

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3501916	Oude Bennink, Mark	SBO-SR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3501916 - Invoeren Huisvestingsverordening t.b.v. Opkoopbescherming			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Sinds 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middel dure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Het doel van deze opkoopbescherming is het beschermen van betaalbare koopwoningen tegen het opkopen door investeerders en daarmee de kansen voor koopstarters en middeninkomens op een betaalbare koopwoning te vergroten.

Via motie C01-M16 in de raadsvergadering van 10 november 2021 heeft de raad het college opgedragen om een opkoopbescherming uit te werken. Het bijgevoegde onderzoek 'Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming' is het resultaat van deze uitwerking. Tijdens de politieke markt van 21 juni 2022 is deze uitwerking behandeld en heeft de gemeenteraad laten blijken dat er draagvlak is om een opkoopbescherming in te voeren.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De inhoud van het voorstel is gedetailleerd uitgewerkt in het bijgevoegde onderzoek 'Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming'. Onderstaand een samenvatting met de belangrijkste elementen.

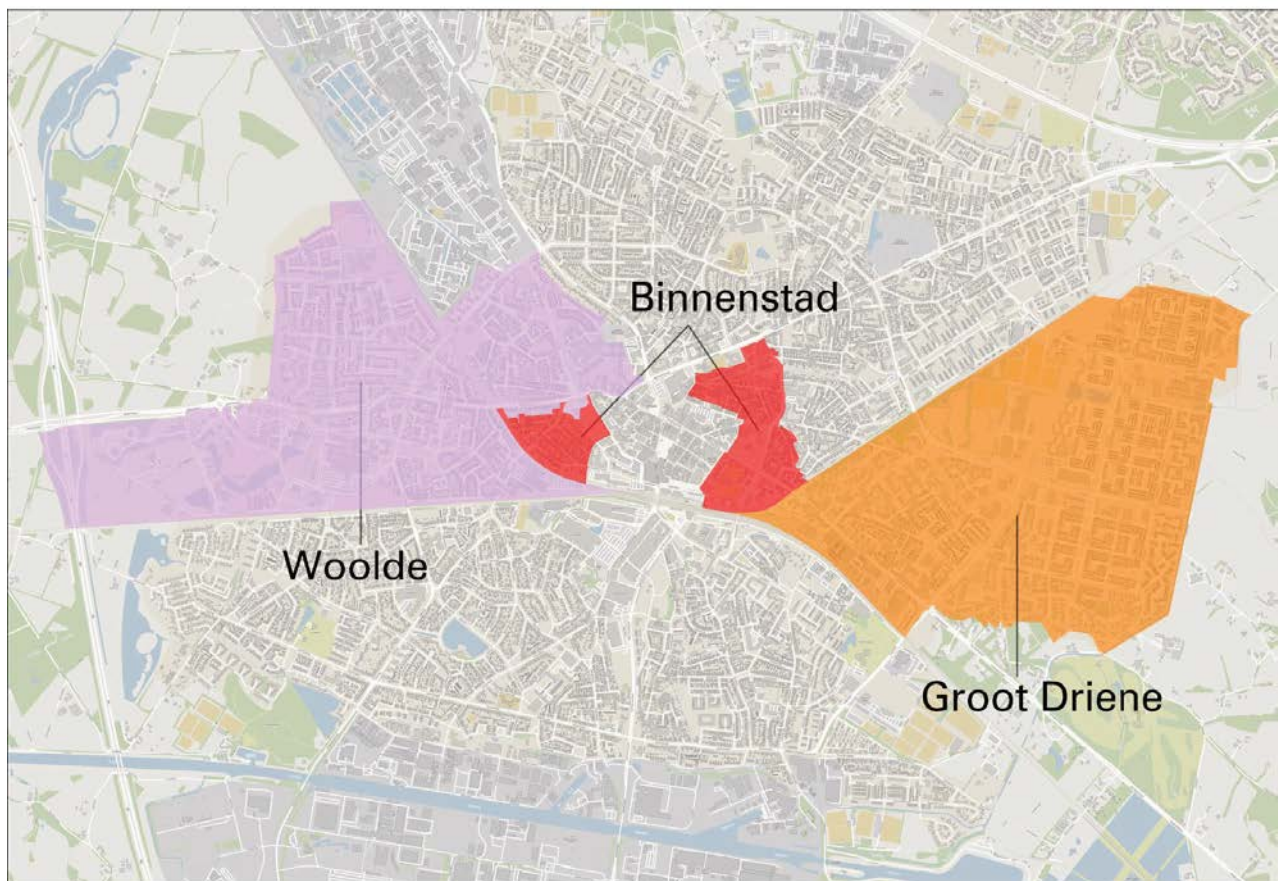
Inleiding

Door een landelijk woningtekort en een historisch lage hypotheekrente zijn woningprijzen in de periode januari 2021 tot en met juli 2022 spectaculair gestegen. Een gevolg hiervan is dat het aandeel buy-to-let transacties (kopen voor verhuur) is toegenomen omdat er goede rendementen behaald kunnen worden. Als dit aandeel buy-to-let in een wijk op grotere schaal plaatsvindt kan dit ten koste gaan van de kansen voor starters op de woningmarkt of de leefbaarheid in de wijk. Een opkoopbescherming legt het aandeel buy-to-let transacties aan banden. Gemiddeld in Nederlandse gemeenten ligt het aantal buy-to-let transacties op 13%. Met name in gemeenten als Amsterdam, Den Haag en Groningen ligt dit fors hoger. Hengelo zit met zo'n 9% onder het landelijk gemiddelde en ruim onder het G40 gemiddelde van 15%.

Het doel van de opkoopbescherming is het aantal betaalbare koopwoningen behouden en de positie van starters op de woningmarkt verbeteren. De gemeenteraad kan een opkoopbescherming invoeren voor gebieden die in een Huisvestingsverordening zijn aangewezen. Als onderbouwing voor een opkoopbescherming moet worden uiteengezet in welk(e) gebied(en) er door schaarste aan betaalbare koopwoningen onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen, en dat een opkoopbescherming dit onrechtvaardige effect tegengaat.

Gebieden

In onderstaande figuur en figuur 5 van de bijlage 'invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming' is te zien dat er drie wijken zijn waarbij investeerders een verhoogd aandeel (>15%) hebben in woningtransacties. Dit zijn op basis van de CBS Wijkindeling de wijken: Binnenstad, Groot Driene en Woolde. In deze buurten ligt de WOZ-waarde onder het gemiddelde van Hengelo. Deze relatief goedkope koopwoningen zijn interessant voor zowel investeerders als voor starters. Een opkoopbescherming kan worden toegepast op wijken waar meer dan 15% van de woningtransacties wordt uitgevoerd door investeerders. In de binnenstad wordt het centrumdeel uitgezonderd van een opkoopbescherming om de ontwikkelingen niet te laten stagneren.



Daarnaast dient onderbouwd te worden dat in deze gebieden starters op de woningmarkt minder kans maken als gevolg activiteiten van investeerders. Op basis van de kadasterdata is dat niet te onderbouwen. Starters traden in 2021 juist meer toe tot de woningmarkt dan in 2018.

WOZ –waarde

In een Huisvestingsverordening moet opgenomen staan tot welke WOZ-waarde een opkoopbescherming wordt toegepast. Investeerders kopen een woning voor de verhuur wanneer dit leidt tot een substantieel rendement. Bij relatief kleine woningen is dit rendement op de investering hoger. In figuur 10 uit de bijlage is te zien dat naarmate woningen groter worden, het rendement daalt. Kleinere en dus betaalbare woningen zijn daarom meer in trek bij investeerders waarmee zij een concurrent zijn van starters die dezelfde type woningen zoeken. Een opkoopbescherming richt zich op het beschermen van de betaalbare koopmarkt. Daarom kan een opkoopbescherming zinvol worden toegepast op koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met de NHG grens. Deze ligt in 2022 op €355.000,- en gaat in 2023 omhoog naar €405.000,-

Juridisch kader

Een opkoopbescherming wordt vastgelegd door middel van een Huisvestingsverordening. Bij vaststelling van de Huisvestingsverordening is de Opkoopbescherming van toepassing tot uiterlijk vier jaar na vaststelling en geldt voor woningen die bij aankoop zes maanden of minder werden verhuurd. Bij een positief raadsbesluit treedt de Huisvestingsverordening per 1 januari 2023 in werking.

De opkoopbescherming geldt tot en met vier jaar na de aankoop van het pand, daarna vervalt het verbod. Een opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de regeling worden aangekocht of die korter dan zes maanden na invoering van de regeling zijn verhuurd. In de huisvestingsverordening worden een aantal grondslagen voor een ontheffing opgenomen. Verhuur via een ontheffing blijft mogelijk in de volgende gevallen;

- In geval van verhuur aan bloed- en aanverwanten;
- Indien de woning onderdeel is van een winkel of kantoor;
- Tijdelijke verhuur van maximaal 12 maanden is toegestaan nadat de eigenaar er minimaal 12 maanden zelf heeft gewoond. Herhaaldelijke tijdelijke verhuur is niet toegestaan;
- Indien het gaat om bezit van woningbouwcorporaties, gecontracteerde zorgaanbieders en

- gemeente;
- Nieuwbouwprojecten en de gebieden compacte binnenstad en stationsomgeving worden uitgezonderd van de opkoopbescherming om te voorkomen dat ontwikkelingen stagneren.;
- Bij een transformatie van niet-woning naar woning is een opkoopbescherming niet van toepassing, omdat op het moment van overdracht geen sprake was van een koopwoning.
- Het college kan beslissen een ontheffing te verlenen;
- Een ontheffing is persoonsgebonden, bij verkoop van een verhuurde woning gaat de ontheffing voor verhuur niet automatisch mee;

