

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Onderbouwing Omzettingsvergunning Huisvestingsverordening gemeente Deventer

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-11-2021
Notanummer	: 2021-245
Datum	: 23-11-2021
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Onderbouwing omzettingsvergunning HVV Deventer 9 november 2021.docx

### Parafering

<li>15-11-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>15-11-2021: Teammanager Ondernemen en Vergunningen</li>

### Agendering

\* 15-11-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 18-11-2021: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

### Definitieve akkoord

24-11-2021

B & W d.d.: 23-11-2021

### Besluit

1. De 'Analyse en onderbouwing schaarste t.b.v. de inzet van de Omzettingsvergunning in Deventer' vast te stellen als onderbouwing van de inzet van de Omzettingsvergunning uit de Huisvestingsverordening
2. Deze onderbouwing samen met enkele (tekstuele) reparatie van de Huisvestingsverordening in het eerste kwartaal van 2022 ter besluitvorming voor te leggen aan de raad
3. De raadsmededeling vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Deventer heeft in de gemeentelijk Huisvestingsverordening (2019) een Omzettingsvergunning opgenomen om te voorkomen dat er een concentratie ontstaat van kamerverhuurpanden.

Naar aanleiding van een recente rechterlijke uitspraken over de Omzettingsvergunning in Nijmegen en Rotterdam is geconstateerd dat de gemeente Deventer een risico loopt bij het handhaven daarvan. De rechter heeft bepaald dat voor het toepassen van de Omzettingsvergunning onderbouwd moet worden waarom dit noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Met de bijgaande onderbouwing wordt dit gerepareerd.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de omzettingsvergunning wordt de concentratie van kamerverhuur binnen dezelfde postcode tegengegaan. Daarmee wordt bewaakt dat een gezonde mix van het woningaanbod wordt gewaarborgd: van woningen voor reguliere huishoudens én ruimte voor woningen met kamerbewoning. Die mix zorgt dat er niet onevenredig veel (goedkope) woningen uit het reguliere aanbod worden onttrokken en is ook nodig om de woon- en leefkwaliteit in een buurt te behouden.

### **Kader**

-Huisvestingsverordening Gemeente Deventer 2019  
-Woonvisie 2018

### **Betrokken partijen en participatie**

Voor de onderbouwing is gebruik gemaakt van eigen data en data van andere organisaties. Daarbij is geen sprake van participatie.

### **Argumenten voor en tegen**

De reparatie met de onderbouwing van de schaarste is op korte termijn nodig om te kunnen handhaven op de Omzetting naar kamerverhuurpanden. Dat kan in eerste instantie door B&W met het voornemen om dit op niet al te lange termijn ook door de raad te laten bekrachtigen.

Tot de NHG-grens (€ 325.000) kan de 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte' onderbouwing onderbouwd worden zoals de wet vereist. Voor woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens kan de Omzettingsvergunning (blijvend) gehanteerd worden.

Voor de woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens zal de Omzettingsvergunning niet langer van toepassing kunnen zijn. Van de kamerverhuurpanden in Deventer heeft 6% een WOZ-waarde boven de NHG-grens. Het effect van de invoering van deze prijsgrens zal naar verwachting dan ook beperkt zijn.

### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten voor de totstandkoming van de onderbouwing zijn gedekt uit de lopende begroting.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het besluit is openbaar en wordt op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd, o.a. via de website. Verder wordt er een raadsmededeling verzonden.

### **Aanpak en uitvoering**

Met het vaststellen van de onderbouwing van de schaarste door het college kan de inzet van de Omzettingsvergunning bij de rechter voldoende onderbouwd

worden. Dat geeft even tijd om de reparatie van de Huisvestingsverordening door de raad aan in het eerste kwartaal van 2022 voor te bereiden.

Om beter te kunnen sturen op de woon- en leef kwaliteit wordt daarnaast onderzocht op welke wijze nadere eisen gesteld worden aan kamerverhuurders. Mogelijk met behulp van het wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' dat de minister momenteel voorbereidt.

