

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Wijziging Huisvestingsverordening Deventer voor invoering Opkoopbescherming

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 31-05-2022
Notanummer	: 2022-409
Datum	: 31-05-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: BEHANDELING Schrijftelijke input en vragen opkoopbescherming Raad mei 2022 (4).docx, CONCEPT Huisvestingsverordening Opkoopbescherming 2022.docx, Gespreksverslag VCOD Opkoopbescherming 17 mei 2022.docx, Opkoopbescherming Deventer beleid en onderbouwing mei 2022.docx

### Parafering

<li>24-05-2022: Wethouder</li><li>25-05-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>25-05-2022: Wethouder</li>

### Agendering

\* 25-05-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

1-06-2022

B & W d.d.: 31-05-2022

### Besluit

1. De concept wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022 met opkoopbescherming vast te stellen:

\* voor alle bestaande betaalbare koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 355.000

\* voor de wijken Rivierenwijk, Keizerslanden, Binnenstad, Voorstad, Zandweerd, Colmschate-Noord en Colmschate-Zuid

\* met uitzondering van woningaankopen door de woningcorporaties, de gemeente en gecontracteerde zorgaanbieders en voor een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma

2. De gewijzigde (concept) Huisvestingsverordening Deventer 2022 zes weken ter visie te leggen voor zienswijzen

3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

In maart 2022 heeft u het voornemen voor invoering van de Opkoopbescherming in Deventer vastgesteld (notanummer 2022-285). Daarover heeft u de raad geïnformeerd. Over het voornemen is afstemming gezocht met belanghebbenden.

Op basis van het voornemen en de afstemming is de concept Wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022 opgesteld.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Na vaststelling door het college wordt de Huisvestingsverordening conform de gemeentelijke inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd zodat belanghebbenden kunnen reageren. De reacties en de wijze waarop daarmee is omgegaan zullen worden gebundeld en ter overweging meegegeven aan de gemeenteraad bij de besluitvorming over de opkoopbescherming. Dat zal naar verwachting in oktober zijn.

De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gebieden schaarse koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.

In Deventer is sprake van schaarste op de koopmarkt en in een aantal wijken zien we dat vooral de kopers met een kleinere portemonnee (zoals koopstarters) concurrentie hebben van investeerders die woningen opkopen en het daardoor nog lastiger wordt om een woning voor eigenbewoning te kopen. Door voor deze wijken de opkoopbescherming in te voeren verbeteren de kansen van woningzoekenden die een koopwoning zoeken. Daarnaast voorkomt het een verdere concentratie van particuliere huurwoningen en daarmee risico's in de leefbaarheidssituatie.

### **Kader**

Woonvisie Deventer 2018

Huisvestingswet 2014

Huisvestingsverordening Deventer 2019

Zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw, juni 2021

Motie 5.1 Zelfbewoning bestaande woningen november 2021

### **Betrokken partijen en participatie**

Het voornemen voor de invoering van de opkoopbescherming is voorgelegd aan:

- de in de gemeente werkzame sociale verhuurders (ieder1, Rentree, De Marken, EigenBouw en Woonzorg Nederland);
- de gemeenten in de woningmarktregio (West-Overijssel en Cleantech);
- de Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer (VCOD)

De input die is ontvangen van de sociale verhuurders, de VCOD en de raadsvragen zijn gebruikt voor de uitwerking van de regeling.

De gemeenten in de woningmarktregio hebben aangegeven geen aanleiding te hebben voor een reactie of afstemming.

### **Argumenten voor en tegen**

Uit onderzoek naar de situatie in Deventer blijkt er aanleiding te zijn om de opkoopbescherming in te voeren voor bestaande woningen.

Onderbouwing en Beleidsvoorstel voor de invoering, mei 2022, is als bijlage bij de stukken gevoegd en zal bij het uiteindelijke raadsvoorstel gevoegd ter onderbouwing van de noodzaak voor de invoering van de opkoopbescherming.

De Raad heeft in haar schriftelijke vragen aangegeven het voornemen te steunen maar vraagt het college te overwegen om meer gebieden en een hoger prijsgrens te hanteren.

Voor de zeven wijken kan gebiedsgericht onderbouwd dat er sprake is van verdringing, voor de andere wijken is het effect van de opkopen door de investeerders dermate klein dat we niet kunnen onderbouwen dat de opkopen leidt tot een schaarste en een beperking van het eigendomsrecht hier op dit moment noodzakelijk is. Een prijsgrens die hoger ligt dan de NHG-grens is niet in redelijkheid te onderbouwen als bovengrens van de schaarse middeldure koopwoningen. Een ruimere toepassing qua gebieden en prijsgrens brengt juridische risico's met zich mee dat deze niet stand houdt bij de rechter.

Om tegemoet te komen aan het verzoek van de raad om een waterbedeffect te voorkomen zullen we jaarlijks op basis van transactiegegevens van het Kadaster monitoren hoe de aankoop van investeerders zich in de andere wijken zich ontwikkelt. Indien nodig zal voorgesteld worden om het aantal gebieden aan te passen.

Het voorstel om de woningcorporaties niet onder de opkoopbescherming te laten vallen wordt opgenomen.  
De beantwoording van de raadvragen zijn opgenomen in de bijlage bij de raadsmededeling

#### Transformatie en vitaliseren met wonen in de binnenstad

Voor het vitaliseren van de binnenstad is het beleid erop gericht om leegstand boven en achter winkels te transformeren naar woonfuncties en op de transformatie van vastgoed om de exploitatie van winkelpanden rendabel te houden door onder meer het in verhuur van woonruimte nemen als onderdeel van de beleggingsstrategie. Dit in het kader van de Agenda Binnenstad Deventer 2.0, het 4e Stadsarrangement en de Ontwikkelvisie Stadshof. Het VCOD heeft ervoor gepleit hier in de opkoopbescherming rekening mee te houden.

Om die reden is in de verordening opgenomen dat de opkoop en verhuur van woningen voor een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma is toegestaan.

Ondernemers (VCOD) begrijpen de knelpunten voor kopers met een kleine beurs. Maar geven ter overweging mee om de binnenstad buiten de regeling te houden omdat het om een beperkt aantal woningen gaat. Daarnaast vraagt men zich af of het opkopen van koopwoningen in met de huidige stijgende rente en aanpassingen in het landelijk beleid de komende tijd in dezelfde omvang als de afgelopen jaren doorzet. Het opkopen voor de verhuur wordt minder aantrekkelijk en dan is het de vraag of de opkoopbescherming nog nodig is.

Bij de jaarlijkse evaluatie zal meegenomen worden of de situatie op de woningmarkt aanleiding geeft voor aanpassing van de regeling. Daarnaast geldt de verordening voor vier jaar en zal de gemeenteraad daarna opnieuw moeten onderbouwen of de schaarste in de gemeente dermate is dat een verlening van de regeling noodzakelijk is.

Aantal koopwoningen onder de 355.000 dat jaarlijks wordt opgekocht door investeerders in de binnenstad is beperkt, maar het gaat wel om bijna een kwart van al deze te koop aangeboden woningen. Jaar op jaar betekent dat een verdere afname van het aanbod van betaalbare koopwoningen in de binnenstad.

#### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten van dit nieuw beleid zijn ingeschat op eenmalige invoeringskosten van € 10.000 en de jaarlijkse structurele uitvoeringskosten van € 40.000 voor de personeelskosten voor de handhaving en de bezwaar- en beroepsprocedures. De kosten in 2022, zijnde € 30.000 (de invoeringskosten en de helft van de

structurele kosten), worden opgevoerd voor de voorjaarsnota. De structurele kosten van € 40.000 in 2023 en daarna worden meegenomen in de begroting.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Via de gebruikelijke kanalen communiceren dat de concept Huisvestingsverordening Deventer 2022 met de opkoopbescherming ter visie ligt

### **Aanpak en uitvoering**

Vooruitlopend op het besluit van de raad wordt ambtelijk de invoering van een vergunning- en handhavingstelsel voor de regeling opkoopbescherming voorbereid.

Op basis daarvan zal ook de hoogte van leges worden bepaald.

Onderdeel van de invoering is een communicatieplan. Makelaars, verhuurmakelaars en notarissen zullen daarbij direct benaderd worden zodat zij goed op de hoogte van de regeling zijn.

## RAADSMEEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Wijziging Huisvestingsverordening Deventer voor invoering Opkoopbescherming		
<b>Mededelingnummer</b>	2022-409	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder De Geest,
<b>Team</b>	DEV-BLD	<b>Datum B en W besluit</b>	31-05-2022

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

In april 2022 bent u middels een raadsmededeling geïnformeerd over het voornemen voor invoering van de Opkoopbescherming in Deventer (2022-285).

Naar aanleiding daarvan heeft u input geleverd en vragen gesteld over de uitwerking. Daarnaast is afstemming gezocht met een aantal belanghebbenden over de invoering van de opkoopbescherming.

In de bijlagen bij deze raadsmededeling wordt ingegaan op uw input en is het verslag van het overleg met de Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer (VCOD) opgenomen.

### **Kader**

Woonvisie Deventer 2018  
Huisvestingswet 2014  
Huisvestingsverordening Deventer 2019  
Zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw, juni 2021  
Motie 5.1 Zelfbewoning bestaande woningen november 2021

### **Kern van de boodschap**

Op basis van ons voornemen, uw input en de afstemming met belanghebbenden is de concept Wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022 opgesteld. Deze wordt conform de gemeentelijke inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd zodat belanghebbenden kunnen reageren. De reacties en de wijze waarop daarmee is omgegaan zullen worden gebundeld en ter overweging meegegeven aan uw raad bij de besluitvorming over de opkoopbescherming. Dat zal naar verwachting in oktober zijn.

In de (concept) Huisvestingsverordening Deventer 2022 is de opkoopbescherming opgenomen:

- voor alle bestaande betaalbare koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 355.000
- voor de wijken Rivierenwijk, Keizerslanden, Binnenstad, Voorstad, Zandweerd, Colmschate-Noord en Colmschate-Zuid
- met uitzondering van woningaankopen door de woningcorporaties, de gemeente en gecontracteerde zorgaanbieders en voor een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma

### **Nadere toelichting**

Het voornemen voor de invoering van de opkoopbescherming is besproken met:

- de in de gemeente werkzame sociale verhuurders (ieder1, Rentree, De Marken,

EigenBouw);

- de gemeenten in de woningmarktregio;
- de Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer (VCOD)

De input die is ontvangen van uw raad, de sociale verhuurders en de VCOD zijn gebruikt voor het opstellen van de regeling (Wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022).

De gemeenten in de woningmarktregio hebben aangegeven geen aanleiding te hebben voor een reactie of afstemming.

Via de gebruikelijke kanalen communiceren dat de concept Huisvestingsverordening Deventer 2022 met de opkoopbescherming ter visie ligt.

# BEANTWOORDING Schriftelijke vragen raad n.a.v. opkoopbescherming

18 mei 2022

De vragen vanuit de raadsfracties zijn geordend naar thema en hieronder beantwoord. De vragen van de afzonderlijke fracties zijn op de laatste pagina's opgenomen.

## 1. Onderzoek een bredere inzet van de opkoopbescherming qua gebied (gehele gemeente, anticiperen op het waterbedeffect, Borgele Platvoet)

Bij het invoeren van de opkoopbescherming moet onderbouwd worden dat deze maatregel in bepaalde gebieden en voor bepaalde categorieën van woningen noodzakelijk is vanwege de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of leefbaarheid van het betreffende gebied. De wet eist een 'fair balance' tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren via de opkoopbescherming en het daarmee gediende algemeen belang.

De regeling voor Deventer is uitgewerkt op basis van hoe de wetgever het beoogd heeft en mede op basis van adviezen van de VNG. Er is nog geen jurisprudentie over de wijze waarop de rechter de regeling zal beoordelen. Bij de al langer bestaande regeling voor kamerverhuur (omzettingsvergunning uit de Huisvestingswet) blijkt dat de rechters heel kritisch naar de onderbouwing kijken en op basis daarvan zijn er al regelmatig gemeenten teruggedrukt op de gebieden en de woningwaarde waarvoor de regeling wordt toegepast.

Bij het voorstel voor de invoering in de zeven wijken is rekening gehouden met de mate waarin woningen worden opgekocht getalsmatig een bijdrage leveren aan de schaarste. Daarnaast is het uitgangspunt dat een klein aandeel particuliere huuraanbod wenselijk is voor bepaalde doelgroepen. In de nu gekozen opzet ligt in de buurten die niet onder de opkoopbescherming vallen het aandeel huurwoningen dat in eigendom is van investeerders op 3% of minder van alle woningen. Ook het aantal woningen dat uit de koopmarkt werd opgekocht door investeerders lag in de afgelopen drie jaar (2018-2021) in deze gebieden op 3% of minder.