Vergunningstelsel

Om een opkoopbescherming in te voeren zal er een Huisvestingsverordening opgesteld worden waarin de uitgangspunten van een opkoopbescherming zijn vastgelegd. Ook moet er een vergunningstelsel met ruimte voor handhaving worden ingericht. De eenmalige kosten hiervan zijn €10.000,- voor het inrichten van de digitale omgeving. Een opkoopbescherming zal worden ontweken met schijnconstructies. Handhaving hierop is intensief. Middelgrote gemeenten becijferen dat de kosten hiervan rond de €65.000,- per jaar liggen. Dit bestaat uit 0.75 FTE extra: 0.25 FTE voor een handhaver die controleert of er niet in strijd met de vergunningplicht wordt gehandeld, en 0.5 FTE voor een juridisch medewerker die handhavingssaken en bezwaar- en beroepsprocedures behandelt. Complicerende factor daarbij is dat gezien de krappe arbeidsmarkt, het op dit moment de nodige tijd kost om een gekwalificeerde vergunningverlener aan te trekken. De leges bedragen €350,- per vergunningaanvraag. Bij overtreding kan de gemeenteraad een bestuurlijke boete vaststellen ter grootte van maximaal €90.000,- (art 23 lid 4 WvSR, vijfde categorie)

Participatie en communicatie

De concept Huisvestingsverordening is gedeeld met de regiogemeenten en de woningcorporatie. Er is geen bezwaar gekomen op dit concept. De verordening komt net als de legesverordening, niet ter inzage te liggen. Dit is niet vereist bij een dergelijke verordening. De verordening vloeit voort uit de huisvestingswet en de data over woningtransacties. Ter inzage legging of het actief opzoek gaan naar participatie wekt onterecht de schijn dat dit kan leiden tot substantiële inhoudelijke aanpassingen. Daarnaast kan een ruime aankondiging leiden tot een versnelde aankoop van woningen om de invoering van de maatregel te omzeilen. Een ongewenst effect. Dit is in lijn met de denkrichting vanuit het onlangs vastgestelde 'denkkader participatie'. Hieruit volgt dat de maatregel communicatie, zonder participatie past. De onderste trede van de participatieladder.

Risico's en tegenargumenten

Nationale Woon- en Bouwagenda

Het Ministerie van VROM heeft in maart 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Hierin zitten zes programma's en zeven wetsvoorstellen die als doel hebben om een betaalbare woning voor iedereen te realiseren. Naast een forse nieuwbouwambitie van 100.000 woningen per jaar zijn er een aantal andere maatregelen aangekondigd die ontegenzeggelijk van invloed gaan zijn op het aandeel buy-to-let transacties in Nederland:

- De overdrachtsbelasting voor particuliere investeerders wordt per 2023 verhoogd naar 9%.
- Het belastingtarief in Box 3 (rendement op vermogen) wordt per 2023 tijdelijk, en vanaf 2025 structureel gebaseerd op het werkelijk rendement in plaats van op een fictief rendement.
- Er komt een wetsvoorstel voor de regulering van huurprijzen in het middensegment.

Deze set aan maatregelen leidt ertoe dat het rendement van een buy-to-let investering fors daalt. Daarnaast is de hypotheekrente aan het stijgen. In de loop van 2022 is deze meer dan verdubbeld ten opzichte van oktober 2021. Daarmee is het aantal buy-to-let transacties aan het afnemen. De effecten zijn al zichtbaar: <https://nos.nl/artikel/2426544-maatregelen-huizenmarkt-werken-investeerders-kopen-minder-starters-meer>.

Op schaal van de G40 gemeenten heeft Hengelo een beperkt aantal buy-to-let transacties. Ook laten de cijfers over de kansen van starters niet zien dat deze groep onevenredig veel last heeft van activiteiten van investeerders. Daarnaast zijn er de landelijke ontwikkelingen die de rendementen van particuliere investeerders dempen. Bovendien wordt het bovenliggende probleem – een woningtekort – niet verholpen door een opkoopbescherming. Een opkoopbescherming zorgt immers niet voor meer beschikbare woningen. De vraag is of een opkoopbescherming in Hengelo het juiste instrument is om meer betaalbare woningen te realiseren?

Het Ministerie van Binnenlandse zaken adviseert in de onderbouwing van een opkoopbescherming aan te tonen dat starters onevenredig veel belemmeringen hebben om toe te treden tot de koopmarkt. Dat is in

het bijgevoegde onderzoek niet aangetoond. Dit heeft overigens diverse andere gemeenten niet weerhouden om een opkoopbescherming in te voeren.

Conclusie

Alles overwegend zijn er zowel voor- als nadelen rond de invoering van een opkoopbescherming

Voordelen	Nadelen
Het kan koopstarters en middeninkomens helpen op de woningmarkt.	Via de maatregelen in de Nationale woon- en bouwagenda en de stijgende hypotheekrente daalt het rendement en de interesse in buy-to-let.
Het kan vermijden dat beleggers de woningprijzen verder opdrijven.	Het bovenliggende probleem is een woningtekort, een opkoopbescherming draagt niet bij aan de beschikbaarheid van woningen.
Het kan vermijden dat betaalbare woningen worden gezien als beleggingsobject.	Investerders op de woningmarkt spelen in Hengelo een beperkte rol, maar voorzien wel in een belangrijke behoefte aan middendure huurwoningen
Door het vergunningstraject komt er meer grip op de woningmarkt	Op basis van de 'parapluherziening wonen' is kamerverhuur al gereguleerd.
Als Hengelo geen opkoopbescherming invoert en andere gemeenten wel, kunnen investeerders uitwijken naar Hengelo	De onderbouwing van de regeling in Hengelo is niet waterdicht. Er is geen onderbouwing te geven dat starters van de woningmarkt worden verdrukt door investeerders. Dit kan leiden tot beroepsprocedures.
	Een opkoopbescherming vergt een kostbaar en intensieve vergunning- en handhavingssystematiek.
	Investerders stimuleren ontwikkelingen in de (binnen)stad, met name in de middenhuur.
	De regeling geldt alleen voor nieuwe transacties. Bestaande situaties blijven toegestaan.
	Het kabinet gaat de middenhuur reeds intensiever reguleren vanaf 2024.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De gemeenteraad beslist:

- De 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' vast te stellen en daarmee een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare woningen tot de NHG-grens in de wijken Groot Driene, Woolde en de Binnenstad, uitgezonderd het herontwikkelingsgebied in de Binnenstad.
- De inwerkingtreding van de onder 1 genoemde verordening vast te stellen van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025.
- De 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' te evalueren in het najaar van 2024
- De 1^e wijziging van de verordening op de heffing van leges 2023 vast te stellen.

FINANCIËLE ASPECTEN

Via de Zomerbrief 2022-2026 is het voorstel aangeboden (23-NB-8.2) waarbij middelen zijn aangevraagd voor de aankomende 3 jaren. Dit voorstel is in de Beleidsbegroting 2023-2026 opgenomen als nieuwe beleidswens van de strategische agenda. De personeelslasten bedragen €65.000 per jaar. De leges voor een vergunningaanvraag worden kostendekkend geraamd €350,-. Dit bedrag wordt opgenomen in de legesverordening 2023 en vastgesteld via een eerste wijziging op de verordening op de heffing van leges 2023 (bijlage).

BIJLAGE(N)

- Onderzoek 'Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming
- Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022
- 1^e wijziging van de verordening op de heffing van leges 2023

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3501916	oude bennink, mark	SBO-SR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3501916 - Invoeren Huisvestingsverordening t.b.v. Opkoopbescherming			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad beslist:

- De 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' vast te stellen en daarmee een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare woningen tot de NHG-grens in de wijken Groot Driene, Woolde en de Binnenstad, uitgezonderd het herontwikkelingsgebied in de Binnenstad.
- De inwerkingtreding van de onder 1 genoemde verordening vast te stellen van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025.
- De 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' te evalueren in het najaar van 2024
- De 1e wijziging van de verordening op de heffing van leges 2023 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Via motie C01-M16 in de raadsvergadering van 10 november 2021 heeft de raad het college opgedragen om een opkoopbescherming uit te werken. Het bijgevoegde onderzoek 'Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming' is het resultaat van deze uitwerking. Tijdens de politieke markt van 21 juni 2022 is deze uitwerking behandeld en heeft de gemeenteraad laten blijken dat er draagvlak is om een opkoopbescherming in te voeren. Via dit voorstel wordt de 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' voor drie jaar vastgesteld. In de wijken Groot Driene, Woolde en in delen van de binnenstad is het dan niet toegestaan om zonder vergunning woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens aan te kopen voor de verhuur.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming

1. Samenvatting

Door een landelijk woningtekort en een historisch lage hypotheekrente zijn woningprijzen in de periode januari 2021 tot en met juli 2022 spectaculair gestegen. Een gevolg hiervan is dat het aandeel buy-to-let transacties (kopen voor verhuur) is toegenomen omdat er goede rendementen behaald kunnen worden. Als dit aandeel buy-to-let in een wijk op grotere schaal plaatsvindt kan dit ten koste gaan van de kansen voor starters op de woningmarkt of de leefbaarheid in de wijk. Een opkoopbescherming legt het aandeel buy-to-let transacties aan banden. Gemiddeld in Nederlandse gemeenten ligt het aantal buy-to-let transacties op 13%. Met name in gemeenten als Amsterdam, Den Haag en Groningen ligt dit fors hoger. Hengelo zit met zo'n 9% onder het landelijk gemiddelde, en ruim onder het G40 gemiddelde van zo'n 15%.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Het Ministerie van VROM heeft in maart 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Hierin zitten zes programma's en zeven wetsvoorstellen die als doel hebben om een betaalbare woning voor iedereen te realiseren. Naast een forse nieuwbouwambitie van 100.000 woningen per jaar zijn er een aantal andere maatregelen aangekondigd die ontegenzeggelijk van invloed gaan zijn op het aandeel buy-to-let transacties in Nederland:

- De overdrachtsbelasting voor particuliere investeerders wordt per 2023 verhoogd naar 9%.
- Het belastingtarief in Box 3 (rendement op vermogen) wordt per 2023 tijdelijk, en vanaf 2025 structureel gebaseerd op het werkelijk rendement in plaats van op een fictief rendement.
- Er komt een wetsvoorstel voor de regulering van huurprijzen in het middensegment.

Deze set aan maatregelen leidt ertoe dat het rendement van een buy-to-let investering fors daalt. Daarnaast is de hypotheekrente aan het stijgen. In de loop van 2022 is deze meer dan verdubbeld ten opzichte van oktober 2021. Daarmee is het aantal buy-to-let transacties aan het afnemen. De effecten zijn al zichtbaar: <https://nos.nl/artikel/2426544-maatregelen-huizenmarkt-werken-investeerders-kopen-minder-starters-meer>.