Daarnaast wordt breed onderzocht wat het effect is van het opkopen van woningen voor verhuur voor het koopwoningaanbod in de gemeente. Daarbij gaat het om zowel verhuur aan één huishouden, kamergewijs verhuren en de splitsing van woningen voor verhuur.

De Raad wordt via een raadsmededeling geïnformeerd.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Onderbouwing Omzettingsvergunning Huisvestingsverordening gemeente Deventer	<b>Portefuillehouder</b>	Wethouder De Geest,
<b>Mededelingnummer</b>	2021-245	<b>Datum B en W besluit</b>	23-11-2021
<b>Team</b>	DEV-BLD		

### **Inleiding: waarom deze mededeling**

Deventer heeft in de gemeentelijk Huisvestingsverordening (2019) een Omzettingsvergunning opgenomen om te voorkomen dat er een concentratie ontstaat van kamerverhuurpanden.

Naar aanleiding van een recente rechterlijke uitspraken over de Omzettingsvergunning in Nijmegen en Rotterdam is geconstateerd dat de gemeente Deventer een risico loopt bij het handhaven daarvan. De rechter heeft bepaald dat voor het toepassen van de Omzettingsvergunning onderbouwd moet worden waarom dit noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Met de bijgaande onderbouwing wordt dit gerepareerd.

### **Kader**

Huisvestingsverordening Gemeente Deventer 2019

### **Kern van de boodschap**

Met het vaststellen van de onderbouwing van de schaarste door het college kan de inzet van de Omzettingsvergunning bij de rechter onderbouwd worden. Uw raad zal in het eerste kwartaal van 2022 gevraagd worden om deze onderbouwing samen met enkele (tekstuele) reparaties in de Huisvestingsverordening te bekrachtigen.

### **Nadere toelichting**

Met de omzettingsvergunning wordt de concentratie van kamerverhuur binnen dezelfde postcode tegengegaan. Daarmee wordt bewaakt dat een gezonde mix van het woningaanbod wordt gewaarborgd: van woningen voor reguliere huishoudens én ruimte voor woningen met kamerbewoning. Die mix is ook nodig om de woon- en leefkwaliteit in een buurt te behouden én zorgt dat er niet onevenredig veel (goedkope) woningen uit het reguliere aanbod worden onttrokken. Tot de NHG-grens (€ 325.000) kan de 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte' onderbouwd worden zoals de wet vereist. Voor woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens kan de Omzettingsvergunning (blijvend) gehanteerd worden. Voor de woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens zal de Omzettingsvergunning niet langer van toepassing kunnen zijn. Van de kamerverhuurpanden in Deventer heeft 6% een WOZ-waarde boven de NHG-grens. Het effect van de invoering van deze prijsgrens zal naar verwachting dan ook beperkt zijn.

Om beter te kunnen sturen op de woon- en leef kwaliteit wordt daarnaast onderzocht op welke wijze nadere eisen gesteld worden aan kamerverhuurders. Mogelijk met behulp van het wetsvoorstel 'goed verhuurderschap' dat de minister momenteel voorbereidt.

Daarnaast wordt breed onderzocht wat het effect is van het opkopen van woningen voor verhuur voor het koopwoningaanbod in de gemeente. Daarbij gaat het om zowel verhuur aan één huishouden, kamergewijs verhuren en de splitsing van woningen voor verhuur.

# Analyse en onderbouwing schaarste t.b.v. de inzet van de Omzettingsvergunning in Deventer

9 november 2021

## Huisvestingsverordening Deventer

Deventer heeft in de gemeentelijk Huisvestingsverordening (2019) een omzettingsvergunning opgenomen. Op basis daarvan is er een voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen voor kamerverhuur voor drie of meer personen een vergunning nodig.

