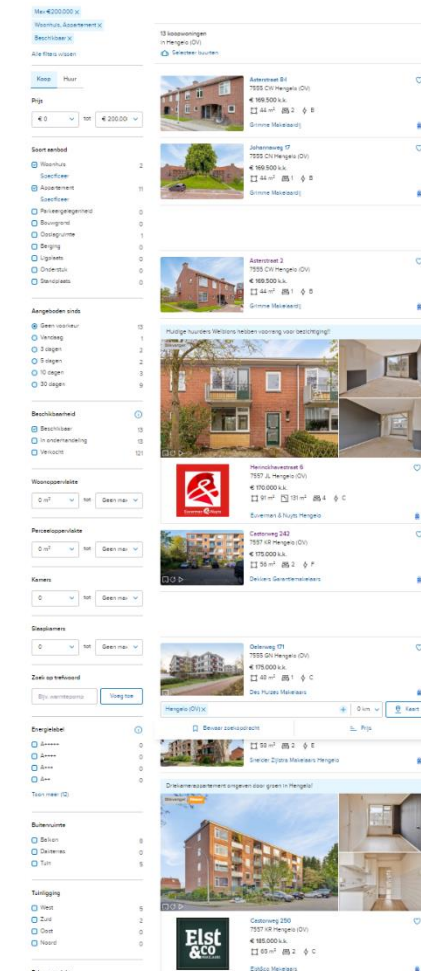
Echter, het gaat om twee verschillende inkomensgroepen waarvoor we onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste willen beperken.

De goedkoopste koopwoningen die worden aangeboden in Hengelo starten rond de € 170.000, maar hebben een klein woonoppervlak van minder dan 50 m² en één slaapkamer. Een tweekamerappartement start rond de € 185.000.

Kopers op de koopmarkt in Hengelo hebben een inkomen vanaf ongeveer € 40.000 bruto per jaar nodig om een koopwoning (100%) met een hypotheek te kunnen financieren. Maar voor de meeste woningen zal een hoger inkomen nodig zijn. De opkoopbescherming zet in op het behoud van dit goedkope koopaanbod in de wijken Groot Driene, Woolde en delen van de binnenstad. Deze woningen mogen in de regel niet omgezet worden in een huurwoning.

Een deel van de woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning heeft een inkomen dat (ruim) onder de € 40.000 ligt. Het besteedbaar inkomen van huurders in de sociale huur is gemiddeld € 26.200 per jaar/ rond € 31.000¹ bruto per jaar. Voor hen is het kopen van een woning geen optie. Zij zijn aangewezen op sociale huurwoningen.

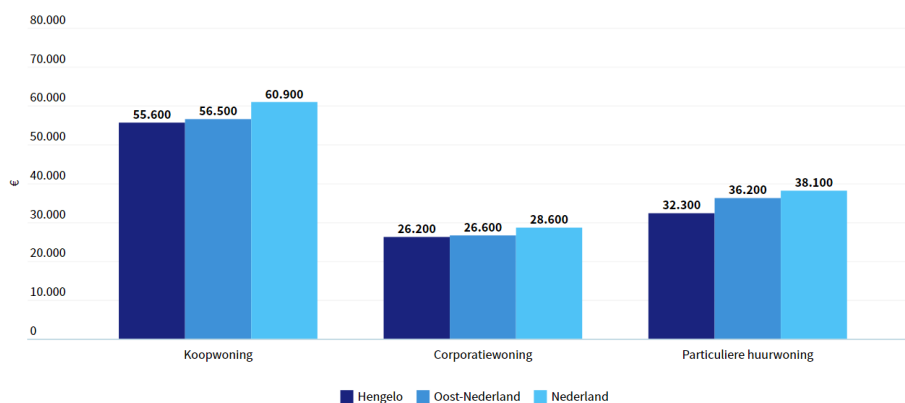
De conclusie is dat je met een lager inkomen in Hengelo geen woning kunt kopen en aangewezen bent op de sociale huur.



Figuur: Aanbod Funda 27 november 2024

¹ CBS: Het bruto-inkomen verminderd met betaalde inkomensoverdrachten, premies inkomensverzekeringen, premies ziektekostenverzekeringen en belastingen op inkomen en vermogen.
Besteedbaar 26.000 --> netto 28.000 --> bruto € 31.000

2.5 Netto besteedbaar huishoudinkomen



(1) :

In 2020 is de doelgroep huurtoeslag veranderd in de doelgroep passend toewijzen. Cijfers van 2020 en later kunnen dus niet één op één vergeleken worden met cijfers van 2019 en eerder.

Inkomenstabel 2024		 Thuis in Borne en Hengelo			
Huishoudgrootte en leeftijd	Verzamelinkomen	Kale huurprijs per maand			
		t/m € 650,43	€ 650,44 t/m € 697,07	€ 697,08 t/m € 879,66	Vanaf € 879,67
 * vanaf de AOW-leeftijd € 27.225	t/m € 27.725*	✓			
	€ 27.726* t/m € 47.699		✓	✓	
	€ 47.700 t/m € 60.000			✓	
	vanaf € 60.001				✓ ²
 * vanaf de AOW-leeftijd € 36.675	t/m € 37.625*	✓			
	€ 37.626* t/m € 52.671		✓	✓	
	€ 52.672 t/m € 60.000			✓	
	vanaf € 60.001				✓ ²
 + *vanaf de AOW-leeftijd € 36.675	t/m € 37.625 *	✓	✓		
	€ 37.626 * t/m € 52.671			✓	
	€ 52.672 t/m € 60.000			✓	
	vanaf € 60.001				✓ ²

Sommige woningen bieden wij aan met een huurprijsverlaging. Er geldt een lagere netto huurprijs als de woningzoekende een inkomen heeft tot de hierboven genoemde maximale inkomensgrenzen.