Op schaal van de G40 gemeenten heeft Hengelo een beperkt aantal buy-to-let transacties. Ook laten de cijfers over de kansen van starters niet zien dat deze groep onevenredig veel last heeft van activiteiten van investeerders. Daarnaast zijn er de landelijke ontwikkelingen die de rendementen van particuliere investeerders dempen. Bovendien wordt het bovenliggende probleem – een woningtekort – niet verholpen door een opkoopbescherming. Een opkoopbescherming zorgt immers niet voor meer beschikbare woningen. De vraag is of een opkoopbescherming in Hengelo het juiste instrument is om meer betaalbare woningen te realiseren?

Hoe kan een opkoopbescherming er voor Hengelo uit zien?

Het doel van de opkoopbescherming is het aantal betaalbare koopwoningen behouden en de positie van starters op de woningmarkt verbeteren. De gemeenteraad kan een opkoopbescherming invoeren voor gebieden die in een Huisvestingsverordening zijn aangewezen. Als onderbouwing voor een opkoopbescherming moet worden uiteengezet in welk(e) gebied(en) er door schaarste aan betaalbare koopwoningen onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen, en dat een opkoopbescherming dit onrechtvaardige effect tegengaat.

Gebieden

In figuur 5 van de bijlage 'invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming' is te zien dat er drie wijken zijn waarbij investeerders een verhoogd aandeel (>15%) hebben in woningtransacties. Dit zijn op basis van de CBS Wijkindeling de wijken: Binnenstad, Groot Driene en Woolde. In deze buurten ligt de WOZ-waarde onder het gemiddelde van Hengelo. Deze relatief goedkope koopwoningen zijn interessant voor zowel investeerders als voor starters. Een opkoopbescherming kan worden toegepast op wijken waar meer dan 15% van de woningtransacties wordt uitgevoerd

door investeerders. In de binnenstad wordt het centrumdeel uitgezonderd van een opkoopbescherming om de ontwikkelingen niet te laten stagneren. (figuur 11). Daarnaast dient onderbouwd te worden dat in deze gebieden starters op de woningmarkt minder kans maken als gevolg activiteiten van investeerders. Op basis van de kadasterdata (figuur 9) is dat niet te onderbouwen. Starters traden in 2021 juist meer toe tot de woningmarkt dan in 2018.

WOZ –waarde

In een Huisvestingsverordening moet opgenomen staan tot welke WOZ-waarde een opkoopbescherming wordt toegepast. Investeerders kopen een woning voor de verhuur wanneer dit leidt tot een substantieel rendement. Bij relatief kleine woningen is dit rendement op de investering hoger. In figuur 10 uit de bijlage is te zien dat naarmate woningen groter worden, het rendement daalt. Kleinere en dus betaalbare woningen zijn daarom meer in trek bij investeerders waarmee zij een concurrent zijn van starters die dezelfde type woningen zoeken. Een opkoopbescherming richt zich op het beschermen van de betaalbare koopmarkt. Daarom kan een opkoopbescherming zinvol worden toegepast op koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met de NHG grens. Deze ligt in 2022 op €355.000,-

Juridisch kader

Een opkoopbescherming wordt vastgelegd door middel van een Huisvestingsverordening. Nadat een raadsbesluit over de kaders van een opkoopbescherming wordt deze Huisvestingsverordening opgesteld. Bij vaststelling van de Huisvestingsverordening is de Opkoopbescherming van toepassing tot uiterlijk drie jaar na vaststelling en geldt voor woningen die bij aankoop zes maanden of minder werden verhuurd. Bij een positief raadsbesluit kan in januari 2023 de Huisvestingsverordening zijn vastgesteld.

De opkoopbescherming geldt tot en met vier jaar na de aankoop van het pand, daarna vervalt het verbod. Een opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de regeling worden aangekocht of die korter dan zes maanden na invoering van de regeling zijn verhuurd. In de huisvestingsverordening worden een aantal grondslagen voor een ontheffing opgenomen. Verhuur via een ontheffing blijft mogelijk in de volgende gevallen;

- In geval van verhuur aan bloed- en aanverwanten;
- Indien de woning onderdeel is van een winkel of kantoor;
- Tijdelijke verhuur van maximaal 12 maanden is toegestaan nadat de eigenaar er minimaal 12 maanden zelf heeft gewoond. Herhaaldelijke tijdelijke verhuur is niet toegestaan;
- Indien het gaat om bezit van woningbouwcorporaties, gecontracteerde zorgaanbieders en gemeente;
- Nieuwbouwprojecten en de gebieden compacte binnenstad en stationsomgeving worden uitgezonderd van de opkoopbescherming om te voorkomen dat ontwikkelingen stagneren.;
- Bij een transformatie van niet-woning naar woning is een opkoopbescherming niet van toepassing, omdat op het moment van overdracht geen sprake was van een koopwoning.
- Het college kan beslissen een ontheffing te verlenen;
- Een ontheffing is persoonsgebonden, bij verkoop van een verhuurde woning gaat de ontheffing voor verhuur niet automatisch mee;

Vergunningstelsel

Om een opkoopbescherming in te voeren zal er een Huisvestingsverordening opgesteld worden waarin de uitgangspunten van een opkoopbescherming zijn vastgelegd. Ook moet er een vergunningstelsel met ruimte voor handhaving worden ingericht. De eenmalige kosten hiervan zijn €10.000,- voor het inrichten van de digitale omgeving. Een opkoopbescherming zal worden ontweken met schijnconstructies. Handhaving hierop is intensief. Middelgrote gemeenten berekenen dat de kosten hiervan rond de €65.000,- per jaar liggen. Dit bestaat uit 0.75 FTE extra: 0.5 FTE voor een handhaver die controleert of er niet in strijd met de vergunningplicht wordt gehandeld, en 0.25 FTE voor een juridisch medewerker die handhavingssaken en bezwaar- en beroepsprocedures behandelt. Complicerende factor daarbij is dat gezien de krappe arbeidsmarkt, het op dit moment de nodige tijd kost om een gekwalificeerde vergunningverlener aan te trekken. De leges bedragen €350,- per vergunningaanvraag. Bij overtreding kan de gemeenteraad een bestuurlijke boete vaststellen ter grootte van maximaal €90.000,- (art 23 lid 4 WvSR, vijfde categorie)

Voor- en nadelen van een opkoopbescherming in Hengelo,

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Het kan koopstarters en middeninkomens helpen op de woningmarkt.	Via de maatregelen in de Nationale woon- en bouwagenda en de stijgende hypotheekrente daalt het rendement en de interesse in buy-to-let.
Het kan vermijden dat beleggers de woningprijzen verder opdrijven.	Het bovenliggende probleem is een woningtekort, een opkoopbescherming draagt niet bij aan de beschikbaarheid van woningen.
Het kan vermijden dat betaalbare woningen worden gezien als beleggingsobject.	Investeerders op de woningmarkt spelen in Hengelo een beperkte rol, maar voorzien wel in een belangrijke behoefte aan middendure huurwoningen
Door het vergunningtraject komt er meer grip op de woningmarkt	Op basis van de 'parapluherziening wonen' is kamerverhuur al gereguleerd.
Als Hengelo geen opkoopbescherming invoert en andere gemeenten wel, kunnen investeerders uitwijken naar Hengelo	De onderbouwing van de regeling in Hengelo is niet waterdicht. Er is geen onderbouwing te geven dat starters van de woningmarkt worden verdrukt door investeerders. Dit kan leiden tot beroepsprocedures.
	Een opkoopbescherming vergt een kostbaar en intensieve vergunning- en handhavingssystematiek.
	Investeerders stimuleren ontwikkelingen in de (binnen)stad, met name in de middenhuur.
	De regeling geldt alleen voor nieuwe transacties. Bestaande situaties blijven toegestaan.
	Het kabinet gaat de middenhuur intensiever reguleren vanaf 2024.

2. Aanleiding

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten een regeling voor opkoopbescherming invoeren. Met de opkoopbescherming is het verboden om zonder vergunning een nieuw aangekochte goedkope of middeldure (hierna: betaalbare) koopwoning binnen vier jaar na aankoop te verhuren. De gemeente krijgt hiermee naast instrumenten om te sturen op de zelfbewoning bij nieuwbouwplannen (zie paragraaf 4) ook de mogelijkheid om te sturen op zelfbewoning in de bestaande woningvoorraad. Zodat we de kans op een koopwoning van met name starters en huishoudens met een middeninkomen verbeteren. Dat kon voorheen nog niet. Ook in Hengelo leeft dit thema.

2.1 Landelijke trends en maatregelen

Prijsstijging woningen

In 2021 is de gemiddelde woningwaarde in Hengelo gestegen met 18%. Betaalbare woningen worden steeds schaarser. Dit is een landelijk beeld (zie paragraaf 2.3). Hoe is deze prijsstijging ontstaan?

Lage hypotheekrente en lage belastingdruk

Een belangrijke oorzaak van de stijgende huizenprijzen is de groeiende beschikbaarheid van kapitaal. Een zeer lage hypotheekrente, een lage overdrachtsbelasting en een lage belasting op huurinkomsten maakt het aantrekkelijk om woningen te kopen – al dan niet voor de verhuur – waardoor de huizenprijzen stijgen en meer mensen hun overwaarde te gelde willen maken. Een zelfversterkend effect.

Woningtekort

De laatste oorzaak van de stijgende huizenprijzen is het woningtekort. Door beperkte woningbouwprogramma als gevolg van de crisis in 2008 is er paal en perk gesteld aan het aantal nieuw te bouwen woningen. Ook zijn huishoudens verdund en is het immigratie saldo groter dan verwacht.

Effect landelijke maatregelen

In januari 2021 is de overdrachtsbelasting van woningen van investeerders verhoogd naar 8%. Dit heeft als gevolg dat veel aankopen naar voren zijn gehaald waardoor er een piek aan beleggingsactiviteiten eind 2021 waarneembaar is en een terugval begin 2022. Landelijke maatregelen hebben dus een aantoonbaar effect op de woningmarkt.