Al vanaf 2008 hanteert de gemeente een omzettingsvergunning. Aanleiding was het groeiend aantal kamerverhuurpanden in met name de buurt in de oude schil rondom de binnenstad en problemen door kwaliteit, brandveiligheid en verslechtering van de sociale structuur en leefbaarheid in de wijk. Daarbij leidde de toename van het aantal kamerverhuurpanden tot een afname van het aantal betaalbare huur- en koopwoningen. In eerste instantie is de regeling toegepast op de oude schil rond de binnenstad en Rivierenwijk, maar vanaf 2012 voor het hele grondgebied om het verschuivingseffect naar wijken waar de Omzettingsvergunning niet van toepassing was tegen te gaan.

## Doel omzettingsvergunning

Met de omzettingsvergunning wordt in Deventer de omzetting naar kamerverhuurpanden niet geheel verboden maar wordt de concentratie ervan binnen een straat met dezelfde postcode tegengegaan. Daarmee wordt bewaakt dat een gezonde mix van het woningaanbod wordt gewaarborgd: van woningen voor reguliere huishoudens én ruimte voor woningen met kamerbewoning. Die mix is ook nodig om de woon- en leefkwaliteit in een buurt te behouden én zorgt dat er niet onevenredig veel (goedkope) woningen uit het reguliere aanbod worden onttrokken. Dat sluit aan op de ambitie van de Woonvisie Deventer 'Ongedeeld en inclusief' dat zich richt op een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod.

De omzettingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd indien verlening ertoe zal leiden dat meer dan 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode<sup>1</sup> wordt gebruikt als kamerverhuurpand.

## Onderbouwing toepassing onttrekkingsvergunning gemeente Deventer

De Huisvestingswet biedt gemeenten om met de omzettingsvergunning in te grijpen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Dat is vastgelegd in artikel 2 van de Huisvestingswet. In deze notitie wordt op basis van recente woningmarktinformatie onderbouwd dat er sprake is van schaarste in Deventer en dat inzet van de omzettingsvergunning noodzakelijk is om de effecten van schaarste te beperken.

---

<sup>1</sup> Het postcodes bestaan uit 4 cijfers en 2 letters en kent gemiddeld minder dan 20 woningen per postcode. Door het maximum van 7,5% kunnen er per postcode één tot twee omzettingsvergunningen voor kamerverhuurpanden verleend worden.

## Schaarste op de woningmarkt in de gemeente Deventer

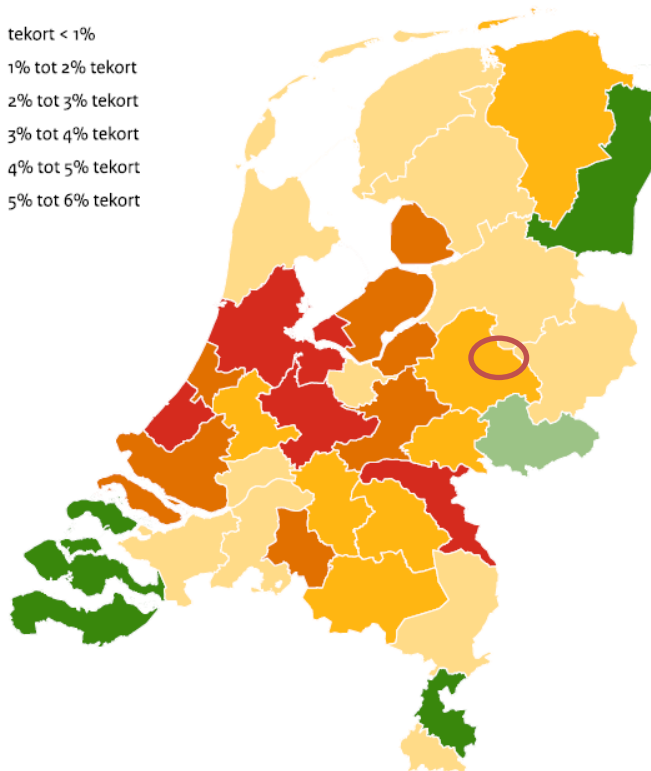
In Deventer is sprake van een woningtekort wat ook leidt tot schaarste op de koopwoningmarkt. De prognose is dat deze schaarste ook in de komende jaren blijft bestaan.