Voor de zeven wijken kan gebiedsgericht onderbouwd dat er sprake is van verdringing, voor de andere wijken is het effect van de opkopen door de investeerders dermate klein dat we niet kunnen onderbouwen dat de opkopen leidt tot een schaarste en een beperking van het eigendomsrecht hier op dit moment noodzakelijk is.

Het aanwijzen van de gehele gemeente kan 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 nabijgelegen 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.

Om het waterbedeffect tegen te gaan zullen we jaarlijks op basis van transactiegegevens van het Kadaster monitoren hoe de aankoop van investeerders zich in de andere wijken (waaronder Borgele Platvoet) zich ontwikkelt. Mocht dat aandeel duidelijk stijgen in een of meer wijken, dan zal de raad een voorstel worden gedaan voor het uitbreiden van de opkoopbescherming naar die wijken. Dat gebeurt door het aanpassen van de huisvestingsverordening door de raad.

## **2. Onderzoeken van een bredere inzet van de opkoopbescherming qua WOZ-waarde (ook om te voorkomen dat regels worden omzeild)**

De wet beperkt de inzet van de opkoopbescherming tot de goedkope en betaalbare koopwoningen. We hebben gekozen voor de NHG-prijsgrens omdat die aansluit bij de gangbare definitie van betaalbare koopwoning. Voor dat gedeelte van de woningvoorraad is voor Deventer de schaarste te onderbouwen, dat is een belangrijke voorwaarde voor het hanteren van de regeling.

Met de prijsgrens van € 355.000 zit Deventer in lijn met de meeste andere gemeenten die een grens hanteren tussen de ongeveer € 300.000 en € 350.000 euro (uitzondering is Amsterdam met € 512.000).

Een prijs die hoger ligt dan de NHG-prijsgrens brengt juridische risico's met zich mee: in eerdere rechterlijke uitspraken over de huisvestingswet heeft de rechter de NHG-grens als maximale prijsgrens aangewezen.

Daarnaast heeft een hogere prijsgrens weinig effect want het aantal woningen dat door investeerders wordt opgekocht met een WOZ-waarde boven de drie ton is beperkt.

Omdat de WOZ-waarde bepaalt of een woning onder de regeling valt heeft de verkoper geen mogelijkheid om de regeling met een hogere prijs te omzeilen.

## **3. Evaluatie/monitoring (op welke punten meten)**

Via het kadaster kunnen per wijk relatief eenvoudig recente gegevens worden opgevraagd over de verkoop van woningen en het aandeel investeerders die woningen koopt. Die gegevens zullen we jaarlijks per wijk opvragen zodat de ontwikkelingen gevolgd kunnen worden. Als het aantal opkopen door investeerders in een of meer buurten sterk oploopt dan zal dat gerapporteerd worden en aan de raad een voorstel worden gedaan voor de aanpassing van de huisvestingsverordening met de uitbereiding van het aantal gebieden.

## **4. Onderzoek naar mogelijkheden opkoopbescherming voor bestaande verhuurpanden**

De wetgever heeft er nadrukkelijk voor gekozen om bestaande huurwoningen niet onder de opkoopbescherming te laten vallen. Naast het eigendomsrecht van de verhuurder wordt ook het recht van de huurder geborgd: daardoor kan deze zijn woning blijven huren na de wisseling van de eigenaar.

## **5. Inzet andere instrumenten voor aanpak bestaande panden**

Het voorkeursrecht ingevolge de Wvg kan worden gevestigd in het belang van de volkshuisvesting. De Wvg biedt echter geen handvatten voor de geschetste situatie, waarin woningen al in handen zijn van investeerders. Het voorkeursrecht houdt slechts in dat eigenaren die hun grond en panden willen verkopen dit eerst moeten aanbieden aan de gemeente. Als de panden dus al verkocht zijn dan heeft het voorkeursrecht geen betekenis, tenzij die investeerders hun panden zelf in de verkoop zetten.

## **6. Lobby voor bredere inzet van de regeling**

Het effect van deze nieuwe regeling moet nog afgewacht worden. Via de G40 -gemeenten worden ervaringen uitgewisseld en de effecten uiteraard in de gaten gehouden. Als de regeling onvoldoende effect heeft gaan we als eerste stap daarover in gesprek met het Rijk.

## **7. Uitzonderingspositie woningbouwcorporaties**

In de gemeentelijke verordening zullen aankopen door woningcorporaties niet onder de opkoopbescherming vallen en mogen zonder vergunning verhuurd worden door een corporatie.



## 8. Wat is het effect van de landelijke maatregelen die al zijn ingevoerd?

De overdrachtsbelasting werd in 2021 verhoogd naar 8% voor woningen die bedoeld zijn als investering. Dezelfde belasting bleef 2% voor kopers die een woning kochten om er zelf in te wonen en voor kopers onder de 35 jaar werd het tarief verlaagd tot 0%.

Dat leidde landelijk tot twee effecten: in 2020, het jaar voor de invoering van de overdrachtsbelasting steeg het aandeel woningen dat gekocht werd door investeerders sterk ten opzichte van de jaren ervoor. In het jaar erna, 2021, met de hoge overdrachtsbelasting voor investeerders, daalde het aandeel woningen dat werd gekocht door investeerders weer sterk. Investeerders vervoegde in 2020 hun aankopen om de hogere overdrachtsbelasting te ontlopen. Wat het effect van de regeling op de lange termijn is kan nu nog niet gezegd worden.



Figuur 1: Ontwikkeling aantal woningtransacties van koopstarters, kleine investeerders en alle investeerders van 2010 tot en met 2021

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

Bron: Kadaster

## 9. Vrijheid van verkoop wordt beperkt en voorkom waardevermindering want voor sommigen is dit hun pensioen

Investeerders die een woning voor de verhuur hebben (langer dan zes maanden verhuurd) en deze verkopen vallen niet onder de opkoopbescherming: de koper/ nieuwe eigenaar mag dan een investeerder zijn.

In de huidige woningmarkt is de druk dermate hoog dat een woning goed verkocht kan worden. Mogelijk heeft het een licht prijsdrukkend effect omdat de concurrentie van beleggers wegvalt een de andere kant verbetert het de positie van koopstarters.

Het rijk heeft in de huisvestingswet geregeld dat gemeenten de opkoopbescherming de komende vier jaar mogen inzetten. Een voortzetting van de opkoopbescherming door het rijk zal afhangen van de ontwikkelingen op de landelijke woningmarkt. Daarnaast zal over vier jaar voor Deventer opnieuw onderbouwd moeten worden dat er sprake is van een schaarste op de koopwoningmarkt die dermate groot is dat de beperking van het eigendomsrecht opweegt tegen het publiek belang om kopers die zelf in een woning te gaan wonen te beschermen met de opkoopbescherming.

## 10. Zo snel mogelijk invoeren

Bij de invoering werken we met een inspraaktermijn van zes weken volgens de gemeentelijke inspraakverordening.



**Deventer**

**Onderwerp: Schriftelijke reactie opkoopbescherming**

**Deventer, 21 april 2022**

Hierbij desgevraagd de schriftelijke reactie van de CDA fractie op de door het College aangeleverde documentatie over opkoopbescherming voor de raadstafel 'ruimte' van woensdag 20 april 2022.

De visie van CDA Deventer is dat wonen, een primaire levensbehoefte, te veel is onderworpen aan de vrije markt en winstbejag. Hierdoor komt de samenleving in gevaar.

CDA Deventer vindt het belangrijk dat woningen in Deventer betaalbaar blijven en niet in handen vallen van exploitanten die vooral winstbejag nastreven. We bepleiten dan ook een vergaande zelfbewoningsplicht, niet alleen voor nieuwbouw maar ook voor bestaande panden.

Gelet het bovenstaande verwelkomt CDA Deventer het beleidsvoornemen tot de invoering van de regeling opkoopbescherming en dringt aan op een zo spoedig mogelijke implementatie. Immers Gemeente Deventer is hiermee al laat in vergelijking met omringende grote steden als Zwolle en Arnhem. CDA Deventer kan zich vinden in de drie geformuleerde uitzonderingen (verhuur aan eerste- of tweedegraadsfamilie, verhuur voor maximaal een jaar door bewoners die bijvoorbeeld een jaar in het buitenland verblijven en de verhuur van woonruimte die onlosmakelijk verbonden is met een bedrijfsruimte, kantoor of winkel).

Het college heeft het voornemen uitgesproken om de opkoopbescherming in te voeren voor een beperkt gebied (Rivierenwijk, Keizerslanden, Binnenstad, Voorstad, Zandweerd, Colmschate-Noord (niet de Vijfhoek) en Colmschate-Zuid) voor de woningen met een WOZ waarde van de NHG-grens (€ 355.000 in 2022). Omdat de schaarste in woningen geldt voor heel Gemeente Deventer, vraagt CDA Deventer nader te onderzoeken om de regeling breder te laten gelden qua gebied en WOZ waarde. Daarnaast vraagt CDA Deventer te onderzoeken in hoeverre de regeling ook kan gelden voor bestaande panden, vooral daar waar sprake is van meerdere panden in particuliere verhuur (zogenaamde 'huisjesmelkers'). Deze onderzoeken mogen echter wat ons betreft de snelheid van implementatie niet nadelig beïnvloeden; zo spoedig mogelijk invoeren wat nu direct mogelijk is, eventueel later de regeling uitbreiden.

**GROENLINKS 29 april 2022**

- Is het college bereid om een verdere juridische toelichting te geven op de mogelijkheid tot het uitbreiden van de Opkoopbescherming, en de raad na het invoeren van de

Opkoopbescherming direct te informeren op het moment dat nieuwe wijken in aanraking komen voor de Opkoopbescherming?

- Is het college bereid om bij de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening te lobbyen voor een uitbreiding van de wettelijke kaders van de Opkoopbescherming, teneinde de hele gemeente te behoeden voor het kapitaal van investeerders?
- Is het college bereid om de Opkoopbescherming verder uit te breiden in Deventer, met het oog op het voorkomen van een waterbedeffect en het gelijkheidsbeginsel? En is het college het er mee eens dat er sprake is van acute woningnood, deels veroorzaakt door investeerders (zoals gesteld in de publicatie Buy-to-let: Gewikt en gewogen van de KU Leuven en de UvA (2018)), wetende dat een waterbedeffect geen juridische grondslag is voor het uitbreiden van de Opkoopbescherming? Of anders gebruik te maken van de grondslag van de combinatie van schaarste en de bedreiging van de leefbaarheid in de wijken?
- In de Bijlage Opkoopbescherming wordt er gesproken over 'wijken om in de gaten te houden': het gaat dan om Borgele-Platvoet. Is het college in staat een juridische grondslag te vinden om de Opkoopbescherming reeds uit te breiden naar Borgele-Platvoet, met het oog op het principe 'voorkomen is beter dan genezen' en de kwaliteit en leefbaarheid?
- Hoe staat het college tegenover een eventueel voorstel van de raad om de Huisvestingsverordening dusdanig aan te passen zodat de gehele gemeente gedekt wordt door de Opkoopbescherming?
- Is het college voornemens om gebruik te maken van de uitzonderingspositie voor woningbouwcorporaties?
- Zijn er mogelijkheden om in wijken waar (te) veel huizen zijn opgekocht door 'investeerders', dat percentage reeds opgekochte woningen in handen van enkele 'investeerders' (fors) te reduceren door middel van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of eventueel via de Onteigeningswet?
- Volgt er in de toekomst een evaluatie van het invoeren van de Opkoopbescherming en welke effecten dit heeft op beschikbare volkshuisvesting in de gemeente Deventer?

## **ChristenUnie 30 april 2022**

Een mogelijk waterbedeffect komt heel kort aan de orde in het stuk.  
Hoe wil het college omgaan met gevolgen van zo'n waterbedeffect?

## **Deventer Belang 29 april 2022**

Onderwerp Opkoopbescherming / overwegingen Deventer Belang

Om de particuliere vastgoedmarkt te beschermen heeft Den Haag ook al landelijke maatregelen getroffen. Zijn daar al effecten van zichtbaar?

In beginsel is opkoopbescherming bedoeld om voorkeur aan privé bewoning te geven en dus grootschalig beleggen tegen te gaan.

De oplossing moet daarom niet erger zijn dan de kwaal. Dat zou ook iets kunnen zeggen over beperkte looptijden van een eventuele regeling.

Met ingebouwd tijdige evaluatie en op welke punten maak je de effecten meetbaar? Die moeten duidelijk en inzichtelijk zijn.

Naast het tegengaan van verwerven van beleggingsobjecten staat de eigen keuze van woningbezit. En dus ook vrijheid van verkoop. Voor sommigen is de woning immers opgebouwd pensioen.