Nationale woon- en bouwagenda

In maart 2022 heeft het ministerie van VROM de nationale woon- en bouwagenda gepresenteerd. Hierin zitten zes programma's en een aantal wetswijzigingen die als doel hebben om voor iedereen een betaalbare woning te realiseren. In deze nationale woon- en bouwagenda zitten maatregelen verwerkt die een sterk dempend effect hebben op de activiteiten van investeerders in de woningmarkt. De belangrijkste maatregelen die een gemeentelijke opkoopbescherming kruisen zijn:

- Overdrachtsbelasting voor investeerders wordt verhoogd naar 9% per 2023.
- Het belastingtarief in Box 3 (rendement op vermogen) wordt per 2023 tijdelijk, en vanaf 2025 structureel gebaseerd op het werkelijk rendement in plaats van op een fictief rendement.
- Vanaf 2024 worden woningen in het segment middenhuur (vanaf de liberalisatiegrens tot €1000,- per maand) wettelijk gereguleerd. De meeste huurwoningen in de vrije sector zullen op basis van het WSS puntensysteem voor maximaal €1000,- mogen worden verhuurd.

De maatregelen in de Nationale woon- en bouwagenda in combinatie met een stijgende hypotheekrente zorgen dat het veel minder rendabel wordt om een woning te verhuren als investering. Naar verwachting leidt deze landelijke ontwikkeling tot een vermindering van activiteiten van particuliere investeerders op de woningmarkt.

2.2 Huidige maatregelen betaalbaarheid en beschikbaarheid

De gemeente heeft momenteel diverse instrumenten beschikbaar om de schaarste op de woningmarkt het hoofd te bieden en de betaalbare woningvoorraad (zowel huur als koop) beschikbaar te maken en te houden voor middeninkomens en starters. Via het *woningbouwprogramma* sturen we op een mix van woningtypen, eigendomsvormen en prijssegmenten. De ambitie voor woningbouw is hoog, juist om de krapte op de woningmarkt tegen te gaan. We zetten daarbij ook stevig in op het toevoegen van betaalbare koop- en huurwoningen voor middeninkomens en starters. In de *woonagenda 2021-2030* is opgenomen dat 25% van de nieuwbouwprojecten in het sociale huursegment zit. In deze nieuwbouw leggen we in de gemeentelijke projecten een *anti-speculatiebeding of een zelfbewoningsplicht* op. Dit doen we via de overeenkomst bij gronduitgifte. De mogelijkheid bestaat om via anterieure overeenkomsten (in geval van gronden in eigendom van particuliere partijen). Via het *kwalitatief afwegingskader woningbouw* stimuleren we ontwikkelingen specifiek voor doelgroepen waarvoor de woningnood hoger is. Dat gaat onder meer om starters, senioren, wonen met zorg en de sociale doelgroep.

Daarnaast zijn er andere instrumenten die de gemeente heeft om betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te stimuleren. Deze instrumenten zijn opgenomen in bijlage 1. Het doel is om bij een herijking van de woonvisie in 2023 deze instrumenten te overwegen.

2.3 Systematiek en doel opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten een regeling voor opkoopbescherming invoeren. Met de opkoopbescherming is het verboden om zonder vergunning een nieuw aangekochte goedkope of middeldure (hierna: betaalbare) koopwoning binnen vier jaar na aankoop te verhuren. De gemeente krijgt hiermee naast instrumenten om te sturen op de zelfbewoning bij nieuwbouwplannen (zie paragraaf 4) ook de mogelijkheid om te sturen op zelfbewoning in de bestaande woningvoorraad. Zodat we de kans op een koopwoning van met name starters en huishoudens met een middeninkomen verbeteren. Dat kon voorheen nog niet.

Systematiek

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming invoeren voor in de Huisvestingsverordening aangewezen gebied(en). In de toelichting op het voorstel moet worden uiteengezet:

1. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning
2. Dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
3. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Doel:

- Behouden van het aanbod betaalbare **koopwoningen**.
- Verbeteren van de positie van middeninkomens en koopstarters op de woningmarkt.

Middel:

- Het invoeren van een gebiedsgerichte opkoopbescherming.
- Voor categorieën woningen gebaseerd op een WOZ-waarde of op woningkenmerken.
- Vastleggen in een huisvestingsverordening en een vergunningsstelsel.
- De gemeenteraad moet keuzes **vaststellen** en **onderbouwen** waaruit blijkt dat door schaarste aan betaalbare koopwoningen **onevenwichtige** en **onrechtvaardige** effecten ontstaan.

Uitzonderingen en reikwijdte:

- De verhuur van een koopwoning in een gebied waar een opkoopbescherming geldt, blijft via een ontheffing mogelijk in geval van verhuur aan bloed- en aanverwanten of als de woning onderdeel is van een winkel of kantoor;
- Een vergunning is persoonsgebonden, bij verkoop van een verhuurde woning gaat de vergunning voor verhuur niet automatisch mee;
- Een opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de regeling worden aangekocht of die korter dan zes maanden na invoering van de regeling zijn verhuurd.

- Het ligt voor de hand om bezit van woningbouwcorporaties, gecontracteerde zorgaanbieders en gemeente vrij te stellen van de opkoopbescherming.

Tijdsduur en evaluatie:

- Een gemeentelijke huisvestingsverordening is, volgens artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, maximaal vier jaar geldig. Daarna is verlenging of nieuwe vaststelling mogelijk. Dit wel na het opnieuw aantonen van de noodzaak. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening.
- Na vijf jaar vindt er door de rijksoverheid een evaluatie plaats van het nieuwe stelsel van opkoopbescherming. Indien de noodzaak of relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment dan onvoldoende wordt bewezen, vervalt de maatregel op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Een opkoopbescherming is een vrij ingrijpende maatregel in de woningmarkt die niet zomaar toegepast kan worden. De huisvestingswet beschrijft een vrije en onbelemmerde woningmarkt als groot goed. Ingrijpen in de woningmarkt kan alleen wanneer dit voldoende onderbouwd is dat een opkoopbescherming helpt om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten te voorkomen.

Cijfermatige onderbouwing is noodzakelijk

Het is de bedoeling dat gemeenten de opkoopbescherming alleen daar invoeren waar dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of vanwege de leefbaarheid. Met deze gebiedsgerichte aanpak wordt voorkomen dat de opkoopbescherming ingevoerd wordt in delen van de gemeente waar dit niet noodzakelijk is. Een sterke – cijfermatige – onderbouwing is dan ook een vereiste. Het ontbreken van een goede cijfermatige onderbouwing is juridisch zeer risicovol met het oog op te verwachten gerechtelijke procedures.

Waterbedeffect is geen onderbouwing

Het aanwijzen van de gehele gemeente kan voor een gemeente logisch aanvoelen om een eventueel 'waterbedeffect' te voorkomen. Door sommige gebieden wel en andere gebieden niet aan te wijzen is er de kans dat de opkoop van panden zich verplaatst naar een nabij gelegen wijk. Dit 'waterbedeffect' is volgens de wet echter geen grondslag voor de inzet van de opkoopbescherming op grond van schaarste. Er moet sprake zijn van actuele schaarste. Daarnaast dient de opkoopbescherming, gegeven het geldende eigendomsrecht, idealiter zo beperkt mogelijk, gebiedsgericht ingezet te worden.

2.3 Overwegingen opkoopbescherming

Er zijn diverse kanttekeningen te maken bij een opkoopbescherming.

Niet het juiste middel voor de kwaal

Deskundigen zetten eerder vraagtekens bij de nieuwe regels. Volgens de Vereniging Eigen Huis is opkoopbescherming niet de heilige graal. "Het woningtekort is niet dit jaar of volgend jaar opgelost. Wat Utrecht en andere steden nu met een opkoopbescherming doen is pleisters plakken, een noodverbandje." Ook bijzonder hoogleraar aan de Universiteit Utrecht Edwin Buitelaar vraagt zich af of de maatregel effectief zal zijn. "Hypotheekrenteaftrek werkt prijsopdrijvend, evenals de lage rente. Daarnaast is het aanbod van woningen zeer beperkt. Ik ben ook benieuwd naar het waterbedeffect van de opkoopbescherming."

Waterbedeffect

Het waterbedeffect houdt in dat beleggers uitwijken naar omliggende wijken of gemeenten om hun rendementen veilig te stellen. Zo stelt 's-Hertogenbosch een opkoopbescherming in voor betaalbare koopwoningen in de hele stad. Niet omdat die worden opgekocht door beleggers, maar omdat wordt gevreesd dat deze worden opgekocht door beleggers. In paragraaf 1.3 staat toegelicht dat dit volgens het ministerie geen onderbouwing is die bij een rechter stand zal houden.

Afschrikken beleggers

Om ontwikkelingen in de stad te stimuleren zijn beleggers nodig. Dit is bijvoorbeeld het geval in de binnenstad. Een opkoopbescherming kan beleggers weren en daarmee ontwikkelingen afremmen.

Verdringing van huurders

Een andere zorg zou kunnen zijn dat de maatregel als onbedoeld gevolg kan hebben dat huren moeilijker wordt. Voor veel spoedzoekers met een redelijk inkomen is een vrije sector huurwoning

de enige mogelijkheid om aan een woning te komen. Dat is een groeiende groep. Bovendien heeft het onderzoeksbureau STEC enkele jaren geleden constateerde dat er te weinig aanbod is van middenhuur woningen in Hengelo.

Vergunningstelsel

Om een opkoopbescherming in te voeren zal er een Huisvestingsverordening opgesteld moeten worden waarin de uitgangspunten van een opkoopbescherming zijn vastgelegd. Ook moet er een vergunningstelsel met ruimte voor handhaving worden ingericht. Een opkoopbescherming zal worden ontweken met schijnconstructies. Handhaving hierop is intensief. Middelgrote gemeenten becijferen dat de kosten hiervan rond de €65.000,- per jaar liggen en dat de leges kostendekkend rond €350,- per vergunning gaan bedragen.

Kamerverhuur

In Hengelo wordt kamerverhuur al gereguleerd via de 'parapluherziening wonen'. Voor het tegengaan van illegale kamerverhuur is een opkoopbescherming niet nodig.