In lijn met de Huisvestingswet is die onderbouwing gericht op het goedkopere deel van de woningvoorraad. Het goedkopere deel van de woningvoorraad stellen we gelijk met de Nationale Hypotheekgarantie-grens (NHG) van € 325.000. Deze doet recht aan de gestegen prijzen van koopwoningen in Deventer en sluit qua definitie aan die het Rijk recentelijk is gaan hanteren voor de maximaal toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen (de NHG-prijsgrens).

### Woningtekort

Figuur 2.10 Statistisch woningtekort als percentage van de woningvoorraad in 2024

- tekort < 1%
- 1% tot 2% tekort
- 2% tot 3% tekort
- 3% tot 4% tekort
- 4% tot 5% tekort
- 5% tot 6% tekort



Bron: Primos 2021, ABF Research

Het Primos-model voorziet voor de komende jaren een woningtekort in de gemeente Deventer (ABF-Research).

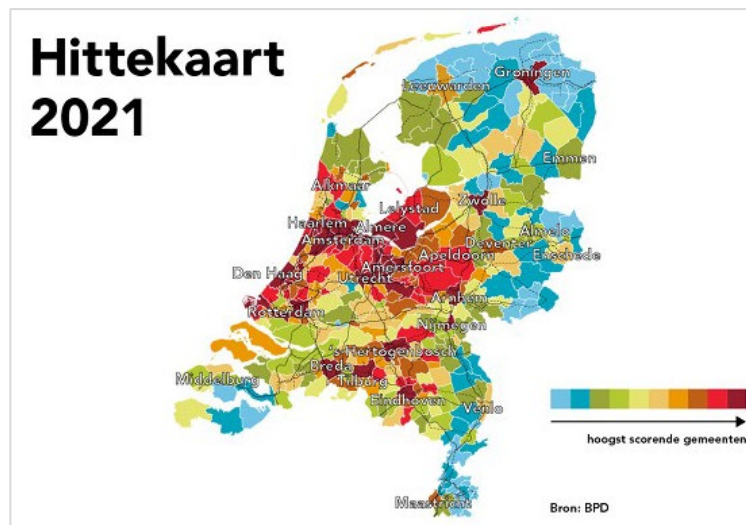
Het statistisch woningtekort in de woningmarktregio Apeldoorn (waar Deventer toe behoort) ligt in 2024 tussen de 3 en 4% (Staat van de Woningmarkt BZK, jaarrapportage 2021).

Binnen de regio concentreert het woningtekort zich in de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen.

Woningtekort Cleantech Regio 2019			
	Woning- voorraad totaal	Woning- tekort - Gemeente	woning- tekort in %
Apeldoorn	72.449	3.078	4,20%
Brummen	9.314	265	2,80%
Deventer	45.314	1.856	4,10%
Epe	14.349	313	2,20%
Heerde	7.888	88	1,10%
Lochem	14.997	394	2,60%
Voorst	10.545	0	0,00%
Zutphen	22.095	976	4,40%
Regio CTR	196.951	6.970	3,50%