Hoe zorgt deze regeling voor vrijheid en bescherming van de verkopende eigenaar. Nodeloos beperkende maatregelen kunnen voor aanzienlijke waardevermindering zorgen. Hoe is dat risico te beperken of helemaal te voorkomen.

Dus hoe kunnen wij de eigenaar beschermen en welke garanties krijgt deze. Welke uitzonderingen zijn er mogelijk of helemaal niet meer mogelijk bij een dergelijke regeling.

## **DEVENTER SOCIAAL 29 april**

Reactie Deventer Sociaal op RM Opkoopbescherming:

Er wordt in het stuk gesproken over de knellende landelijke regels. Het is natuurlijk aan de gemeente om niet te kijken wat niet kan, maar vooral te kijken wat wel kan. We zien graag creativiteit om er voor te zorgen dat ook wijken die niet aan de criteria voldoen er eventueel toch onder kunnen vallen.

Wij zijn wel bang voor het waterbedeffect, en we ontvangen ook al signalen uit bijv. Borgele dat men daar bang is dat er straks geen goedkope woning meer te krijgen is. De situatie goed in de gaten houden, zoals in de stukken wordt gesteld, lijkt ons niet genoeg. Strenge monitoring lijkt ons meer op de plaats.

We horen graag bij de behandeling van het raadsvoorstel in juli of er inderdaad een waterbedeffect optreedt, zodat we als raad nog bij kunnen sturen en hebben we hier als raad de instrumenten voor?

Hoe wordt voorkomen dat de regels worden omzeild, door de prijzen van de woningen op te trekken tot boven de 355k?

# BEHANDELING Schriftelijke input en vragen raad n.a.v. opkoopbescherming

18 mei 2022

De vragen vanuit de raadsfracties zijn geordend naar thema en hieronder beantwoord. De vragen van de afzonderlijke fracties zijn op de laatste pagina's opgenomen.

## 1. Onderzoek een bredere inzet van de opkoopbescherming qua gebied (gehele gemeente, anticiperen op het waterbedeffect, Borgele Platvoet)

Bij het invoeren van de opkoopbescherming moet onderbouwd worden dat deze maatregel in bepaalde gebieden en voor bepaalde categorieën van woningen noodzakelijk is vanwege de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of leefbaarheid van het betreffende gebied. De wet eist een 'fair balance' tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren via de opkoopbescherming en het daarmee gediende algemeen belang.

De regeling voor Deventer is uitgewerkt op basis van hoe de wetgever het beoogd heeft en mede op basis van adviezen van de VNG. Er is nog geen jurisprudentie over de wijze waarop de rechter de regeling zal beoordelen. Bij de al langer bestaande regeling voor kamerverhuur (omzettingsvergunning uit de Huisvestingswet) blijkt dat de rechters heel kritisch naar de onderbouwing kijken en op basis daarvan zijn er al regelmatig gemeenten teruggedrukt op de gebieden en de woningwaarde waarvoor de regeling wordt toegepast.

Bij het voorstel voor de invoering in de zeven wijken is rekening gehouden met de mate waarin woningen worden opgekocht getalsmatig een bijdrage leveren aan de schaarste. Daarnaast is het uitgangspunt dat een klein aandeel particuliere huuraanbod wenselijk is voor bepaalde doelgroepen. In de nu gekozen opzet ligt in de buurten die niet onder de opkoopbescherming vallen het aandeel huurwoningen dat in eigendom is van investeerders op 3% of minder van alle woningen. Ook het aantal woningen dat uit de koopmarkt werd opgekocht door investeerders lag in de afgelopen drie jaar (2018-2021) in deze gebieden op 3% of minder.

Voor de zeven wijken kan gebiedsgericht onderbouwd dat er sprake is van verdringing, voor de andere wijken is het effect van de opkopen door de investeerders dermate klein dat we niet kunnen onderbouwen dat de opkopen leidt tot een schaarste en een beperking van het eigendomsrecht hier op dit moment noodzakelijk is.

Het aanwijzen van de gehele gemeente kan 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 nabijgelegen 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.

Om het waterbedeffect tegen te gaan zullen we jaarlijks op basis van transactiegegevens van het Kadaster monitoren hoe de aankoop van investeerders zich in de andere wijken (waaronder Borgele Platvoet) zich ontwikkelt. Mocht dat aandeel duidelijk stijgen in een of meer wijken, dan zal de raad een voorstel worden gedaan voor het uitbreiden van de opkoopbescherming naar die wijken. Dat gebeurt door het aanpassen van de huisvestingsverordening door de raad.

## **2. Onderzoeken van een bredere inzet van de opkoopbescherming qua WOZ-waarde (ook om te voorkomen dat regels worden omzeild)**

De wet beperkt de inzet van de opkoopbescherming tot de goedkope en betaalbare koopwoningen. We hebben gekozen voor de NHG-prijsgrens omdat die aansluit bij de gangbare definitie van betaalbare koopwoning. Voor dat gedeelte van de woningvoorraad is voor Deventer de schaarste te onderbouwen, dat is een belangrijke voorwaarde voor het hanteren van de regeling.

Met de prijsgrens van € 355.000 zit Deventer in lijn met de meeste andere gemeenten die een grens hanteren tussen de ongeveer € 300.000 en € 350.000 euro (uitzondering is Amsterdam met € 512.000).

Een prijs die hoger ligt dan de NHG-prijsgrens brengt juridische risico's met zich mee: in eerdere rechterlijke uitspraken over de huisvestingswet heeft de rechter de NHG-grens als maximale prijsgrens aangewezen.

Daarnaast heeft een hogere prijsgrens weinig effect want het aantal woningen dat door investeerders wordt opgekocht met een WOZ-waarde boven de drie ton is beperkt.

Omdat de WOZ-waarde bepaalt of een woning onder de regeling valt heeft de verkoper geen mogelijkheid om de regeling met een hogere prijs te omzeilen.

## **3. Evaluatie/monitoring (op welke punten meten)**

Via het kadaster kunnen per wijk relatief eenvoudig recente gegevens worden opgevraagd over de verkoop van woningen en het aandeel investeerders die woningen koopt. Die gegevens zullen we jaarlijks per wijk opvragen zodat de ontwikkelingen gevolgd kunnen worden. Als het aantal opkopen door investeerders in een of meer buurten sterk oploopt dan zal dat gerapporteerd worden en aan de raad een voorstel worden gedaan voor de aanpassing van de huisvestingsverordening met de uitbereiding van het aantal gebieden.

## **4. Onderzoek naar mogelijkheden opkoopbescherming voor bestaande verhuurpanden**

De wetgever heeft er nadrukkelijk voor gekozen om bestaande huurwoningen niet onder de opkoopbescherming te laten vallen. Naast het eigendomsrecht van de verhuurder wordt ook het recht van de huurder geborgd: daardoor kan deze zijn woning blijven huren na de wisseling van de eigenaar.

## **5. Inzet andere instrumenten voor aanpak bestaande panden**

Het voorkeursrecht ingevolge de Wvg kan worden gevestigd in het belang van de volkshuisvesting. De Wvg biedt echter geen handvatten voor de geschetste situatie, waarin woningen al in handen zijn van investeerders. Het voorkeursrecht houdt slechts in dat eigenaren die hun grond en panden willen verkopen dit eerst moeten aanbieden aan de gemeente. Als de panden dus al verkocht zijn dan heeft het voorkeursrecht geen betekenis, tenzij die investeerders hun panden zelf in de verkoop zetten.

## **6. Lobby voor bredere inzet van de regeling**

Het effect van deze nieuwe regeling moet nog afgewacht worden. Via de G40 -gemeenten worden ervaringen uitgewisseld en de effecten uiteraard in de gaten gehouden. Als de regeling onvoldoende effect heeft gaan we als eerste stap daarover in gesprek met het Rijk.

## **7. Uitzonderingspositie woningbouwcorporaties**

In de gemeentelijke verordening zullen aankopen door woningcorporaties niet onder de opkoopbescherming vallen en mogen zonder vergunning verhuurd worden door een corporatie.

## 8. Wat is het effect van de landelijke maatregelen die al zijn ingevoerd?

De overdrachtsbelasting werd in 2021 verhoogd naar 8% voor woningen die bedoeld zijn als investering. Dezelfde belasting bleef 2% voor kopers die een woning kochten om er zelf in te wonen en voor kopers onder de 35 jaar werd het tarief verlaagd tot 0%.

Dat leidde landelijk tot twee effecten: in 2020, het jaar voor de invoering van de overdrachtsbelasting steeg het aandeel woningen dat gekocht werd door investeerders sterk ten opzichte van de jaren ervoor. In het jaar erna, 2021, met de hoge overdrachtsbelasting voor investeerders, daalde het aandeel woningen dat werd gekocht door investeerders weer sterk. Investeerders vervoegde in 2020 hun aankopen om de hogere overdrachtsbelasting te ontlopen. Wat het effect van de regeling op de lange termijn is kan nu nog niet gezegd worden.



Figuur 1: Ontwikkeling aantal woningtransacties van koopstarters, kleine investeerders en alle investeerders van 2010 tot en met 2021

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

Bron: Kadaster

## 9. Vrijheid van verkoop wordt beperkt en voorkom waardevermindering want voor sommigen is dit hun pensioen

Investeerders die een woning voor de verhuur hebben (langer dan zes maanden verhuurd) en deze verkopen vallen niet onder de opkoopbescherming: de koper/ nieuwe eigenaar mag dan een investeerder zijn.

In de huidige woningmarkt is de druk dermate hoog dat een woning goed verkocht kan worden. Mogelijk heeft het een licht prijsdrukkend effect omdat de concurrentie van beleggers wegvalt een de andere kant verbetert het de positie van koopstarters.

Het rijk heeft in de huisvestingswet geregeld dat gemeenten de opkoopbescherming de komende vier jaar mogen inzetten. Een voortzetting van de opkoopbescherming door het rijk zal afhangen van de ontwikkelingen op de landelijke woningmarkt. Daarnaast zal over vier jaar voor Deventer opnieuw onderbouwd moeten worden dat er sprake is van een schaarste op de koopwoningmarkt die dermate groot is dat de beperking van het eigendomsrecht opweegt tegen het publiek belang om kopers die zelf in een woning te gaan wonen te beschermen met de opkoopbescherming.

## 10. Zo snel mogelijk invoeren

Bij de invoering werken we met een inspraaktermijn van zes weken volgens de gemeentelijke inspraakverordening.



**Deventer**

**Onderwerp: Schriftelijke reactie opkoopbescherming**

**Deventer, 21 april 2022**

Hierbij desgevraagd de schriftelijke reactie van de CDA fractie op de door het College aangeleverde documentatie over opkoopbescherming voor de raadstafel 'ruimte' van woensdag 20 april 2022.

De visie van CDA Deventer is dat wonen, een primaire levensbehoefte, te veel is onderworpen aan de vrije markt en winstbejag. Hierdoor komt de samenleving in gevaar.

CDA Deventer vindt het belangrijk dat woningen in Deventer betaalbaar blijven en niet in handen vallen van exploitanten die vooral winstbejag nastreven. We bepleiten dan ook een vergaande zelfbewoningsplicht, niet alleen voor nieuwbouw maar ook voor bestaande panden.

Gelet het bovenstaande verwelkomt CDA Deventer het beleidsvoornemen tot de invoering van de regeling opkoopbescherming en dringt aan op een zo spoedig mogelijke implementatie. Immers Gemeente Deventer is hiermee al laat in vergelijking met omliggende grote steden als Zwolle en Arnhem. CDA Deventer kan zich vinden in de drie geformuleerde uitzonderingen (verhuur aan eerste- of tweedegraadsfamilie, verhuur voor maximaal een jaar door bewoners die bijvoorbeeld een jaar in het buitenland verblijven en de verhuur van woonruimte die onlosmakelijk verbonden is met een bedrijfsruimte, kantoor of winkel).

Het college heeft het voornemen uitgesproken om de opkoopbescherming in te voeren voor een beperkt gebied (Rivierenwijk, Keizerslanden, Binnenstad, Voorstad, Zandweerd, Colmschate-Noord (niet de Vijfhoek) en Colmschate-Zuid) voor de woningen met een WOZ waarde van de NHG-grens (€ 355.000 in 2022). Omdat de schaarste in woningen geldt voor heel Gemeente Deventer, vraagt CDA Deventer nader te onderzoeken om de regeling breder te laten gelden qua gebied en WOZ waarde. Daarnaast vraagt CDA Deventer te onderzoeken in hoeverre de regeling ook kan gelden voor bestaande panden, vooral daar waar sprake is van meerdere panden in particuliere verhuur (zogenaamde 'huisjesmelkers'). Deze onderzoeken mogen echter wat ons betreft de snelheid van implementatie niet nadelig beïnvloeden; zo spoedig mogelijk invoeren wat nu direct mogelijk is, eventueel later de regeling uitbreiden.