Al met al zijn de volgende algemene voor- en nadelen te noemen van een opkoopbescherming:

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Het kan koopstarters en middeninkomens helpen op de woningmarkt.	Via de maatregelen in de Nationale woon- en bouwagenda en de stijgende hypotheekrente daalt het rendement en de interesse in buy-to-let.
Het kan vermijden dat beleggers de woningprijzen verder opdrijven.	Het bovenliggende probleem is een woningtekort, een opkoopbescherming draagt niet bij aan de beschikbaarheid van woningen.
Het kan vermijden dat betaalbare woningen worden gezien als beleggingsobject.	Investeerders op de woningmarkt spelen in Hengelo een beperkte rol, maar voorzien wel in een belangrijke behoefte aan middendure huurwoningen
Door het vergunningtraject komt er meer grip op de woningmarkt	Op basis van de 'parapluherziening wonen' is kamerverhuur al gereguleerd.
Als Hengelo geen opkoopbescherming invoert en andere gemeenten wel, kunnen investeerders uitwijken naar Hengelo	De onderbouwing van de regeling in Hengelo is niet waterdicht. Er is geen onderbouwing te geven dat starters van de woningmarkt worden verdrukt door investeerders. Dit kan leiden tot beroepsprocedures.
	Een opkoopbescherming vergt een kostbaar en intensieve vergunning- en handhavingssystematiek.
	Investeerders stimuleren ontwikkelingen in de (binnen)stad, met name in de middenhuur.
	De regeling geldt alleen voor nieuwe transacties. Bestaande situaties blijven toegestaan.
	Het kabinet gaat de middenhuur intensiever reguleren vanaf 2024.

Figuur 1 voor- en nadelen van een opkoopbescherming

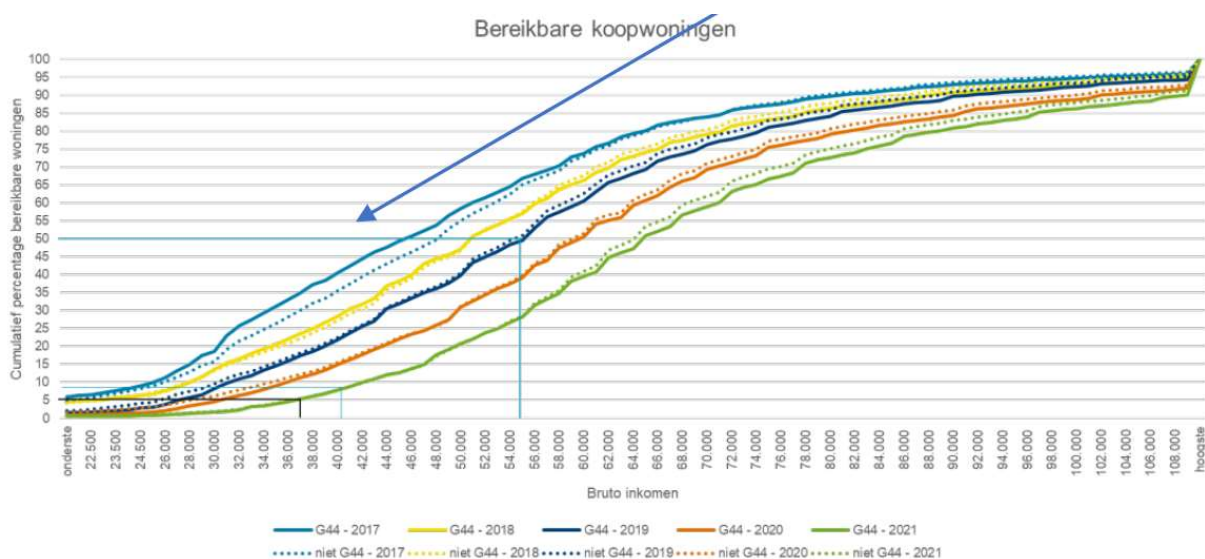
3 Onderbouwing opkoopbescherming

Het Kadaster geeft aan dat een onderbouwing van een opkoopbescherming moet bestaan uit de volgende onderdelen;

- In een buurt stijgt het aandeel beleggers gelijk met woningprijs.
- De mogelijkheden van koopstarters dalen in een bepaalde buurt.

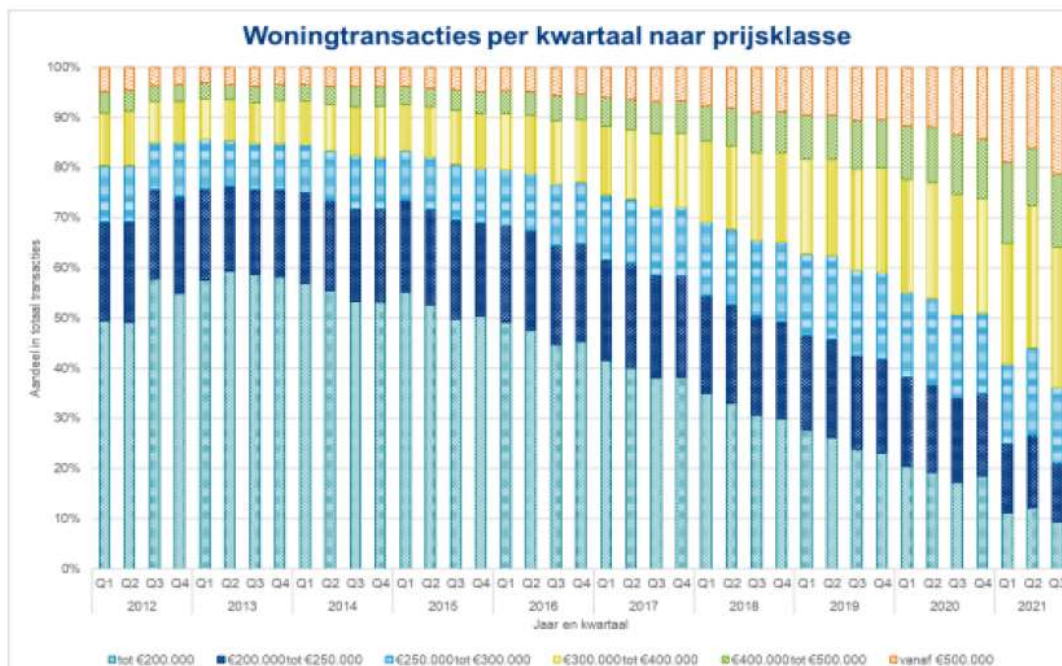
3.1 Landelijke krapte

Het Kadaster heeft voor de G44 (waartoe Hengelo behoort) de ontwikkeling van de bereikbaarheid van woningen in beeld gebracht (zie onderstaande grafiek). In 2017 was nog 40% van het koopwoningaanbod in de G44 bereikbaar voor huishoudens met een inkomen nét boven de grens voor sociale huur, in 2021 was dat afgenomen tot minder dan 10%. Een huishouden met een modaal inkomen (2019: €55.300) kon in 2019 nog zo'n 50% van de woningen kopen. In 2021 was het aandeel bereikbare woningen voor deze inkomensgroep bijna gehalveerd. (zie de blauwe lijn in onderstaande grafiek).



Figuur 2 Bereikbaarheid van koopwoningen vanaf 2017

In onderstaande grafiek is zichtbaar dat in Nederland de laatste jaren sterk minder woningen verkocht worden in de betaalbare prijsklasse.



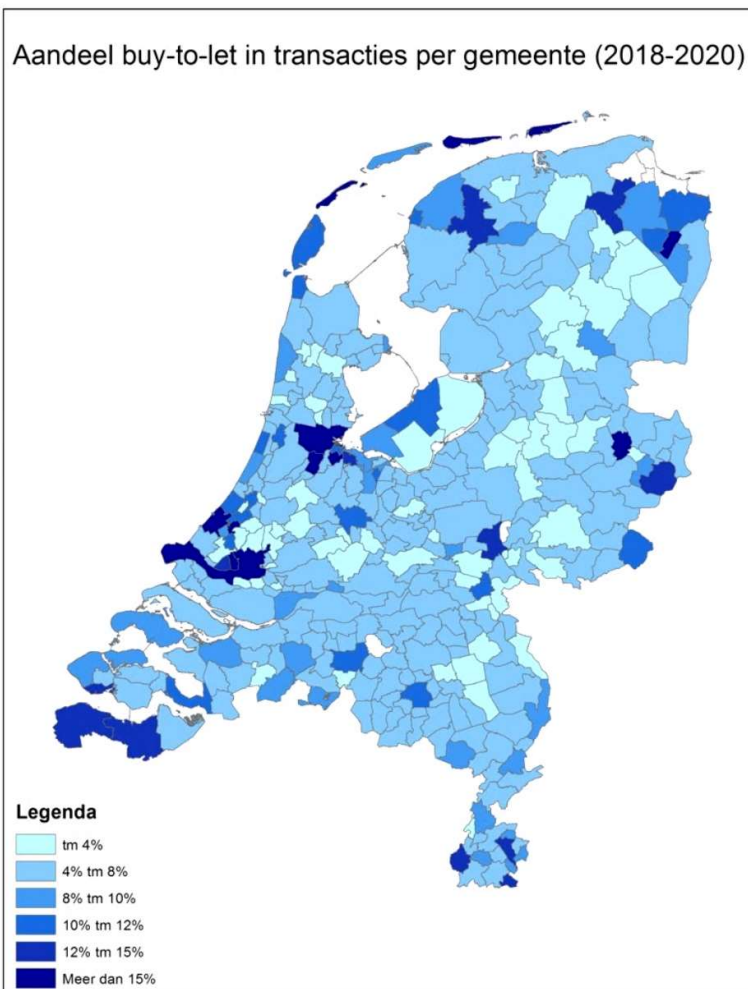
Figuur 3 Woningtransacties per kwartaal naar prijsklasse

Investeerders en koopstarters concurreren

Het Kadaster heeft ook in beeld gebracht hoe de groepen woningzoekenden onderling concurreren. Hieruit blijkt dat alle starters, en in het bijzonder de 'alleenstarter', maar ook 'alleendoorstromers' concurreren met de groep investeerders, ook bekend als Buy-to-let (BTL). Het gaat vooral om *appartementen en tussenwoningen*. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat met name investeerders nog woningen tot € 200.000 kopen. Van de transacties door investeerders is 50% beneden € 250.000 terwijl dat voor koopstarters maar 30% is. Dit bevestigt het beeld dat koopstarters en investeerders concurreren om dezelfde type woningen.

3.3 Hengelse situatie, aandeel buy-to-let

In Nederland was in de periode 2018-2020 circa 13% van alle transacties aan te merken als buy-to-let transacties. In het bijzonder lag dit percentage hoog in gemeenten als Den Haag, Rotterdam, Schiedam, Leeuwarden, Maastricht of Groningen. In Hengelo ging het om 9 % van alle transacties waarmee Hengelo een beneden gemiddeld aandeel kent.