BRON: ABF Uitkomsten Primos prognose 2020

## Druk op de koopwoningmarkt

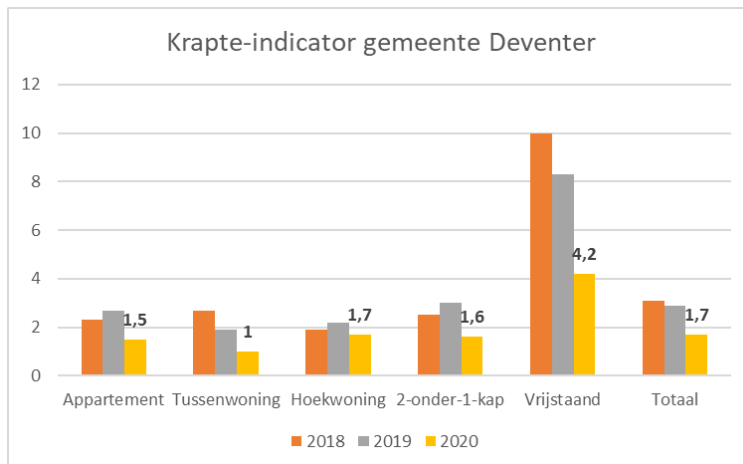


De Hittekaart 2021 (opgesteld in opdracht van BPD) maakt inzichtelijk waar de druk op de woningmarkt het hoogst is. Een hoge score (donkerrode kleur) op de Hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/ of veel woningverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei.

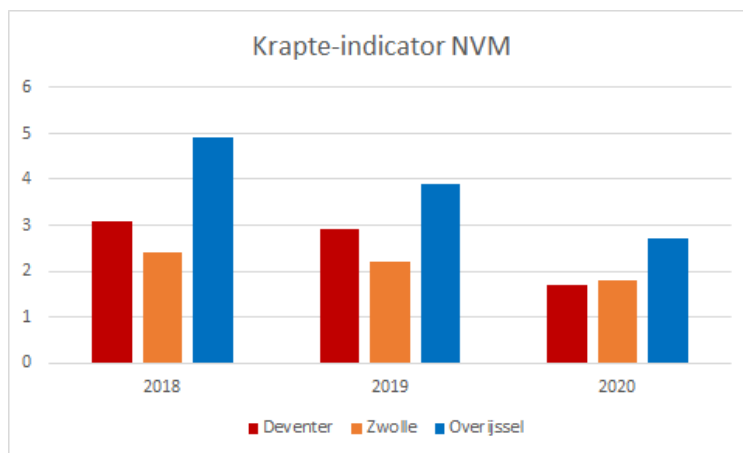
Deventer scoort daarin hoger dan gemiddeld. Binnen de provincie Overijssel is de woningdruk in Deventer na Zwolle het hoogste. Deventer behoort niet tot de landelijke top 40 van 'meest



## Toenemende krapte op de koopwoningmarkt

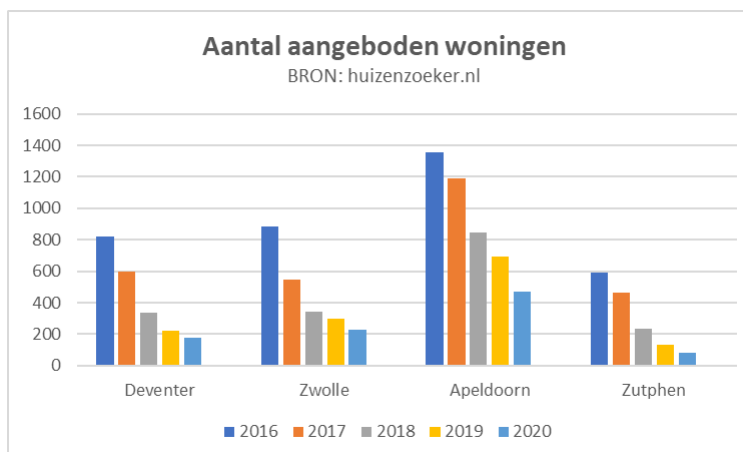


In de [Woningmarkt monitor van de provincie Overijssel](#) is een krapte-indicator voor de koopmarkt op gemeenteniveau opgenomen. De krapte-indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal woningen dat te koop staat midden in het eerste kwartaal van het betreffende jaar en het aantal verkochte woningen. Voor de NVM geldt dat er bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 sprake is van evenwicht en een onder de 5 woningen er sprake is van krapte.