**GROENLINKS 29 april 2022**

- Is het college bereid om een verdere juridische toelichting te geven op de mogelijkheid tot het uitbreiden van de Opkoopbescherming, en de raad na het invoeren van de



Opkoopbescherming direct te informeren op het moment dat nieuwe wijken in aanraking komen voor de Opkoopbescherming?

- Is het college bereid om bij de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening te lobbyen voor een uitbreiding van de wettelijke kaders van de Opkoopbescherming, teneinde de hele gemeente te behoeden voor het kapitaal van investeerders?
- Is het college bereid om de Opkoopbescherming verder uit te breiden in Deventer, met het oog op het voorkomen van een waterbedeffect en het gelijkheidsbeginsel? En is het college het er mee eens dat er sprake is van acute woningnood, deels veroorzaakt door investeerders (zoals gesteld in de publicatie Buy-to-let: Gewikt en gewogen van de KU Leuven en de UvA (2018)), wetende dat een waterbedeffect geen juridische grondslag is voor het uitbreiden van de Opkoopbescherming? Of anders gebruik te maken van de grondslag van de combinatie van schaarste en de bedreiging van de leefbaarheid in de wijken?
- In de Bijlage Opkoopbescherming wordt er gesproken over 'wijken om in de gaten te houden': het gaat dan om Borgele-Platvoet. Is het college in staat een juridische grondslag te vinden om de Opkoopbescherming reeds uit te breiden naar Borgele-Platvoet, met het oog op het principe 'voorkomen is beter dan genezen' en de kwaliteit en leefbaarheid?
- Hoe staat het college tegenover een eventueel voorstel van de raad om de Huisvestingsverordening dusdanig aan te passen zodat de gehele gemeente gedekt wordt door de Opkoopbescherming?
- Is het college voornemens om gebruik te maken van de uitzonderingspositie voor woningbouwcorporaties?
- Zijn er mogelijkheden om in wijken waar (te) veel huizen zijn opgekocht door 'investeerders', dat percentage reeds opgekochte woningen in handen van enkele 'investeerders' (fors) te reduceren door middel van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of eventueel via de Onteigeningswet?
- Volgt er in de toekomst een evaluatie van het invoeren van de Opkoopbescherming en welke effecten dit heeft op beschikbare volkshuisvesting in de gemeente Deventer?

## **ChristenUnie 30 april 2022**

Een mogelijk waterbedeffect komt heel kort aan de orde in het stuk.  
Hoe wil het college omgaan met gevolgen van zo'n waterbedeffect?

## **Deventer Belang 29 april 2022**

Onderwerp Opkoopbescherming / overwegingen Deventer Belang

Om de particuliere vastgoedmarkt te beschermen heeft Den Haag ook al landelijke maatregelen getroffen. Zijn daar al effecten van zichtbaar?

In beginsel is opkoopbescherming bedoeld om voorkeur aan privé bewoning te geven en dus grootschalig beleggen tegen te gaan.

De oplossing moet daarom niet erger zijn dan de kwaal. Dat zou ook iets kunnen zeggen over beperkte looptijden van een eventuele regeling.

Met ingebouwd tijdige evaluatie en op welke punten maak je de effecten meetbaar? Die moeten duidelijk en inzichtelijk zijn.

Naast het tegengaan van verwerven van beleggingsobjecten staat de eigen keuze van woningbezit. En dus ook vrijheid van verkoop. Voor sommigen is de woning immers opgebouwd pensioen.

Hoe zorgt deze regeling voor vrijheid en bescherming van de verkopende eigenaar. Nodeloos beperkende maatregelen kunnen voor aanzienlijke waardevermindering zorgen. Hoe is dat risico te beperken of helemaal te voorkomen.

Dus hoe kunnen wij de eigenaar beschermen en welke garanties krijgt deze. Welke uitzonderingen zijn er mogelijk of helemaal niet meer mogelijk bij een dergelijke regeling.

## **DEVENTER SOCIAAL 29 april**

Reactie Deventer Sociaal op RM Opkoopbescherming:

Er wordt in het stuk gesproken over de knellende landelijke regels. Het is natuurlijk aan de gemeente om niet te kijken wat niet kan, maar vooral te kijken wat wel kan. We zien graag creativiteit om er voor te zorgen dat ook wijken die niet aan de criteria voldoen er eventueel toch onder kunnen vallen.

Wij zijn wel bang voor het waterbedeffect, en we ontvangen ook al signalen uit bijv. Borgele dat men daar bang is dat er straks geen goedkope woning meer te krijgen is. De situatie goed in de gaten houden, zoals in de stukken wordt gesteld, lijkt ons niet genoeg. Strenge monitoring lijkt ons meer op de plaats.

We horen graag bij de behandeling van het raadsvoorstel in juli of er inderdaad een waterbedeffect optreedt, zodat we als raad nog bij kunnen sturen en hebben we hier als raad de instrumenten voor?

Hoe wordt voorkomen dat de regels worden omzeild, door de prijzen van de woningen op te trekken tot boven de 355k?

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Wijziging Huisvestingsverordening met opkoopbescherming  
Voorstelnummer : xx  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. , nummer xx  
gelet op de artikelen 4, 35 en 40, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;

### BESLUIT

1. Vast te stellen de volgende Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 (1e wijziging)
2. Het vaststellingsbesluit ter inzage te leggen

De Huisvestingsverordening Deventer 2022 wordt als volgt gewijzigd:

A. Na artikel 8 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

#### *Hoofdstuk 2A Opkoopbescherming*

##### *Artikel 8a Definities*

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. beschermde woonruimte: in artikel 8b, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- b. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- c. verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
- d. WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

##### *Artikel 8b. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte*

1. Gedurende de periode van vier 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 een van de volgende delen van de gemeente:
    1. Binnenstad;
    2. Voorstad, en
    3. Rivierenwijk, en
    4. Keizerslanden, en
    5. Zandweerd, en
    6. Colmschate-Noord, en
    7. Colmschate-Zuid; en
  - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan € 355.000;
  - 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, en
  - e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie; en
  - f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

#### *Artikel 8c Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming*

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld elektronisch formulier.
2. Bij een aanvraag van een verhuurvergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
  - b. het adres van de woonruimte;
  - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het kadaster
3. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 41, lid 3 onder a, van de wet worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt.
4. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 41, lid 3 onder b, van de wet wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, aangeleverd.
5. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 41, lid 3 onder c, van de wet worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
6. Bij een aanvraag die ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 8-e, lid 1 onder b, worden gegevens en bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd in het kader van een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma is aangekocht.
7. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

#### *Artikel 8d Bibob-weigering verhuurvergunning opkoopbescherming*

Een verhuurvergunning opkoopbescherming kan op grond van artikel 43, eerste lid, van de wet worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

#### *Artikel 8e Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend*

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
  - a. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
  - b. als de beschermde woonruimte is aangekocht voor verhuur in het kader van een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma
3. Als artikel 43, lid 1, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
4. In andere gevallen dan genoemd in dit artikel, kan de vergunning worden geweigerd.

#### *Artikel 8f Inhoud verhuurvergunning opkoopbescherming*

In de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt in ieder geval vermeld:

- a. de naam van de eigenaar van de woonruimte, tevens vergunninghouder, waarop de vergunning betrekking heeft;
- b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
- c. de vorm waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning alleen geldt, mits en zolang deze vorm voortduurt;
- d. in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, 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.

*Artikel 8g Vervallen van de verhuurvergunning opkoopbescherming*

De verhuurvergunning opkoopbescherming vervalt van rechtswege zodra de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die overeenkomstig artikel 8f, lid 2, onder d in de verhuurvergunning opkoopbescherming als huurder is genoemd, niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

*Artikel 8h Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming*

Behalve op grond van artikel 44, lid 1 van de wet (bibob-intrekking), 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. als niet langer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in artikel 8e, lid 1 en 2.

B. Na artikel 9 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

*Artikel 9a Bestuurlijke boete*

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 en 41, eerste lid, van de wet, alsmede handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
  - a. voor overtreding van artikel 21 van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500;
  - b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;
  - c. voor overtreding van artikel 21 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: € 82.000;
  - d. 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: € 87.000.

C. Dit besluit treedt in werking op 15 oktober 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

## **Toelichting wijziging Huisvestingsverordening Deventer 2022**

### **Opkoopbescherming**

Op 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 middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo'n vergunningstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming. Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in de in artikel 211, eerste lid, onder a, genoemde gebieden sprake is van een omzettingspraktijk waarbij teveel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd door een nieuw hoofdstuk (2A) in de Huisvestingsverordening op te nemen met dit stelsel.

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is.

#### *Duur van het stelsel en aanpassingen*

Artikel 4 van de Huisvestingswet bepaalt dat de Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming. Voor dit hoofdstuk geldt echter nog een specifieke bijzonderheid. Het betreffende hoofdstuk van de wet heet '7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden geëvalueerd. Die evaluatie kan leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.

## **Artikelsgewijze toelichting**

### **Artikel 8a Definities**

Deze definities zijn een aanvulling op de definities van artikel 39 van de wet. Deze aanvullende definities hebben de functie van een afkorting, die de volgende artikelen gemakkelijker te lezen maken.

### **Artikel 8b Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte**

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht.

De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte. In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is (tweede, onder b, en derde lid). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel e). Omdat voor nieuwbouwwoningen middels een zelfbewoningsplicht privaatrechtelijk het een en ander wordt geregeld en de 'opkooppraktijk' zich vrijwel alleen voordoet bij

bestaande woningen, is door onderdeel f verzekerd dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen.

*Nadere toelichting tweede lid, onder a*

Het tweede lid, onder a, regelt de aan te wijzen gebieden. Dit zijn gebieden van de gemeente waar de opkoopbeweging zich het sterkst voordoet.

Verder noemt het tweede lid, onder b, de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

*Nadere toelichting tweede lid, onder b*

De hier vermelde WOZ-waarde moet jaarlijks worden aangepast omdat de WOZ-waarden elk jaar opnieuw worden bepaald. Daarvoor zal het genoemde artikel dus moeten worden gewijzigd. Die wijziging kan louter technisch zijn, rechtstreeks afgeleid van de nieuwe WOZ-waarden, maar ook beleidsinhoudelijk. Er kan aanleiding zijn om de grens wat hoger of wat lager te stellen dan eerder werd gedaan, afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit zal van jaar tot jaar worden bezien. Om die reden is afgezien van het aanhouden van de NHG-grens zoals bij omzettingsvergunningen wel wordt gedaan.

*Nadere toelichting WOZ-waarde als criterium voor duur en middelduur*

Volgens artikel 40, eerste lid, van de Huisvestingswet moet het gaan om schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen'. De gangbare en objectieve definitie voor de bovengrens van middeldure koop is de NHG-grens. In dit segment is sprake van schaarste.

### **Artikel 8c Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming**

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (Kamerstukken 35517, nr. 53).

*Beslistermijn en 'silencio positivo'*

De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen. Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat de aanvraag is ingewilligd als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

### **Artikel 8d Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend**

De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen

door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

### **Artikel 8.e Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend**

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

De artikelen 8d en 8.e maken samen dat er drie typen gevallen zijn waarin verlening van een verhuurvergunning opkoopbescherming aan de orde kan zijn:

2. de vergunning moet worden verleend in de gevallen waarin de wet dat voorschrijft: artikel 8d;
3. de vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de in of meer sociale gevallen van artikel 8.e, eerste lid. Dan is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend');
4. de vergunning kan soms worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt. Bijvoorbeeld bij verhuur aan een kunstenaarscollectief of als de vergunning niet meer geldt doordat de vergunde situatie is gewijzigd maar van de verhuurder in redelijkheid niet kan worden gevegd dat hij de verhuur beëindigt.

Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 8d en de bibob-weigeringen, gaat het om het afwegen van het verhuurbedrag waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in het eerste en het tweede lid van dit artikel bedoelde gevallen.

#### *Nadere toelichting artikel 8.e, eerste lid, onder b*

In het geval van artikel 8.e, eerste lid, onder b, (renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma) kan worden gedacht aan projecten die erop zijn gericht om de leegstand boven en achter winkels te transformeren naar woonfuncties of als het in verhuur nemen van woonruimte onderdeel van de beleggingsstrategie is om de exploitatie van winkelpanden rendabel te houden. Dit in het kader van de Agenda Binnenstad Deventer 2.0, het 4e Stadsarrangement en de Ontwikkelvisie Stadshof. Zoals ook verwoord in de visie 'de Nieuwe Binnenstad Deventer' uit 2020. Voor die woonruimte zal dan een verhuurvergunning opkoopbescherming kunnen worden verleend.