Figuur 4 Aandeel buy-to-let transacties per gemeente (2018-2020)

3.4 Beleggersactiviteiten in Hengelo

Bij het kadaster zijn gegevens opgevraagd over de activiteiten van beleggers op de Hengelse woningmarkt. Het kadaster bezit houdt de eigendomssituatie van woningen bij. Zo is er een uitsplitsing te maken tussen verschillende soorten woningbezitters:

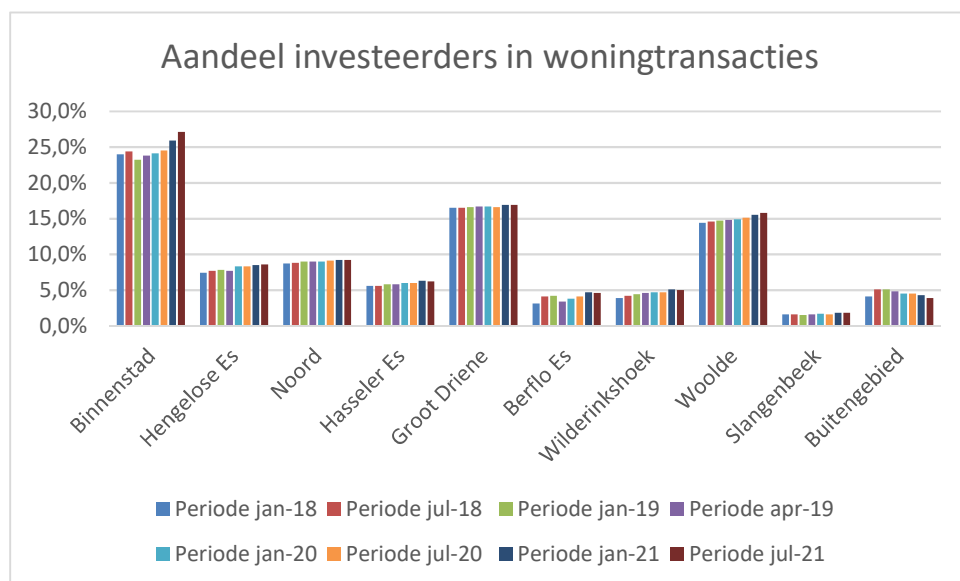
- *Eigenaar bewoner*: Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Hierbinnen is onderscheid mogelijk tussen starters en doorstromers:
 - o Starter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.
 - o Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.
- *Tweede woning*: Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de tweede woning gaat wonen.
- *Particuliere investeerder*: Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.
- *Bedrijfsmatige investeerder*: Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF)
- *Woningcorporatie*: Woningcorporaties

Centrale vraag:

Van belang voor de opkoopbescherming is in welke mate de beleggers/ investeerders de kansen van starters op de woningmarkt onder druk zetten. Daarvoor is het nodig om per wijk inzicht te krijgen in deze gegevens?

Activiteiten van beleggers.

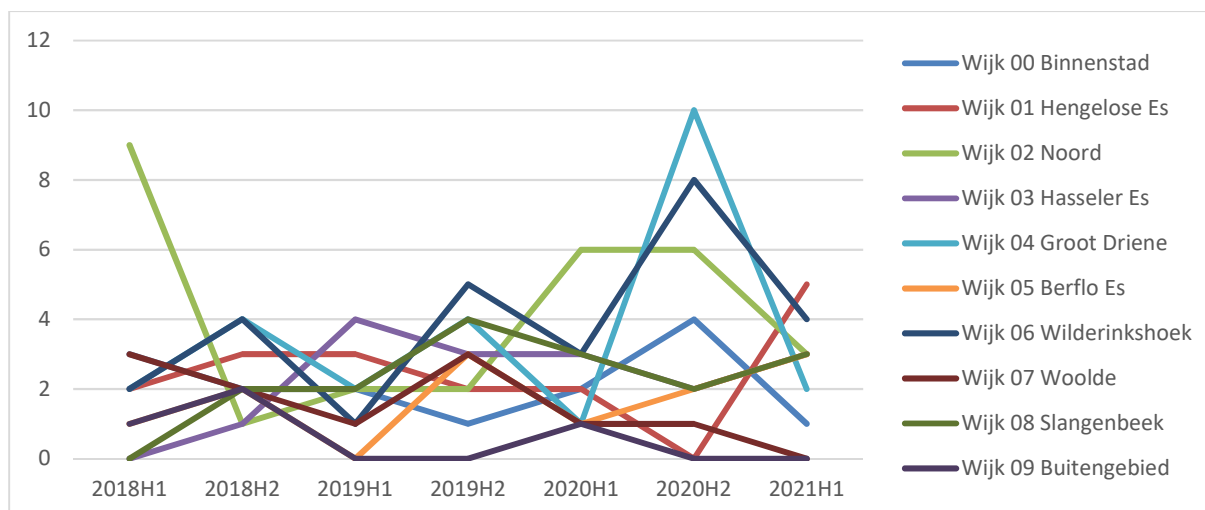
Eerst kijken we naar de activiteiten van beleggers in de Hengelse woningmarkt. Daarin kijken we naar Tweede woningbezitters, en particuliere beleggers gezamenlijk omdat deze groepen in dezelfde type woningen zijn geïnteresseerd als koopstarters (zie figuur 2) en daarmee mogelijk een bedreiging vormen.



Figuur 5 Aandeel investeerders in woningtransacties per wijk (2018-2021)

Opvallend is dat de wijken Binnenstad, Groot Driene en Woolde sprake is van verhoogde beleggersactiviteiten ten opzichte van andere wijken. Dat is te verklaren vanuit het feit dat in deze wijken ook vaak relatief goedkope woningen voorradig zijn. Ook maakt de figuur zichtbaar dat dit niet iets is van het afgelopen jaar, maar dat dit al langer gaande is.

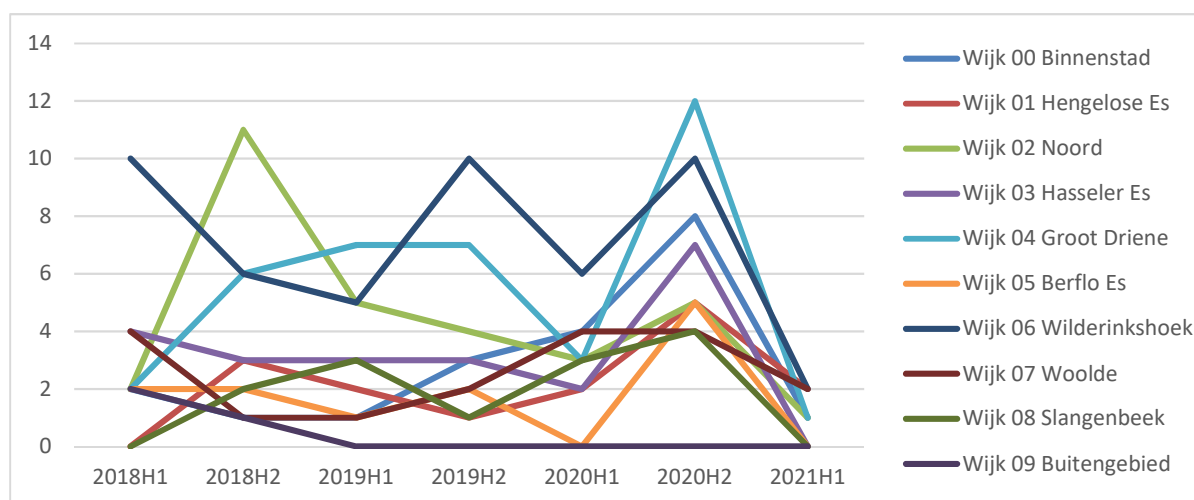
Figuur 6 laat zien dat er per halfjaar zo'n 25 woningen in Hengelo worden gekocht als tweede woning. Er is geen trend waarneembaar dat dit significant stijgt. Opvallend is de kortstondige piek eind 2020. Deze is te verklaren doordat per 1 januari 2021 de overdrachtsbelasting voor investeerders is verhoogd naar 8%. Het is goed zichtbaar dat investeerders de investering naar voren hebben gehaald.



Figuur 6 Aantal koopwoningen gekocht als 2e woning

Particuliere investeerders

Gemiddeld worden er per halfjaar zo'n 30 koopwoningen gekocht door particuliere investeerders. Ook hier is er een kortstondige piek waarneembaar in de 2^e helft van 2020 als gevolg van de verhoging overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.



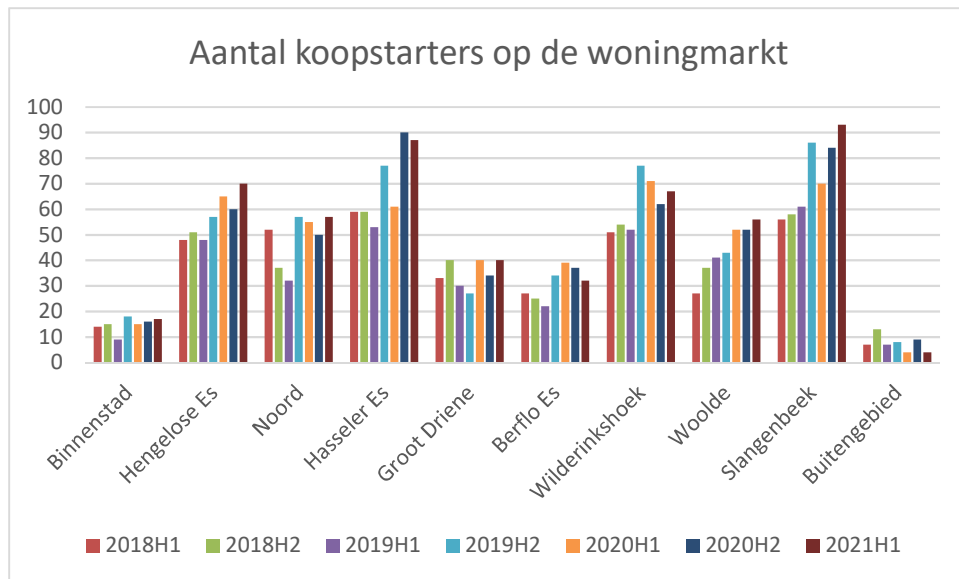
Figuur 7 Aantal koopwoningen gekocht door particuliere investeerders

Conclusie:

- In de wijken: Binnenstad, Groot Driene en Woolde zijn relatief veel investeerders actief. Meer dan 15% van de woningtransacties in die wijken zijn gedaan door investeerders.
- Deze activiteiten van investeerders zijn relatief stabiel, er is geen sterke trend waarneembaar.
- Een verhoging van de overdrachtsbelasting heeft effect op activiteiten van investeerders.