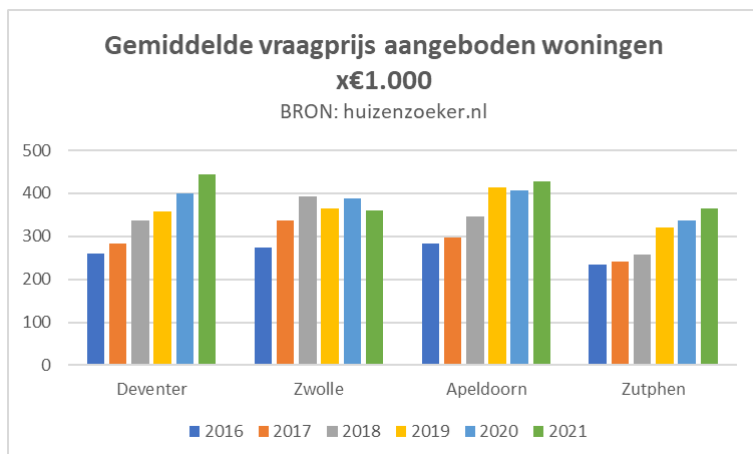


In Deventer ligt de krapte-indicator al enige jaren onder de 5. In 2020 lag die op 1,7, ruim onder het provinciale gemiddelde van 2,7. Deventer kent een grote krapte bij alle woningtypen. Bij het type tussenwoningen (het woningtype met gemiddeld de laagste WOZ-waarde) is de krapte het grootst.

Net als in de rest van de provincie neemt de krapte/ schaarste op de woningmarkt in Deventer de laatste jaren verder toe.



De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Zodra een woning te koop wordt aangeboden wordt deze snel verkocht. Het aantal woningen dat te koop staat neemt de afgelopen jaren steeds verder af. In 2020 was het aanbod koopwoningen 177, dat is minder dan een kwart van het aantal van 820 uit 2016 (bron: huizenzoeker.nl).



De gemiddelde vraagprijs is van de te koop staande woningen is van €260.000 in 2016 gestegen naar €401.000 in 2020.

De prijsstijging van de aangeboden koopwoningen tussen 2016 en 2020 ligt hoger dan in Zwolle en Apeldoorn.

### Schaarste houdt nog even aan

	AFSPRAAK 2018 2018 tot 2027		PRIMOS 2020 tot 2030	
	op basis huishoudensgroei	inclusief inlopen woningtekort	op basis huishoudensgroei	inclusief inlopen woningtekort
<b>Apeldoorn</b>	3.400	5.150	4.850	7.950
<b>Brummen</b>	650	700	600	850
<b>Deventer*</b>	3.000	3.000	4.500	6.350
<b>Epe</b>	450	575	1.025	1.350
<b>Heerde</b>	350	400	200	275
<b>Lochem</b>	600	875	600	1.000
<b>Voorst</b>	775	975	800	825
<b>Zutphen</b>	700	1.025	1.750	2.700
<b>TOTAAL*</b>	9.925	12.700	14.325	21.300
*Afspraak met Provincie Overijssel				

Het is aannemelijk dat de huidige krapte niet binnen vier jaar geheel opgelost kan worden.

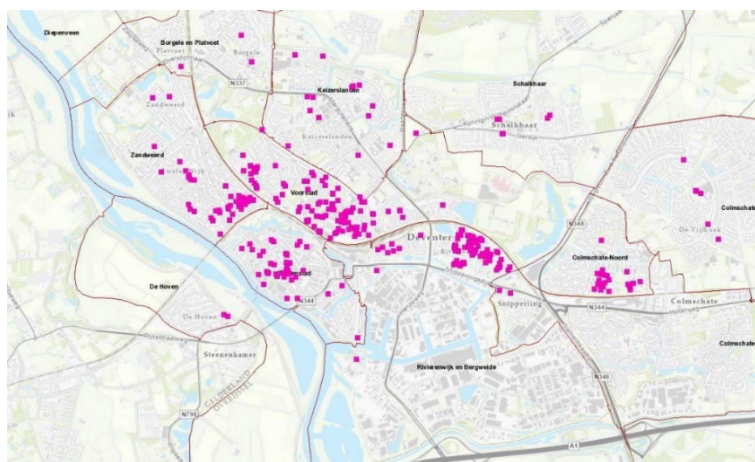
De belangrijkste manier om de krapte op de woningmarkt te verminderen is door het toevoegen van woningen met woningbouw.