Het tweede lid geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen. De in het tweede lid genoemde, af te wegen belangen (belang van de eigenaar dat zou worden gediend door verhuur mogelijk te maken enerzijds, belang van het behouden van een redelijke voorraad niet te dure koopwoningen anderzijds) spelen in dit hele hoofdstuk een rol.

### **Artikel 8f Inhoud verhuurvergunning opkoopbescherming**

Naast de gebruikelijke onderdelen van de vergunning als naam vergunninghouder en adres waarop de vergunning betrekking heeft, zal ook de vorm waarvoor vergunning is verleend in de vergunning worden opgenomen. Denk daarbij aan verhuur aan familie, maar ook aan een zorgaanbieder. Als geen sprake meer van verhuur in het kader van zorg, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

### **Artikel 8g Vervallen van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

In het geval niet meer wordt verhuurd aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-worden-verleend-gevallen van artikel 8d, vervalt de vergunning automatisch. Intrekking van de vergunning is in dat geval niet nodig.

### **Artikel 8h Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

In dit artikel is naast de bibob-intrekking volstaan met de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen en intrekking bij beëindiging van de vorm waarvoor vergunning is verleend.

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld.

De onder a toegevoegde intrekkinggrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.



### **Artikel 9a Bestuurlijke boete**

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 21 (wijzigingen in de woonruimtevoorraad) of 41, eerste lid (verhuurvergunning opkoopbescherming) van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Er is behoefte om dit instrument van een punitieve sanctie in de Huisvestingsverordening op te nemen. Bij kamerverhuur zonder vergunning wordt gebruik gemaakt van de last onder dwangsom, een herstelsanctie. Met de bestuurlijke boete is meer sprake van lik-op-stuk. Hoewel een bestuurlijke boete de overtreding misschien niet beëindigt, zorgt dit indirect wel voor een stimulans om de overtreding te beëindigen. Bovendien kan naast de bestuurlijke boete ook een last onder dwangsom worden opgelegd als sanctie gericht op het beëindigen van de overtreding.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte zal bestaan aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

De bestuurlijke boetes, genoemd in het eerste en het tweede lid, komen overeen met artikel 35 van de wet respectievelijk artikel 154b, zesde lid, van de Gemeentewet. Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd.

In het tweede lid, onder e en g, gaat het om overtreding van artikel 8b, eerste lid (verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming). De daar opgenomen boetes zijn de maxima die voortvloeien uit artikel 45, tweede lid, van de wet in verbinding met artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig moet zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen.

Aan de handhaving van het stelsel van opkoopbescherming zitten twee aspecten: het opsporen van overtredingen en het daartegen optreden. De opsporing is voornamelijk een kwestie van 'kantoorwerk': op gezette tijden de basisregistratie personen raadplegen om na te gaan welke mutaties zijn opgetreden bij de beschermde woonruimten en of die in overeenstemming zijn met de verordening. Het optreden tegen geconstateerde overtredingen kan, afhankelijk van het geval, uit velerlei bestaan: waarschuwen, vergunning intrekken, erop wijzen dat een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd, last onder dwangsom opleggen, bestuurlijke boete opleggen.

## **Gesprek VCOD/ gemeente over de Opkoopbescherming in de binnenstad 17 mei 2022**

**Aanwezig:** Els Liebergen, Herman van Elck, Barend Jan Schrieken, Edwin Vincent, Michiel Huizing (gemeente)  
**Verhinderd:** Elsbeth Boerboom, Anneke Oostwoud (gemeente)

Hierbij een kort verslag van de besproken punten. De vragen, opmerkingen en bezwaren vanuit de VCOD zijn verwoord onder de nummers. Daaronder is ook opgenomen hoe deze verwerkt worden in de regeling. Deels was dit tijdens het overleg al besproken, deels is dit na het gesprek uitgezocht.

1. Het VCOD zet zich in voor een constructief overleg met de gemeente over ontwikkelingen in de binnenstad. Daarom onaangenaam verast om uit de krant te lezen dat deze regeling eraan komt. Dat maakt die constructieve samenwerking niet mogelijk en moet in het vervolg niet gebeuren.

Het ging om een voornemen van het college om de regeling in te gaan voeren en het voornemen om hierover in gesprek te gaan met belanghebbenden (waaronder de VCOB). Dat het VCOD dit voornemen uit de pers heeft vernomen is ongelukkig. De regeling wordt nu opgesteld en met dit overleg wordt de input van de VCOD opgehaald en verkend hoe de regeling op basis daarvan verbeterd kan worden.

Voor eenieder bestaat daarnaast de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen als de regeling in juni ter visie ligt. Dat kan ook het moment zijn om de belangenvereniging voor verhuurders kritisch naar de regeling te laten kijken. In Arnhem heeft dat tot een paar verbeteringen in de regeling geleid.

2. Pas op dat de regeling het toevoegen van nieuwe (huur-)woningen niet in de weg staat. Juist dat is in het belang van de woningzoekenden.

De opkoopbescherming is niet van toepassing voor nieuwbouw en ook bij bestaande woningen niet in alle situaties van toepassing en er kan in een aantal situaties een vergunning voor verhuur worden opgenomen (zie ook het schema onderaan dit verslag): dat laat in verschillende situaties nog steeds ruimte voor verhuur.

3. Voor het vitaliseren van de binnenstad is het beleid erop gericht om de leegstand boven en achter winkels te transformeren naar woonfuncties. Het in de verhuur nemen van deze woonruimte is in veel gevallen onderdeel van de beleggingsstrategie om de exploitatie (huuropbrengsten) van winkelpanden rendabel te houden. We moeten voorkomen dat de regeling deze transformatie in de weg gaat zitten.

Om te voorkomen dat door de opkoopbescherming in een aantal andere situaties de transformatie tegenwerkt zal in de regeling worden opgenomen dat bij een 'renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma' het opkopen voor verhuur is toegestaan. In de toelichting in de verordening wordt opgenomen dat hieronder projecten vallen in het kader van wonen-boven winkels, de Agenda Binnenstad Deventer 2.0, het 4e Stadsarrangement en de Ontwikkelvisie Stadshof. Zoals ook verwoord in de visie 'de Nieuwe Binnenstad Deventer' uit 2020. Dat geeft investeerders (en de gemeente) een concreet handvat om verhuur in deze situaties toe te staan.

Het blijft inderdaad een extra handeling, waarbij bij voorkeur in een vroeg stadium de gemeente gevraagd kan worden om een project aan te wijzen als 'renovatie of stadsvernieuwingsproject'.

4. Er zijn een aantal situaties waarin verhuur wel wordt toegestaan, maar het is nog niet helder genoeg hoe die beoordeeld worden:
  - wanneer is een woning een onlosmakelijk onderdeel van een bedrijfspand (winkel)
  - wanneer is er sprake van nieuwbouw (met name bij het splitsen van bestaande panden als er geen omgevingsvergunning nodig is)?

Het is een nieuwe (landelijke) regeling en de invulling moet nog uitgewerkt. Aan de hand van een aantal casussen gaan we daarover duidelijkheid bieden. Dat wordt opgepakt bij de uitwerking en invoering van de regeling.

5. Ondernemers begrijpen de knelpunten voor kopers met een kleine beurs maar pas op dat het middel niet erger is dan de kwaal. Neem ter overweging om de binnenstad buiten de regeling te houden omdat de regeling maar effect heeft op een beperkt aantal woningen (met een WOZ tot 355.000).

Aantal koopwoningen dat jaarlijks wordt opgekocht door investeerders onder de 355.000 in de binnenstad is beperkt (8 woningen), maar het gaat wel om bijna 25% van de woningen die in de Binnenstad tot die prijsgrens te koop worden aangeboden. Jaar op jaar betekent dat een verdere afname van het aanbod van betaalbare koopwoningen.

6. Daarnaast is het de vraag men zich af of het opkopen van koopwoningen in met de huidige stijgende rente en aanpassingen in het landelijk beleid de komende tijd in dezelfde omvang als de afgelopen jaren doorzet. Wees kritisch bij de verlening van de regeling en als de woningmarkt sterk veranderd pas de regeling ook aan of laten deze vervallen.

Bij de jaarlijkse evaluatie zal meegenomen worden of de situatie op de woningmarkt aanleiding geeft voor aanpassing van de regeling. Daarnaast geldt de verordening voor vier jaar en zal de gemeenteraad daarna opnieuw moeten onderbouwen of de schaarste in de gemeente dermate is dat een verlening van de regeling noodzakelijk is.

7. Overweeg om naast corporaties ook 'Professionele organisatie voor monumentenbehoud' (POM) vrij te stellen van de opkoopbescherming. In Deventer valt het NV Bergkwartier hieronder. Het Rijk verstrekt de status van een POM aan grote monumentenorganisatie met een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed te hebben.

De uitzondering die gemaakt wordt voor een 'renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma' maakt voor alle investeerders (ook de NV Bergkwartier) transformatie naar huurwoningen mogelijk. De uitzondering voor corporaties en zorgverleners is gericht op specifieke groepen woningzoekenden, bij een POM gaat het niet om een specifieke doelgroep.

## Opkoopbescherming Deventer stroomschema

WONING → mag door de eigenaar verhuurd worden



### Na VERKOOP (vanaf oktober 2022)

- WOZ woning > € 355.000
- Woning niet in aangewezen gebied\*



Opkoopbescherming niet van toepassing:  
Nieuwe eigenaar mag woning verhuren

### NEE



- Woning was 6 maanden of meer verhuurd
- Woning is een nieuwbouwwoning



Opkoopbescherming niet van toepassing  
Nieuwe eigenaar mag woning verhuren

### NEE



---

### Opkoopbescherming van toepassing

Een woning mag de eerste 4 jaar na de aankoop niet verhuurd worden.

Tenzij een verhuurvergunning versterkt wordt.

### Een verhuurvergunning wordt verstrekt bij:

- Verhuur aan familie (eerstegraads en tweedegraads)
- Tijdelijke verhuur maximaal 12 maanden
- Woning is onlosmakelijk deel is van winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte
  
- Opkoop en verhuur van woningen voor een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma
- Opkoop en verhuur in de sociale huur door corporaties.
- Opkoop door gecertificeerde en door de overheid gecontracteerde zorgorganisaties voor gereduceerde verhuur aan cliënten.

\* Gebieden met het voornemen om aan te wijzen voor toepassing van de opkoopbescherming:

- Rivierenwijk (7417= exclusief Bergweide),
- Binnenstad (7411),
- Keizerslanden (7415),
- Voorstad (7413 en 7416),
- Zandweed (7412),
- Colmschate-Noord (7423 is zonder de Vijfhoek) en
- Colmschate-Zuid (7421, 7422 en 7429).

# Opkoopbescherming in Deventer

## Onderbouwing en Beleidsvoorstel voor de invoering

mei 2022

### Nieuw instrument

Per 1 januari 2022 hebben gemeenten de wettelijke mogelijkheid om gebieden aan te wijzen waar woningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen.

Die mogelijkheid wordt gemeenten geboden met de regeling 'opkoopbescherming' die nu is opgenomen in de Huisvestingswet (artikel 7). De opkoopbescherming kan ingevoerd worden voor gebieden waar schaarste is en de opkoop leidt tot ongewenste situaties. Dat kan voor bestaande koopwoningen in het goedkope en middeldure segment en geldt voor een periode van vier jaar na aankoop door de eigenaar. Woningen die al worden verhuurd vallen buiten de regeling en mogen na verkoop verhuurd blijven.

De situatie op de woningmarkt in een aantal gebieden in Deventer is aanleiding om gebruik te maken van deze wettelijke mogelijkheid. In deze notitie motiveren we waarom we voornemens zijn om de opkoopbescherming in te voeren in Deventer, in welk prijssegment en voor welke wijken. Daarnaast is uitgewerkt hoe de opkoopbescherming ingevoerd kan worden.

### Negatieve effecten bij opkoop woningen door investeerders

In het gehele land zien we al een aantal jaren dat steeds meer (koop)woningen worden gekocht door particuliere investeerders. Deze woningen worden vervolgens verhuurd als beleggingsobject, waardoor deze niet meer beschikbaar zijn als koopwoning. Dit fenomeen wordt ook wel 'buy-to-let' genoemd.

Omdat investeerders zich steeds meer op dezelfde koopwoningmarkt begeven als koopstarters en doorstromers, ontstaat een prijsopdrijvend effect. In buurten waar veel koopwoningen worden opgekocht door beleggers kan hierdoor schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen ontstaan, wat kan leiden tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden met een behoefte aan een betaalbare koopwoning.