3.5 Mogelijkheden koopstarters

Een tweede vraag die nodig is voor de onderbouwing van De volgende vraag is of koopstarters op de woningmarkt de afgelopen periode aantoonbaar in de verdrukking zijn gekomen. Daarvoor gebruiken we het aantal koopstarters dat is toegetreden tot de woningmarkt. Hierin is een stijgende lijn waarneembaar



Figuur 8 Aantal koopstarters op de woningmarkt

Leeftijd koopstarters

Ook is gekeken naar de vraag of koopstarters gemiddeld ouder zijn voordat ze kunnen toetreden tot de woningmarkt. Daar is geen onderbouwing voor. In de eerste helft van 2018 waren er 155 koopstarters (huishoudens) tot en met 34 jaar. In de eerste helft van 2021 waren er 251 koopstarters tot en met 34 jaar.

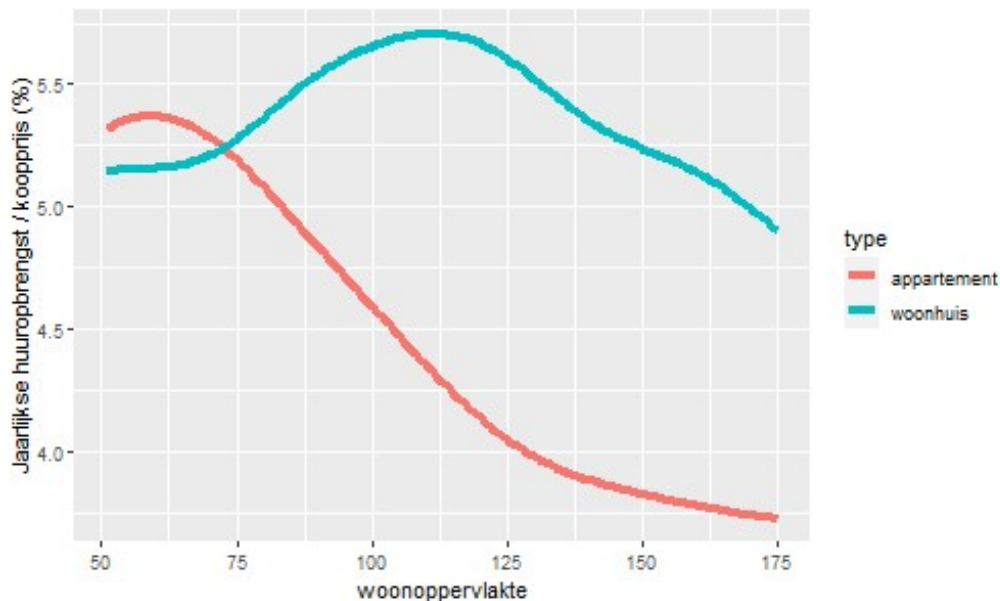
Concluderend:

- Hengelo kent een lager aandeel buy-to-let transacties dan in de G44 gemeenten gemiddeld
- Landelijke financiële maatregelen hebben effect - verhoging overdrachtsbelasting / hypotheekrente stijging.
- Het ministerie van VROM heeft in de Nationale woon- en bouwagenda aangekondigd de overdrachtsbelasting te verhogen naar 9% en de huurinkomsten in box 3 te belasten op basis van werkelijk rendement. Dat leidt tot lagere rendementen voor investeerders.
- Probleem is beschikbaarheid van woningen in het algemeen.
- Een opkoopbescherming is een ingrijpende maatregel, ook organisatorisch.
- Koopstarters komen niet aantoonbaar in de knel.
- Binnenstad, Groot Driene en Woolde zijn wijken met historisch gezien een groter aandeel investeerders. Bij binnenstad is dit ook nodig om de gewenste transformatie te realiseren voor wat betreft het centrumdeel van de binnenstad.
- Het aandeel koopstarters dat in deze wijken op de woningmarkt toetreedt wordt niet significant kleiner.

4. Afbakening Opkoopbescherming

4.1 WOZ- waardegrens

Een opkoopbescherming dient te worden toegepast op betaalbare koopwoningen. Gemeenten kunnen zelf de waardegrens bepalen. Deze moet wel gebaseerd zijn op de WOZ waarde. Een investeerder is geïnteresseerd in buy-to-let indien hier voldoende rendement tegenover staat. Onderstaande grafiek toont aan dat het rendement (verschil tussen koopprijs en huuropbrengst) voor woningen het grootst is bij appartementen van 50 tot 75m² en woonhuizen(grondgebonden woningen) van 100 tot 125m².



Figuur 9 Rendement verhuur koopwoningen van verschillende woonoppervlakte (bron: househunting.nl)

Rendement wordt gemaakt bij woningen tot 150m². Bij grotere woningen neemt dit rendement sterk af. Dat maakt dat interessant is om tot die categorie een opkoopbescherming in te voeren. De gemiddelde m² prijs in Hengelo ligt bij bestaande bouw om en nabij de €2700,- maal 150 is €420.000. De WOZ-waarde ligt daar iets onder. Dat komt in de buurt van de NHG grens. Voorstel om de NHG grens op te nemen als grens en jaarlijks automatisch laten meebewegen.

Conclusie: Een opkoopbescherming kan op de NHG grens worden gesteld. Prijspeil NHG 2022 is €355.000

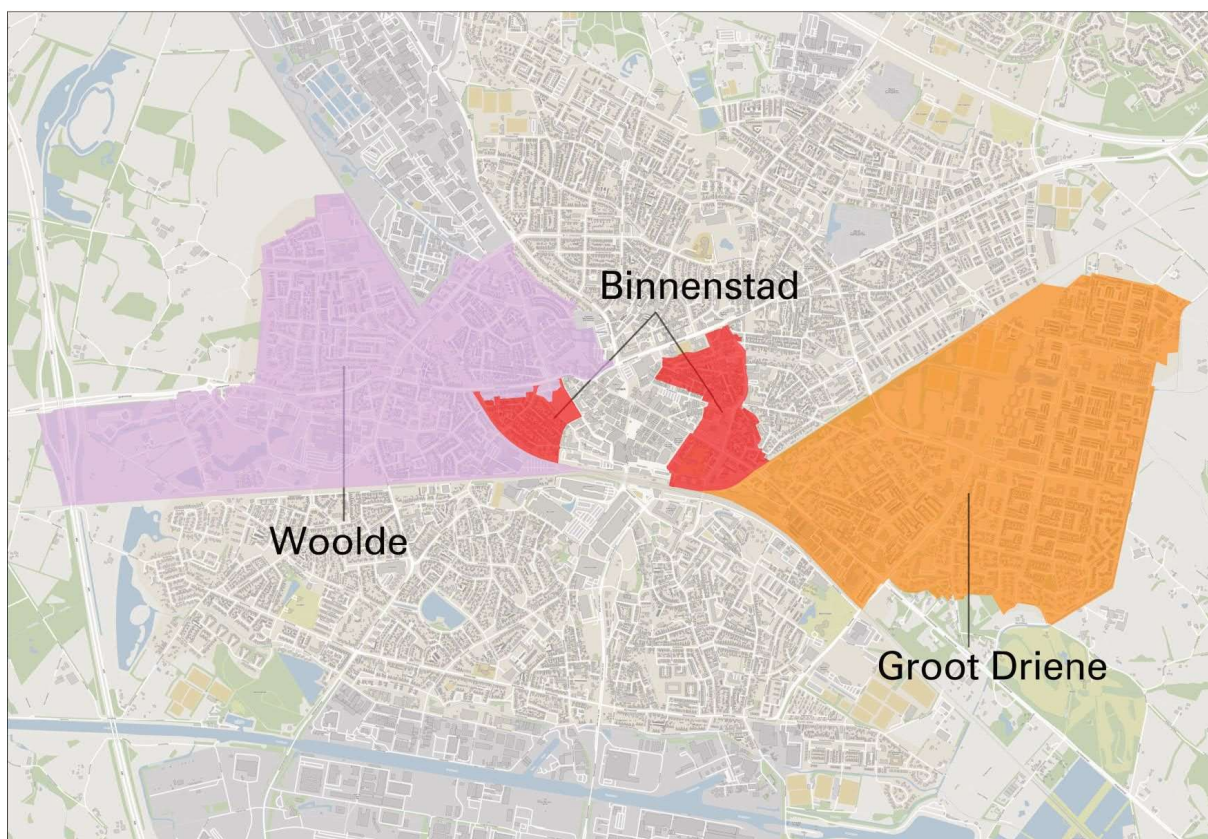
4.2 Welk grondgebied?

Hoofdstuk 2 heeft aangetoond dat investeerders met name actief zijn in de Binnenstad, Woolde en Groot Driene. Op basis van deze gegevens is een opkoopbescherming te onderbouwen in deze drie wijken. Daarbij zal het centrumdeel van de binnenstad worden uitgezonderd om de nodige ontwikkelcapaciteit te behouden.

In de overige wijken is de activiteit van investeerders te gering om een opkoopbescherming te rechtvaardigen. Een eventuele vrees voor een waterbedeffer is volgens het ministerie van Binnenlandse zaken nadrukkelijk geen deugdelijke onderbouwing.

Om wel te acteren bij een eventueel waterbedeffer wordt vastgesteld dat een opkoopbescherming op wijkniveau wordt ingevoerd op het moment dat er meer dan 15% van de transacties koopwoningen door particuliere investeerders wordt verricht.

Conclusie: Een opkoopbescherming kan worden ingevoerd in wijken waar meer dan 15% van de transacties door investeerders wordt verricht. Dat geldt nu voor de wijken, Binnenstad, Woolde en Groot Driene. Daarbij wordt het centrumdeel van de binnenstad uitgezonderd. (zie figuur 11)



Figuur 10: Potentieel grondgebied opkoopbescherming.