De woningvraag uit de recente woningprognoses blijkt hoger te zijn dan waar in het woningbouwprogramma van Deventer is uitgegaan.

In de Woonvisie Deventer 2018 is een woningbouwopgave van ongeveer 350 woningen per jaar vastgesteld. In 2020 is op basis van nieuwe woningbehoefteprognoses vastgesteld dat de autonome woningbehoefte voor de gemeente Deventer hoger ligt, rond de 500 woningen per jaar.

Om dit hogere woningbouwprogramma te kunnen realiseren wordt ingezet op een versnelling van de woningbouw. In 2020 is de oplevering (mede door de beperkingen rond de stikstof) met 316 woningen ruim hieronder gebleven. De huidige prognose is dat in 2021 de woningproductie niet boven de 300 woningen uitkomt. Het vraagt nog een paar jaar om de versnelling van de woningbouw naar 500 woningen per jaar te bereiken en de achterstanden uit 2020 en 2021 in te halen. Het woningtekort wordt daarmee niet op korte termijn ingelopen.

## Spreiding van kamerverhuurpanden



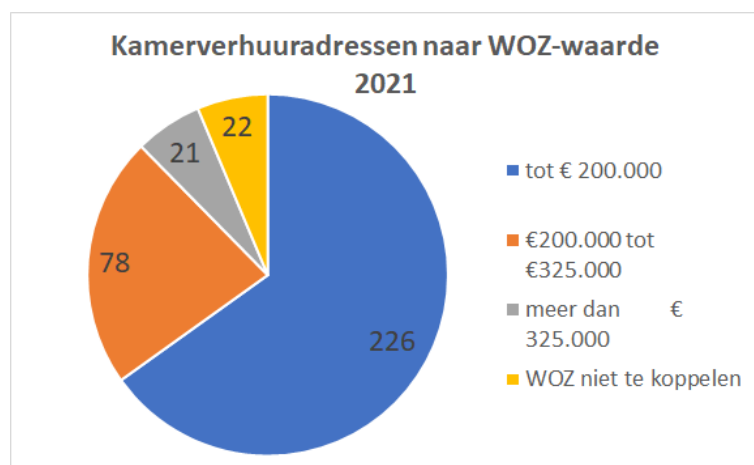
woningaanbod (Rivierenwijk en Colmschate-Noord).

Uit het overzicht van de geregistreerde kamerverhuurpanden uit 2021 is te zien dat kamerverhuurpanden in alle buurten van de stad voorkomen. In de binnenstad en in de goedkopere delen van de wijken direct rond de binnenstad (in Voorstad en Zandweerd) is de concentratie het hoogst. Daarnaast is er een concentratie van aanbod van kamerverhuurpanden in de wijken met relatief veel goedkoop

Geregistreerde Kamerverhuurpanden per wijk 2021			
	Aantal adressen	Aandeel in de wijk	Toe/afname aantal 2019-2021
Binnenstad	40	0,8%	9
De Hoven	2	0,2%	0
Zandweerd	46	0,8%	-4
Voorstad	109	2,2%	17
Borgele en Platvoet	4	0,1%	1
Keizerslanden	17	0,3%	2
Rivierenwijk en Bergweide	89	4,0%	-1
Colmschate-Noord	21	0,8%	2
Colmschate-Vijfhoek	6	0,1%	2
Colmschate-Zuid	2	0,0%	0
Schalkhaar	6	0,3%	0
Okkenbroek	1	0,8%	0
Lettele	2	0,3%	0
Bathmen	2	0,1%	0
Totaal	347	0,8%	28

Het aantal geregistreerde kamerverhuurpanden is in Voorstad met 109 panden het hoogst. Het aandeel kamerverhuurpanden op het totaal aantal woningen in een wijk is in de Rivierenwijk met 4% het hoogst.