Deze effecten worden versterkt door de hoge huren en vaak hoge huurverhogingen in de vrije huursector: Woningzoekenden hebben daardoor ook weinig mogelijkheden om een alternatieve, betaalbare, huurwoning te vinden. Koopstarters, maar ook doorstromers, worden zo verdrongen van de woningmarkt door investeerders.

Naast schaarste, kan verhuur van woningen ook leiden tot leefbaarheidsproblemen in wijken. Koopeigenaren hebben vaak een grotere binding met hun omgeving, wat een gunstig effect heeft op de leefbaarheid in buurten en wijken. Verhuur van koopwoningen heeft juist vaker een negatief effect op het woongenot en het leefklimaat in een galerij, straat of buurt. Veel investeerders die woningen verhuren investeren weinig in leefbaarheidsaspecten en verhuren de woningen in veel gevallen enkel met het doel om inkomsten te genereren.

### Randvoorwaarden voor gebruik opkoopbescherming

De opkoopbescherming in de Huisvestingswet geldt in beginsel voor vijf jaar. Na vijf jaar zal besloten worden of de regeling zal worden verlengd. Op basis hiervan kan de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen en voor welke gebieden de maatregel gaat gelden. De wet stelt dat de noodzaak daarvoor aangetoond moet worden en *'de regeling noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure woningen tegen te gaan en ook kan helpen de leefbaarheid te verbeteren'*.

De regeling is bedoeld voor bestaande koopwoningen. Het verbod en de bijbehorende vergunningsplicht gelden niet voor woningen die zijn aangekocht vóór het ingaan van de

opkoopbescherming. Woningen die in verhuurde staat (langer dan zes maanden) worden gekocht, mogen wel verhuurd blijven worden. De regeling is daardoor geen 'verhuurverbod', omdat hij niet verbiedt dat woningeigenaren die al in het bezit waren van een woning deze kunnen verhuren.

Er gelden drie wettelijke uitzonderingen op het verbod om woningen in gebruik te geven voor verhuur: verhuur aan eerste- of tweedegraadsfamilie, verhuur voor maximaal een jaar door bewoners die bijvoorbeeld een jaar in het buitenland verblijven en de verhuur van woonruimte die onlosmakelijk verbonden is met een bedrijfsruimte, kantoor of winkel. Aanvullend op deze wettelijke uitzonderingen mag de gemeente algemene lokale uitzonderingen in de verordening opnemen.

## Woningmarkt in Deventer

Opkoopbescherming is een (verstreckende) beperking van het eigendomsrecht. De Huisvestingswet stelt als voorwaarde dat de gemeenteraad moet kunnen aantonen in welke gebieden sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Om de situatie in Deventer in beeld te brengen gebruiken we verschillende onderzoeken en data over de woningmarkt.

## Schaarste en verdringing op de koopwoningmarkt in Deventer

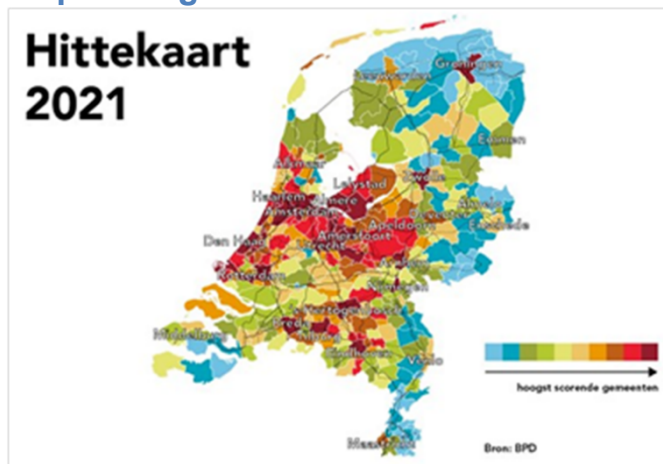
In Deventer is sprake van een woningtekort wat ook leidt tot schaarste op de koopwoningmarkt. De prognose is dat deze schaarste ook in de komende jaren blijft bestaan. Dat is de conclusie van de 'Analyse en onderbouwing schaarste t.b.v. de inzet van de Omzettingsvergunning in Deventer' (zie bijlage).

Uit deze analyse concluderen we dat de vraag naar koopwoningen in Deventer groter is dan het aanbod. Dit geldt voor vrijwel alle soorten woningen en prijsklassen. De schaarste is het grootst in het goedkopere deel van de woningvoorraad, bij tussenwoningen en appartementen. En juist in dat goedkopere

en betaalbare segment kopen particuliere beleggers woningen op voor de verhuur.

De woningproductie van de afgelopen jaren heeft de groeiende vraag niet kunnen bijhouden.

Er wordt gewerkt aan verhoging van de woningbouw, maar dat zal in de komende vier jaar maar langzaam effect gaan hebben op de schaarste.



## De positie van investeerders in de koopwoningmarkt

Om beter inzicht te krijgen in de activiteiten van investeerders op de koopwoningmarkt heeft het Kadaster een onderzoek gedaan naar de positie van investeerders op de bestaande koopwoningmarkt in Deventer vanaf 2015 ('Investeerders in de gemeente Deventer', Kadaster, 28 februari 2022). Hierbij is ingezoomd op de woningen die verkocht worden door eigenaar-bewoners. Dit is de deelmarkt waar zowel eigenaar-bewoners als investeerders op actief zijn. De woningen van beleggers, die meestal in verhuurde staat worden verkocht, zijn niet meegenomen in dit onderzoek.

### Het aandeel woningen in bezit van investeerders neemt toe

Het aandeel van de woningvoorraad in bezit van eigenaar-bewoners is tussen 2018 en 2021 met ongeveer 1 procentpunt afgenomen. Het aandeel in bezit van investeerders is daarentegen met ruim 1 procentpunt toegenomen. Het bezit van woningcorporaties is vrijwel gelijk gebleven. In absolute getallen gaat het voor eigenaar-bewoners om een toename van 480 woningen. Het aantal woningen in bezit van investeerders is in dezelfde periode met 820 toegenomen.

### Aantal aankopen door investeerders groeit harder dan van koopstarters

De schaarste op de koopwoningmarkt speelt het sterkst bij de koopstarters. Deze groep heeft veelal minder te besteden en heeft niet de mogelijkheid om de overwaarde van een woning in te zetten bij de aankoop van een woning. Net als investeerders kopen zij vooral goedkopere woningen.

Het aantal aankopen per jaar door investeerders is vanaf 2015 harder toegenomen dan het aantal aankopen door koopstarters. Het aandeel koopstarters neemt vanaf 2015 af en stabiliseert de laatste jaren.

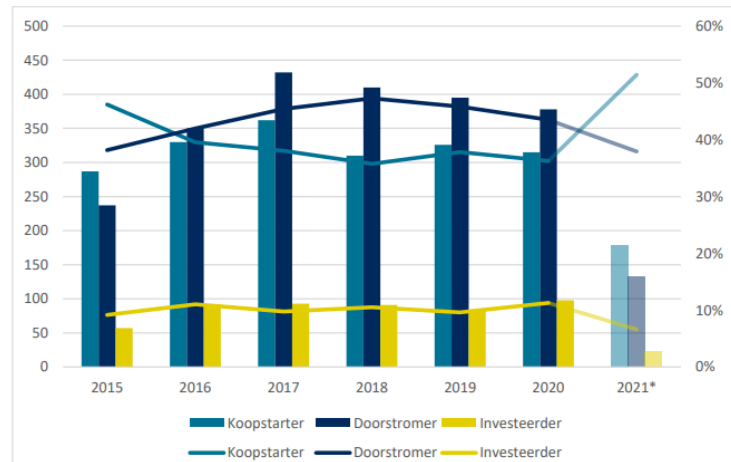
Hoewel het absolute aantal koopstarters is toegenomen tussen 2015 en 2020, is hun aandeel afgenomen. Het aandeel doorstromers is tussen 2015 en 2020 juist gegroeid. Het aandeel

investeerders is redelijk stabiel gebleven. In aantallen zijn de aankopen door investeerders harder gegroeid dan het aantal koopstarters.

De concurrentie tussen eigenaar-bewoners (vooral de koopstarters) en de investeerders vindt plaats in transacties onder de NHG-grens. Dat is af te lezen in figuur 12. De NHG-grens wordt bijna jaarlijks verhoogd en volgt de stijgende huizenprijzen (in 2015 was deze € 231.132 en deze is opgelopen naar € 325.000 in 2021)<sup>1</sup>.

Het aantal aankopen van woningen onder de NHG-grens is voor zowel koopstarters als doorstromers toegenomen in de periode 2015 tot en met 2017. Sindsdien laten doorstromers een afname zien, en koopstarters een daling, waarna het stabiliseert.

Figuur 12. Ontwikkeling aantal transacties onder NHG-grens voor koopstarters, doorstromers en investeerders. Aantallen in de staven, aandelen in de lijnen.



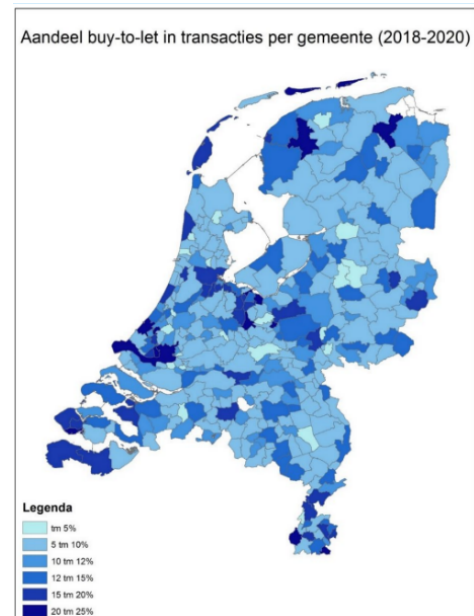
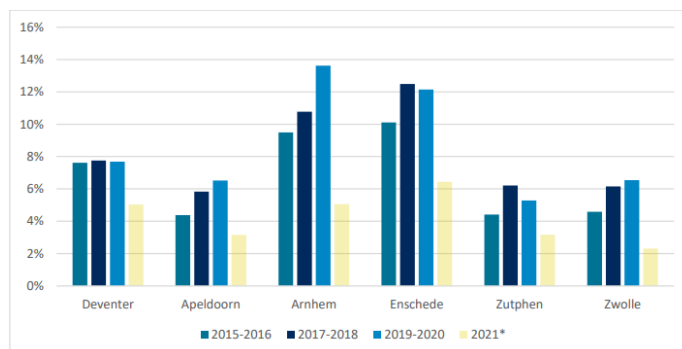
Jaarlijks worden tussen de 830 en 870 woningen voor een bedrag onder de NHG-grens gekocht. Het aandeel van deze woningen dat naar koopstarters gaat wordt steeds kleiner. Doorstromers en investeerders zijn juist meer van deze woningen gaan kopen. In 2015 werd 46% van deze woningen gekocht door koopstarters, in 2020 was dit nog 36%. Waar koopstarters een daling laten zien, is er een stijging te zien voor doorstromers en investeerders: van respectievelijk 38% en 9% in 2015, naar 43% en 11% in 2020.

### Investeerders in Oost-Nederland

In figuur 7 is de ontwikkeling van het aandeel investeerders in Deventer de omliggende gemeenten weergegeven. Het aandeel aankopen door investeerders is in Deventer hoger dan in Apeldoorn, Zutphen en Zwolle, en lager dan in Arnhem en Enschede.

In 2019-2020 stijgt het aandeel in Arnhem en Enschede verder en komt daarmee ruim boven het aandeel in Deventer te liggen. Ook het aandeel van Apeldoorn en Zwolle stijgt en komt dicht bij het aandeel in Deventer.

Figuur 7. Ontwikkeling aandeel investeerders in Deventer, Apeldoorn, Arnhem, Enschede, Zutphen en Zwolle



De invoering van opkoopbescherming in andere steden kan leiden tot meer aankopen door investeerders in Deventer. In de gemeente Arnhem is inmiddels ingevoerd, in de andere gemeenten heeft nog geen besluitvorming plaatsgenomen.

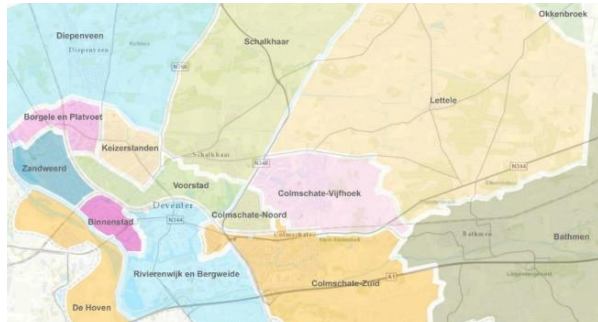
<sup>1</sup> Van 2021 zijn alleen de eerste zes maanden verwerkt en betreft voorlopige cijfers.