4.3 Uitzonderingen

De verhuur van een koopwoning in een gebied waar een opkoopbescherming geldt, blijft via een ontheffing in onderstaande gevallen mogelijk:

- In geval van verhuur aan bloed- en aanverwanten
- Als de woning onderdeel is van een winkel of kantoor;
- Een vergunning is persoonsgebonden, bij verkoop van een verhuurde woning gaat de vergunning voor verhuur niet automatisch mee;
- Een opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de regeling worden aangekocht of die korter dan zes maanden na invoering van de regeling zijn verhuurd.
- Bezit van woningbouwcorporaties, gecontracteerde zorgaanbieders en gemeente is vrijgesteld van de opkoopbescherming;

Transformaties

Niet-woningen die door investeerders worden getransformeerd naar woningen zijn per definitie al vrijgesteld van een opkoopbescherming omdat het moment van transactie geldt. Op het moment van transactie was er geen sprake van een koopwoning, dus geldt de opkoopbescherming niet. Als een investeerders een pand transformeert naar een woning valt dit buiten de reikwijdte van een opkoopbescherming. Die woning mag dan worden verhuurd. Als een investeerder het pand vervolgens als woning verkoopt, geldt de opkoopbescherming wel.

Conclusie: Bovenstaande uitzonderingen worden opgenomen in de huisvestingsverordening die de opkoopbescherming regelt.

4.4 Lacune onderbouwing

Onderdeel van een deugdelijke onderbouwing voor een opkoopbescherming is dat starters door activiteiten van investeerders minder kans maken op een koopwoning. Dit blijkt niet uit de data

van het kadaster. Het aantal starters op de woningmarkt tot en met 34 jaar is tussen 2018 en 2021 toegenomen.

4.5 Vergunning en financiën

Om een opkoopbescherming in te voeren zal er een Huisvestingsverordening opgesteld worden waarin de uitgangspunten van een opkoopbescherming zijn vastgelegd. Ook moet er een vergunningstelsel met ruimte voor handhaving worden ingericht. De eenmalige kosten hiervan zijn €10.000,-. Een opkoopbescherming zal worden ontweken met schijnconstructies. Handhaving hierop is intensief. Middelgrote gemeenten becijferen dat de kosten hiervan bedragen €65.000,- per jaar. Dit bestaat uit 0.75 FTE extra: 0.25 FTE voor een handhaver die controleert of er niet in strijd met de vergunningplicht wordt gehandeld, en 0.5 FTE voor een juridisch medewerker die handhavingszaken en bezwaar- en beroepsprocedures behandelt. Complicerende factor daarbij is dat gezien de krappe arbeidsmarkt, het op dit moment de nodige tijd kost om een gekwalificeerde vergunningverlener aan te trekken. De leges worden kostendekken geschat op €350,- per vergunning. Bij overtreding kan de gemeenteraad een bestuurlijke boete vaststellen ter grootte van maximaal €90.000,- (art 23 lid 4 WvSR, vijfde categorie.)

Kamerverhuur wordt op dit moment gereguleerd via de 'parapluherziening wonen'. Als een initiatiefnemer een woning wil gebruiken om kamers in te maken voor verhuur, is hiervoor een omgevingsvergunning vereist. Bij de aanvraag van deze omgevingsvergunning wordt het 'kwalitatief afwegingskader woningbouw' gehanteerd om de aanvraag te toetsen op wenselijkheid. Kamerverhuur is op veel plaatsen niet wenselijk. Bijvoorbeeld is het niet wenselijk om in een gezinswoning in een woonwijk in te zetten voor kamerverhuur omdat gezinswoningen gewild zijn en in de huidige niet onttrokken moeten worden aan de woningmarkt. Probleem is de beperkte handhavingscapaciteit. Met meer middelen wordt themagericht handhaven op illegale kamerverhuur mogelijk.

5. Conclusie

Een opkoopbescherming invoeren in Hengelo is mogelijk, maar kent enkele risico's. Voor de gebieden Woolde, Binnenstad en Groot Driene is het aandeel buy-to-let voldoende hoog om een opkoopbescherming te overwegen. Daarbij is het echter niet te onderbouwen dat een opkoopbescherming hier zal leiden tot een grotere instroom van starters op de woningmarkt. Een ander belangrijk risico is dat een opkoopbescherming ertoe leidt dat het aanbod van middendure huurwoningen daalt. Dat is een segment die volledig afhankelijk is van investeerders. De vraag naar middendure huurwoningen is en blijft aanwezig. Er is een doelgroep dat afhankelijk is van middendure huurwoningen. Dan gaat het bijvoorbeeld om mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning en vanwege hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dan gaat het om starters op de arbeidsmarkt die voor het werk naar Twente komen en zich niet direct kunnen of willen committeren aan een koopwoning. Het kan gaan om senioren die geen koopwoning meer willen of om mensen die in scheiding liggen en met spoed een tijdelijke huurwoning zoeken. Al deze doelgroepen krijgen door een opkoopbescherming minder kans op de woningmarkt in de gebieden waarvoor een opkoopbescherming geldt. Om deze effecten te monitoren en bij te sturen indien nodig wordt de maatregel in het najaar van 2024 geëvalueerd.

Besluit van de raad van de gemeente Hengelo tot vaststelling van de Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022 (gewijzigd model VNG januari 2022).

De raad van de gemeente Hengelo;
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 opkoopbescherming 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 middeldure 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. Slotbepalingen

Artikel 8. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in 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](#):

Artikel 9. 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 opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022'.

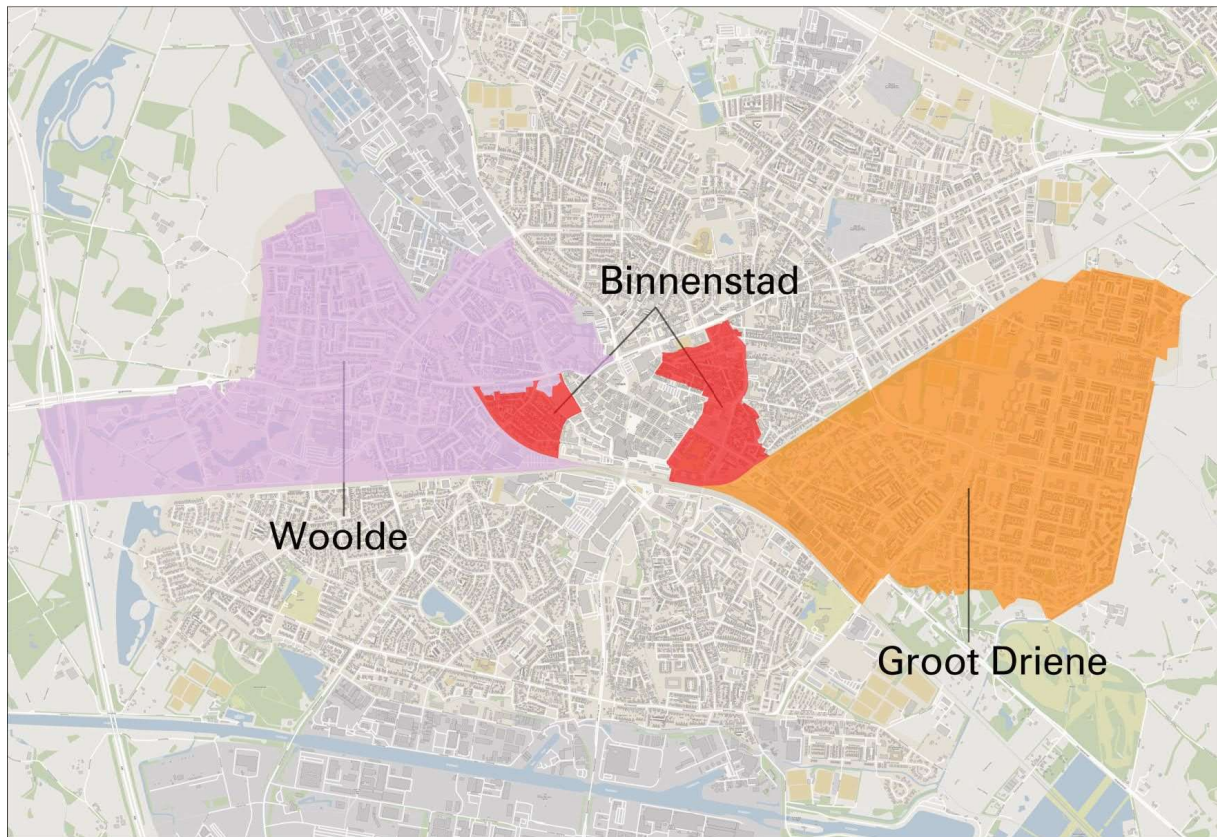
Ondertekening

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.



Sector/afdeling:
Nr.:



De raad van de gemeente Hengelo,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van d.d.
15 november 2022;

gelet op de artikelen 156, eerste en tweede lid, aanhef en onderdeel h, en 229, eerste lid,
aanhef onderdeel b, van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

**Verordening tot 1^e Wijziging van de
Verordening op de heffing en de invordering leges 2023**
(1^e Wijziging Legesverordening 2023)

Artikel I

In de tarieventabel 2023 behorende bij de 'Legesverordening 2023' wordt hoofdstuk 7 van
titel 3 als volgt aangepast:

Hoofdstuk 7 In deze titel niet benoemde vergunning, ontheffing of andere beschikking		
3.7.1	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verlenen van een andere, in deze titel niet benoemde vergunning, ontheffing of andere beschikking	€ 91,00
3.7.2	Indien de coördinatieregeling wordt toegepast waarbij meerdere vergunningen of ontheffingen uit titel 1 en 3 van deze verordening gelijktijdig en in samenhang worden aangevraagd, dan wordt een korting toegepast op de som van de afzonderlijk verschuldigde leges van:	20%
3.7.3	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag van een vergunning om een woonruimte te verhuren in het kader van de opkoopbescherming, als bedoeld in Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022.	€ 350,00

Artikel II

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
2. De datum van ingang van deze verordening is 1 januari 2023.

Artikel VII

Deze verordening wordt aangehaald als: 1e wijziging legesverordening 2023

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo in de openbare vergadering van
21 december 2022.

De griffier,
De voorzitter,