Uit de registratie van kamerverhuurpanden tussen eind 2019 en half 2021 is af te lezen dat Voorstad gezien de grootste toename van geregistreerde kamerverhuurpanden



Het zijn vooral de goedkopere delen van de woningvoorraad die omgezet worden naar kamerverhuurpanden. Van de kamerverhuuradressen heeft ruim 87% een WOZ-waarde van minder dan € 325.000. Ruim 6% ligt heeft een WOZ-waarde die daarboven ligt en van ruim 6% is de WOZ-waarde niet te bepalen.

## **Conclusie: een gespannen woningmarkt**

De huidige situatie op de woningmarkt in Deventer is gespannen. De krapte op de koopmarkt neemt toe en huishoudens die willen kopen ondervinden een concurrentie van andere huishoudens én de opkopers van panden voor kamerverhuur.

De onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste in de koopmarkt zijn het sterkste in de goedkoopste delen (tussenwoningen en appartementen). En juist in dat goedkopere en betaalbare segment kopen particuliere beleggers woningen op voor de verhuur als kamerverhuurpanden. De concurrentie met de omzetting naar kamerverhuurpanden concentreert zich in het segment tot € 200.000 en speelt in mindere mate ook bij woningen tot €325.000.

De woningproductie van de afgelopen jaren heeft de groeiende vraag niet kunnen bijhouden. Er wordt gewerkt aan verhoging van de woningbouw, maar daarvan zal in de komende vier jaar maar langzaam het effect zichtbaar worden.

De krapte speelt, in de huidige woningmarkt, in alle delen van de gemeente. Dat geldt ook voor het gemeentelijk beleidsdoelstelling 'ongedeeld en inclusief' uit de Woonvisie wat zich richt op een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau. Het hanteren van de omzettingsvergunning voor het gehele grondgebied van de gemeente kan bovendien voorkomen dat kamerverhuur zich gaat concentreren op plekken waar een omzettingsvergunning niet vereist wordt. Kamerverhuur blijft mogelijk maar met de omzettingsvergunning wordt gestuurd op een evenwichtige verdeeld op straatniveau. Dat draagt bij aan evenwichtige kansen voor alle woningzoekenden en voorkomt een onaanvaardbare concentratie van overlast door kamerverhuur.

Kamerverhuur komt voor in alle delen van de stad. Het gemeentelijke beleid uit het verleden waarbij kamerverhuur slechts in enkele buurten werd geregeld leidde tot een verplaatsing van nieuwe kamerverhuurpanden naar andere buurten. Om die reden wordt de omzettingsvergunningen voor alle delen van de stad ingezet om overal de ongewenste concentratie tegen te gaan.

7

## **Vertaling van de marktanalyse naar de inzet van de Omzettingsvergunning**

Met deze onderbouwing van de schaarste is de inzet van de omzettingsvergunning onderbouwd voor woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens.

Op dit punt dient de huisvestingsverordening aangepast te worden omdat de vergunningverlening nu geen onderscheid maakt naar WOZ-waarde. Bij het berekenen van de 7,5% zal gebeuren aan de hand van de geregistreerde kamerverhuurpanden: de bestaande omgevingsvergunningen en de nieuwe vergunningen (voor de panden tot de NHG-grens).

Woningen met een WOZ-waarde die hoger ligt dan de NHG-grens kunnen zonder omzettingsvergunning omgezet worden in een kamerverhuurpand. Uit de huidige praktijk blijkt dat het aantal omzettingen naar kamerverhuurpanden bij woningen boven de NHG-grens zeer beperkt is.

Bij de uitvoering van de regeling zal daarbij de WOZ-waarde gehanteerd worden. Omdat de WOZ-waarde enigszins achterloopt op de recente sterke marktprijzen zal ook een deel van de woningen met een vraagprijs boven de € 325.000 onder de omzettingsvergunning vallen. Bij de jaarlijkse actualisatie van de WOZ-waarden zal dat verschil naar verwachting kleiner worden.