## Aanbod in het vrije huursegment

Het vrije huursegment voorziet ook in een vraag. Het KAW Woningmarktonderzoek Deventer (2021) onderbouwt dat er behoefte is aan het toevoegen van aanbod in met name het middeldure huursegment (tot 950 euro per maand). Van het woningbouwprogramma zou 15% in dit huursegment moeten vallen.

Van de harde en semi harde woningbouw plannen is die nu in voorbereiding zijn en waarvan het programma bekend is valt 22% van de woningen in de vrije sector huur. Een groot deel daarvan zal onder de huur van € 950 liggen. Voorbeelden van plannen met vrije sector huur in voorbereiding zijn transformatielocaties in en om de binnenstad, de nieuwbouw achter de Rembrandtkade in Zandweerd, Aan de dijk in Rivierenwijk, Bathmense Enk en bij de ontwikkeling op Roto-Smeets.

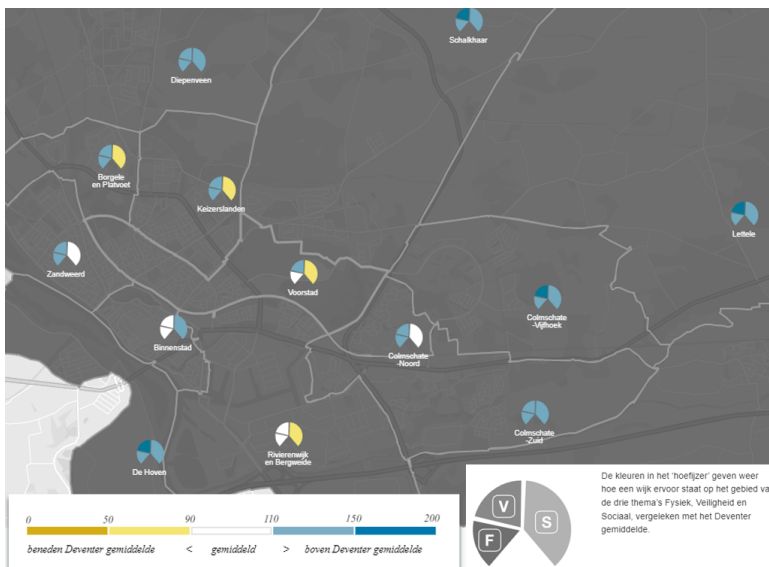


Aanbod van huurwoningen door investeerders (vrije sector huur) is in een aantal wijken al zeer ruim (Binnenstad 28%, Rivierenwijk 24%) of er wordt al redelijk in voorzien (Voorstad 9%, Colmschate Zuid 9%, Zandweerd 7%). In de overige wijken is het aandeel 5% of minder. Investeerders kunnen daar met het aanbod van vrije sector huur voorzien in een deel van de woningbehoefte.

## Leefbaarheid

De relatie tussen (een toename van) particuliere verhuur en leefbaarheid is in concrete situaties goed aantoonbaar. Zo zijn in de Deltabuurt in de Rivierenwijk de negatieve effecten van verhuurpanden duidelijk aanwezig. Die wordt daar bovendien versterkt omdat veel huurwoningen als kamerverhuurpand worden verhuurd.

Op wijkniveau is de relatie tussen opkopen en de leefbaarheid lastiger te onderbouwen, maar het geeft naast de schaarste wel een extra motivatie voor de invoering van de opkoopbescherming. De gebieden die in Deventer zwak of onvoldoende scores op de Wijkenmonitor 2019 (met de fysieke index, de veiligheidsindex en sociale index) leefbaarheidsbarometer (Leefbaarometer Rijk, 2020) overlappen grotendeels met de gebieden waar investeerder meer dan gemiddeld woningen opkopen. Wijken die (op onderdelen) onder-gemiddeld scoren op de sociale index zijn Rivierenwijk, Voorstad, Keizerslanden en Borgele/Platvoet. Zandweerd en Colmschate-Noord (hieronder valt niet de Vijfhoek). De Binnenstad scoort op de fysieke en veiligheidsindex gemiddeld. Als deze wijken (met uitzondering van de Binnenstad) laten in de Leefbaarometer van het Rijk ook en negatieve afwijking zien t.o.v. het gemiddelde in Nederland.



Figuur 1 Wijkenmonitor 2019, gemeente Deventer

## Gebiedsgerichte onderbouwing opkoopbescherming in Deventer

De gemeenteraad kan in de Huisvestingsverordening gebieden aanwijzen waar de opkoopbescherming van toepassing is. In de Huisvestingswet wordt daarbij de voorwaarde gesteld dat de gemeente dat op basis van de volgende argumenten kan onderbouwen:

- a. 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 én dat de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om de schaarste te bestrijden, of
- b. 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).

We hebben vastgesteld dat er in Deventer sprake is van schaarste op de koopwoningmarkt. De prognose is dat deze schaarste ook in de komende jaren blijft bestaan (zie onderbouwing bij Omzettingsvergunning naar kamerverhuur). We zien daarnaast dat in een aantal gebieden in Deventer de positie van investeerders dermate groot is dat er een onevenwichtig en onrechtvaardig effect optreedt. Van het aanbod van goedkope en betaalbare koopwoningen is of wordt een substantieel deel uit de markt gehaald door investeerders. Dat zet de slaagkans voor met name koopstarters onder druk en in een aantal buurten gaat dat (mede) ten koste van de leefbaarheid.

### Prijsgrens voor de opkoopbescherming

De Huisvestingswet richt zich uitdrukkelijk niet tegen alle aankopen door beleggers en alleen op de goedkope en middeldure woningen als dit leidt tot actuele schaarste. Hoewel óók her en der dure woningen worden gekocht door beleggers, vormt deze wet geen basis om dat tegen te gaan. De opkoopbescherming in Deventer zal van toepassing zijn voor koopwoningen tot de NHG-prijsgrens (€ 355.000 in 2022). Dit is de gangbare en objectieve definitie voor de bovengrens van middeldure koop die landelijk wordt gehanteerd. Ook bij het Woningmarktonderzoek Deventer 2021 blijkt een woningtekort en dat het grootste deel van de behoefte in het segment tot de NHG ligt.

Bij de regeling die we in Deventer hebben voor het beperken van kamerverhuur (omzettingsvergunning in de Huisvestingsverordening) hanteren we de NHG-grens (€ 355.000 in 2022). De rechter heeft in uitspraken voor andere gemeenten bevestigd dat deze prijsgrens voor deze kamerverhuurregeling en zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw gehanteerd mag worden en ook voor Deventer is dat te onderbouwen.

### Uitgangspunten voor de gebieden waar de opkoopbescherming van toepassing is

Hoewel de schaarste speelt in geheel Deventer is het effect van investeerders niet overal van een omvang dat het invoeren van de opkoopbescherming onderbouwd kan worden als 'proportioneel'. Bovendien kiezen we niet voor invoering in de gehele gemeente omdat we zien dat een deel van het huuraanbod van investeerders voorziet in een woningbehoefte. Daarmee blijft er enige ruimte voor een uitbreiding van dit aanbod van particuliere huurwoningen maar met een gebiedsgerichte inzet voorkomen we een verdere concentratie in wijken waar dit aanbod al relatief hoog is en/of de leefbaarheid onder druk staat.

### Opkoopbescherming in zeven wijken

De schaarste aan koopwoningen speelt feitelijk in heel Deventer. Om te bepalen waar de opkoopbescherming ingezet moet worden is gekeken naar de omvang van het marktsegment van de investeerders en hoe dit zich verhoudt tot dat van andere kopers, in het bijzonder koopstarters. In het onderzoek van het Kadaster is daarbij ingezoomd op de verkopen van eigenaar-bewoners. Dit is de deelmarkt waar zowel eigenaar-bewoners als investeerders op actief zijn. Vooral koopstarters kunnen hier last van hebben, omdat investeerders veelal dezelfde type woningen kopen als koopstarters.

### Bepalen van gebieden die onder de opkoopbescherming vallen

Voor het bepalen van de wijken waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd is gekeken naar de wijken waar investeerders nu bovengemiddeld actief zijn, een bovengemiddeld aandeel van de woningen in hun bezit hebben.

<b>Wijken waar het aandeel investeerders hoger ligt en leefbaarheid lager ligt dan gemeentelijke gemiddelde</b>			
<b>Wijk</b>	<b>Aankoop door investeerders</b>	<b>Aandeel bezit investeerders</b>	<b>Leefbaarheids-situatie (sociaal)</b>
Rivierenwijk	Ruim boven gemiddeld	Ruim boven gemiddeld	Onder gemiddeld
Binnenstad	Ruim boven gemiddeld	Ruim boven gemiddeld	
Keizerslanden	Ruim boven gemiddeld		Onder gemiddeld
Voorstad	Gemiddeld	Ruim boven gemiddeld	Onder gemiddeld
Zandweerd	Ruim boven gemiddeld	Gemiddeld*	Gemiddeld
Colmschate-Noord	Gemiddeld		Gemiddeld
Colmschate-Zuid		Ruim boven gemiddeld	
Borgele-Platvoet			Onder gemiddeld

De opkoopbescherming wordt ingevoerd voor wijken waar:

- de aankoop door investeerders op of boven het gemiddelde in de gemeente ligt (7%)
- het aandeel van woningen in bezit van investeerders op of boven het gemiddelde in de gemeente ligt (8%)
- de leefbaarheidssituatie op de sociale index op of onder het gemiddelde ligt (geen harde criteria, maar wordt 'secundair' meegewogen).

### Wijken met een sterke mate van verdringing en leefbaarheidsproblemen

Binnen Deventer worden koopstarters nu al sterk verdrongen door investeerders in de Rivierenwijk. Daar wordt 34% van de koopwoningen die in de verkoop komen gekocht door een investeerder (2020). Van alle woningen is 24% in eigendom van een investeerder. Dat draagt in een aantal wooncomplexen in de Rivierenwijk op dit moment bij aan de leefbaarheidsproblemen. Het inzetten van het instrument opkoopbescherming kan ervoor zorgen dat koopstarters weer een positie krijgen op de koopmarkt wat ook ten goede komt aan de leefbaarheid.

In Keizerslanden zien we dat investeerders relatief veel woningen kopen (15%). Koopappartementen zijn in Keizerslanden relatief goedkoop (gemiddeld € 160.000 net als in Colmschate-Noord en Voorstad) en die zijn in trek bij investeerders. Dat gaat ten koste van de positie van koopstarters. Bovendien is in Keizerslanden net als in de Rivierenwijk de leefbaarheidssituatie in een aantal buurten nu al onvoldoende of zwak.

### Wijken met verdringing en risico op verslechtering van de leefbaarheid

Naast Rivierenwijk en Keizerslanden gaan we de opkoopbescherming instellen voor de wijken Voorstad, Zandweerd, Colmschate-Noord (hieronder valt niet de Vijfhoek) en Binnenstad waar verdringing door investeerders zichtbaar is.

In de Binnenstad is 28% van de woningen in het bezit van investeerders en wordt 13% van het jaarlijkse aanbod gekocht door investeerders. De schaarste voor koopstarters is hier groot, door concurrentie met de investeerders en door de relatief sterke stijging van de koopprijzen in de Binnenstad.

In Voorstad en Zandweerd ligt het aantal investeerders wat lager, maar ook aanzienlijk en ligt op of boven het gemiddelde in de gemeente (9 en 7% is in het bezit van investeerders en 8 à 9% wordt opgekocht door investeerders). In Colmschate-Noord ligt het aantal opkopen per jaar op het gemiddelde (7%), maar ligt het aandeel investeerders nog laag, op 3%. In Colmschate-Zuid is het precies andersom, daar is het aandeel investeerders al hoog (9%), maar wordt er de afgelopen jaren maar heel beperkt bijgekocht (1 à 2 %).

Bij deze drie wijken speelt mee dat koopstarters juist in de deze buurten actief zijn en binnen het schaarse aanbod er sprake is van de concurrentie van investeerders. Daarnaast is in deze wijken de leefbaarheid in een aantal buurten zwak. Bovendien verwachten we dat als investeerders worden geweerd in bepaalde wijken zij zich nog meer dan nu het geval is gaan richten op deze wijken die een vergelijkbaar profiel hebben.

## Wijken om goed in de gaten te houden

Het aantal opkopen door investeerders is in Borgele Platvoet nu geen aanleiding voor de invoering van de opkoopbescherming. Maar de ontwikkelingen in deze en andere wijken houden we goed in de gaten. Als de situatie verandert kan de raad met een aanpassing van de huisvestingsverordening extra gebieden aanwijzen voor de opkoopbescherming.