² Voor vrije sector huurwoningen gelden de volgende minimale netto inkomensgrenzen:

1 persoonshuishouden: minimaal 2,7 keer de totale huur

2 en meerpersoonshuishouden: minimaal 3,5 keer de totale huur

9. Schaarste aan sociale huurwoningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten

Er is sprake van schaarste in alle woningmarktsegmenten. Met de woningbouwplannen zal een deel van de schaarste op de middellange termijn weggenomen worden, maar dit biedt geen oplossing in de aankomende jaren. Daarom is het noodzakelijk dat we het betaalbare deel van de bestaande woningmarkt, en dan specifiek de sociale huur, gaan reguleren zodat deze beschikbaar blijft voor mensen met een sociaal of midden inkomen.

Het inperken van het onttrekken van sociale huur (tot ongeveer € 880,- huur per maand, prijspeil 2024) aan de woningvoorraad draagt er aan bij dat meer woningen beschikbaar blijven voor starters en (jonge) huishoudens met een sociaal inkomen. Zij zijn afhankelijk van het aanbod in de sociale huur omdat er gezien hun inkomen geen (koop)alternatief betaalbaar is. Daarbij speelt ook mee dat marktpartijen weinig activiteiten ontwikkelen om nieuwe de sociale huur toe te voegen en de opgave daarmee volledig bij de woningcorporatie komt te liggen.

Naast de prestatieafspraken met de woningcorporatie Welbions is het hebben van controle de particuliere woningmarkt middels een huisvestingsverordening een noodzakelijke aanvulling. Een vergunningstelsel voor splitsing in appartementsrechten is een passend instrument om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden.

Bronnen

- Springco Urban Analytics Onderzoek Woningbehoefte, gemeente Hengelo, 30 september 2024
- Companen Wonen in Overijssel Kwalitatief woningmarkt- en
woningbehoefteonderzoek, Provincie Overijssel&WoON Twente, maart 2023
- Waarstaatjegemeente.nl Rapport particuliere sector Hengelo
- Woningcorporatie Welbions Verhuurgegevens
- Enserve WoningHuren.nl
- Funda.nl

Provincie Overijssel
Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
www.overijssel.nl
overijsselloket@overijssel.nl
KvK 51048329
IBAN NL45 RABO 0397 3411 21

Inlichtingen bij
Dhr. K. van der Bij
Telefoon +31631100046
K.vd.Bij@overijssel.nl

Datum	Kenmerk	Zaaknummer	Pagina	Uw brief	Uw kenmerk
17.01.2025	D2025-01-008769	2025-001801	1 van 2	11.12.2024	

Onderwerp: Adviesreactie wijziging Huisvestingsverordening gemeente Hengelo

Geacht college,

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om door deze zienswijze te reageren op de concept wijziging huisvestingsverordening gemeente Hengelo 2022, zoals die op 11 december ter inzage is gelegd. We waarderen dat u voor het wijzigen van uw huisvestingsverordening een adviesaanvraag bij ons heeft ingediend. Deze toetsen we aan de huidige Huisvestingswet en de daarvoor gestelde criteria. We adviseren positief over de voorgenomen wijzigingen met aanvulling van enkele opmerkingen hieronder benoemd.

We streven als provincie samen met u en collega gemeenten naar een toename en spreiding van de sociale huurwoningen in de woningmarktregio Twente. We zien dat u in uw woonvisie nadrukkelijk aangeeft welke maatregelen worden genomen om de schaarste in sociale huurwoningen tegen te gaan. Hieraan gekoppeld zien we in de gemaakte woningmarktafspraken (de woondeal) terug hoe zich dit vertaalt in uw woningbouwprogramma. De voorgenomen maatregel van vergunningsplicht bij splitsing appartementsrechten kan bijdragen aan het behoud en de groei van de sociale woningvoorraad in uw gemeente. Daarmee draagt de maatregel bij aan de doelen van de regionale woningmarktafspraken.

In uw onderbouwing lezen wij nog niet terug in hoeverre er afstemming is geweest met collega-gemeenten, dan wel met lokale partners. Wij vertrouwen erop dat u voor voldoende afstemming heeft gezorgd gedurende het voorbereiden van de voorgenomen wijziging. Immers kunnen voorgenomen wijzigingen in één gemeente de andere gemeenten in de regio beïnvloeden.

In de Huisvestingswet staat de grondslag dat voor een huisvestingsverordening een onderbouwing van schaarste aanwezig is. We lezen in uw schaarste onderbouwing uitgebreid terug: de ontwikkeling in het aanbod aan sociale huurwoningen, de vraag vanuit woningzoekenden, inschrijfduur en slaagkansen. We raden u aan deze analyse periodiek te herhalen, om zo de effecten van de maatregel te kunnen evalueren en de doeltreffendheid ervan te waarborgen.

Wij zien het vervolg met belangstelling tegemoet en wensen u succes met de verdere besluitvorming.

Gedeputeerde Staten van Overijssel,

Voor dezen,

<<handtekening>>

<<naam_ondertekenaar>>