De verwachting dat er een 'waterbedeffect' optreedt is volgens de wet geen grondslag voor de inzet van de opkoopbescherming op grond van schaarste. Er moet sprake zijn van actuele schaarste. De opkoopbescherming moet idealiter gezien de beperking van het eigendomsrecht zo beperkt mogelijk en gebiedsgericht ingezet worden.

## Uitzonderingen

### Wettelijke uitzonderingen

In drie gevallen zijn burgemeester en wethouders verplicht om op aanvraag een verhuurvergunning opkoopbescherming verlenen. Dit omdat de Huisvestingswet dit dwingend voorschrijft. Het gaat om woonruimten die:

- a. Verhuur aan familieleden in de eerste of de tweede graad.  
Hieronder vallen zowel bloed- als aanverwanten. Dit zodat het bijvoorbeeld mogelijk blijft dat een grootouder een woning kan kopen om te verhuren aan een kleinkind. Tot de eerste graad worden gerekend (adoptie)ouders en (adoptie)kinderen. Onder de tweede graad vallen grootouders, klein kinderen en broers en zussen.
- b. Tijdelijk worden verhuurd in als overbrugging naar zelfbewoning door de koper.  
De vergunning moet worden verleend als de woonruimte voorafgaand ten minste een jaar door de eigenaar zelf is bewoond en daarna wordt verhuurd met een tijdelijke huurovereenkomst (max. 12 maanden) omdat de eigenaar er daarna weer zelf gaat wonen.
- c. Onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.  
Het gaat hier om gebouwen waarin de woonruimte een onlosmakelijk deel vormt van de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Dat is in elk geval zoals deze een kadastrale eenheid vormen.

### Gemeentelijk maatwerk

Aanvullend op deze wettelijke uitzonderingen mag de gemeente algemene lokale uitzonderingen in de verordening opnemen, bijvoorbeeld voor de aankoop van bestaande koopwoningen door woningcorporaties (voor uitbreiding verhuurportefeuille, versnipperd bezit of koopgarant).

In Deventer zijn ook een aantal 'specifieke verhuurders' actief waaronder Wonen Boven Winkels, Eigen Bouw en NV Bergkwartier die een bredere maatschappelijke doelstelling hebben. Deze partijen worden in de voorbereiding geconsulteerd.

De verwachting is dat de opkoop van individuele koopwoningen door deze huurders maar in beperkte schaal zal spelen. In de Huisvestingsverordening kan ruimte opgenomen worden om in individuele gevallen een ontheffing op het verbod te verlenen.

### Nieuwbouwwoningen onder zelfbewoningsplicht

De wet maakt geen onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw. In feite is het stelsel echter vooral bedoeld voor bestaande woningen. Binnen Deventer wordt bij nieuwbouw gewerkt met de Zelfbewoningsplicht. Met het Platform Wonen is deze privaatrechtelijke regeling uitgewerkt omdat bij nieuwbouwprojecten steeds meer investeerders actief waren om woningen op te kopen. De zelfbewoningsplicht geldt net als de opkoopbescherming voor alle woningen tot de NHG-grens en wordt verhuur aan familie toegestaan.

In afwijking van de opkoopbescherming geldt de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwkoopwoningen voor de hele gemeente en wordt daarbij een termijn van 5 jaar gehanteerd (bij de opkoopbescherming is dat wettelijk 4 jaar). In de regeling voor zelfbewoning geldt ook een kettingbeding voor de volgende kopers. Daarmee is er een overlap tussen de privaatrechtelijke Zelfbewoningsplicht en de publiekrechtelijke Opkoopbescherming. De regeling voor zelfbewoningsplicht van nieuwbouw kan in stand blijven.

## Uitvoering van de regeling opkoopbescherming

### Invoeren van opkoopbescherming vraagt investeringen en capaciteit

Zowel voor het inregelen van het vergunning- en handhavingsproces, als voor de daadwerkelijke uitvoering van vergunningverlening en handhaving is capaciteit en budget nodig. Na aankoop mogen woningen voor een periode van vier jaar alleen met een vergunning worden verhuurd. Tenzij sprake is van een vrijstelling zoals verhuur aan familie en tijdelijke verhuur.

Voor gebieden waar de opkoopbescherming geldt zal een handhavingsproces worden ingericht waarbij gecontroleerd wordt of aangekochte woningen zonder vergunning worden verhuurd.

## Invoering Opkoopbescherming

### Wijziging Huisvestingsverordening door de raad

Regels over een opkoopbescherming moeten door de raad per besluit worden opgenomen in de huisvestingsverordening. Dat gebeurt door het toevoegen van een paragraaf over de opkoopbescherming. Voor de inhoud daarvan wordt aangesloten bij de modelverordening die de VNG hiervoor ontwikkeld heeft.

### Inspraak en afstemming

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening leggen we het voornemen tot invoering van de opkoopbescherming 6 weken ter inzage zodat belanghebbenden kunnen reageren. De reacties en de wijze waarop daarmee is omgegaan zullen worden gebundeld en ter overweging meegeven aan de gemeenteraad bij de besluitvorming over de opkoopbescherming.

Daarnaast worden stakeholders geconsulteerd over het voornemen de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening op te nemen en wordt het voornemen, conform wettelijke verplichting, afgestemd met de gemeenten in de Woningmarktregio.

## BIJLAGE Wijken met een bovengemiddeld aandeel investeerders en wijken die onvoldoende of zwak scoren op leefbaarheid

### Gebieden die onder de opkoopbescherming vallen

De opkoopbescherming wordt ingevoerd voor wijken waar:

- de aankoop door investeerders op of boven het gemiddelde in de gemeente ligt (7%)
- het aandeel van woningen in bezit van investeerders op of boven het gemiddelde in de gemeente ligt (8%)
- de leefbaarheidssituatie op de sociale index op of onder het gemiddelde ligt (geen harde criteria, maar wordt 'secundair' meegewogen).

Wijken waar het aandeel investeerders hoger ligt en leefbaarheid lager ligt dan gemeentelijke gemiddelde			
Wijk	Aankoop door investeerders	Aandeel bezit investeerders	Leefbaarheids-situatie (sociaal)
Rivierenwijk	Ruim boven gemiddeld	Ruim boven gemiddeld	Onder gemiddeld
Binnenstad	Ruim boven gemiddeld	Ruim boven gemiddeld	
Keizerslanden	Ruim boven gemiddeld		Onder gemiddeld
Voorstad	Gemiddeld	Boven gemiddeld	Onder gemiddeld
Zandweerd	Boven gemiddeld	Gemiddeld*	Gemiddeld
Colmschate-Noord	Gemiddeld		Gemiddeld
Colmschate-Zuid		Boven gemiddeld	
Borgele-Platvoet			Onder gemiddeld

Voor deze afweging is het onderzoek van het Kadaster naar de positie van investeerders op de bestaande koopwoningmarkt in Deventer vanaf 2015 gebruikt ('Investeerders in de gemeente Deventer', Kadaster, 28 februari 2022), de Wijkmonitor Deventer en de Leefbaarometer van het Rijk.

### I. Groei door aankoop investeerders

In de wijken Rivierenwijk (34%), Keizerslanden (15%), Binnenstad (13%) en Zandweerd (9%) ligt het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders (ruim) boven het gemeentelijke gemiddelde (7%). Dat aandeel ligt in Voorstad op het gemiddelde van de stad, maar binnen die wijk zijn er delen waar het aanmerkelijk hoger ligt, in de buurt Rielerweg-West (16%) en Oosterstraat (12%). In Colmschate-Noord ligt deze met 7% op het gemiddelde.

Tabel 2. Aantal transacties (afgerond op tientallen) en aandeel koopstarters, doorstromers en investeerders per wijk, voor de perioden 2015 - 2017 en 2018 tot en met het eerste halfjaar van 2021.

Wijken	Totaal transacties		Aandeel koopstarters		Aandeel doorstromers		Aandeel investeerders	
	2015-2017	2018-2021*	2015-2017	2018-2021*	2015-2017	2018-2021*	2015-2017	2018-2021*
Wijk 1 Binnenstad	270	280	22%	16%	59%	63%	12%	13%
Wijk 2 De Hoven	100	130	37%	40%	56%	54%	3%	2%
Wijk 3 Zandweerd	580	660	42%	41%	43%	46%	9%	8%
Wijk 4 Voorstad	340	520	46%	42%	40%	46%	7%	7%
Wijk 5 Borgele en Platvoet	110	160	33%	21%	53%	69%	6%	3%
Wijk 6 Keizerslanden	350	410	31%	31%	44%	44%	17%	15%
Wijk 7 Rivierenwijk en Bergweide	130	190	41%	36%	17%	19%	32%	34%
Wijk 8 Colmschate-Noord	240	310	41%	40%	41%	45%	8%	7%
Wijk 9 Colmschate-Vijfhoek	620	730	26%	25%	68%	70%	3%	3%
Wijk 10 Colmschate-Zuid	290	410	33%	26%	63%	69%	2%	1%
Wijk 11 Diepenveen	140	180	18%	14%	70%	70%	0%	2%
Wijk 12 Schalkhaar	160	200	12%	13%	83%	80%	2%	1%
Wijk 13 Okkenbroek	10	20	50%	27%	13%	60%	13%	0%
Wijk 14 Lettele	30	40	4%	10%	76%	72%	4%	3%
Wijk 15 Bathmen	190	240	12%	17%	74%	69%	6%	3%
Deventer totaal	3.550*	4.450*	32%	30%	54%	57%	8%	7%

\*verschillende totalen komen door afronding

## II. Omvang van het aanbod van investeerders in de woningvoorraad

In de wijken Binnenstad (28%), Rivierenwijk (24%), Voorstad (9%) en Colmschate-Zuid (9%) is het aandeel woningen dat nu in bezit is van investeerders hoger dan het gemeentelijke gemiddelde van 8%. Dat aandeel ligt in Zandweerd net onder het gemiddelde, maar binnen die wijk zijn er delen daar het aanmerkelijk hoger ligt (20% in de buurt Noorderplein). Colmschate-Noord zit er ruim onder (3%).

Tabel 5. Woningvoorraad (afgerond op tientallen) en aandeel in bezit van eigenaar-bewoners, investeerders en woningcorporaties op 1 januari 2018 en 1 januari 2021

Wijken	Totaal woningen		Aandeel eigenaar-bewoner		Aandeel investeerders		Aandeel woningcorporaties	
	2018	2021	2018	2021	2018	2021	2018	2021
Wijk 1 Binnenstad	4.600	5.120	35%	32%	25%	28%	29%	29%
Wijk 2 De Hoven	980	980	84%	84%	1%	1%	13%	13%
Wijk 3 Zandweerd	5.920	5.950	54%	53%	4%	7%	37%	37%
Wijk 4 Voorstad	4.720	4.870	48%	47%	7%	9%	39%	39%
Wijk 5 Borgele en Platvoet	2.730	2.720	37%	38%	2%	2%	60%	58%
Wijk 6 Keizerslanden	5.360	5.680	35%	34%	4%	5%	58%	57%
Wijk 7 Rivierenwijk en Bergweide	1.990	2.240	38%	35%	21%	24%	35%	33%
Wijk 8 Colmschate-Noord	2.500	2.500	76%	76%	2%	3%	20%	20%
Wijk 9 Colmschate-Vijfhoek	4.450	4.600	82%	81%	3%	3%	13%	14%
Wijk 10 Colmschate-Zuid	4.100	4.120	65%	65%	9%	9%	20%	20%
Wijk 11 Diepenveen	2.010	2.060	71%	72%	3%	3%	17%	16%
Wijk 12 Schalkhaar	2.170	2.200	70%	72%	1%	1%	19%	19%
Wijk 13 Okkenbroek	130	130	70%	72%	2%	1%	22%	22%
Wijk 14 Lettele	630	660	74%	78%	3%	3%	7%	7%
Wijk 15 Bathmen	2.390	2.420	75%	77%	3%	3%	12%	11%
Deventer totaal	44.680*	46.230*	56%	55%	7%	8%	31%	31%

\*verschillende totalen komen door afronding

11

## III. Leefbaarheidsrisico's

Wijken die (op onderdelen) onder-gemiddeld scoren zijn Rivierenwijk, Voorstad, Keizerslanden en Borgele/Platvoet. Zandweerd en Colmschate-Noord scoren gemiddeld op de sociale index van de Wijkmonitor. De Binnenstad gemiddeld op de fysieke en veiligheidsindex.

Al deze wijken (met uitzondering van de Binnenstad) laten ook in de Leefbaarometer van het Rijk en negatieve afwijking zien t.o.v. het gemiddelde in Nederland.

