

Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede

Besluit van de raad van de gemeente Enschede tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2022 en bijlagen (Huisvestingsverordening Enschede 2022).

De raad van de gemeente Enschede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2022 met nummer 2200053573;

gelet op de artikelen 2, 4 (eerste lid, onder a, b en c en vierde lid), en 40, tweede lid, en hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014; gezien het advies van de Stedelijke commissie; besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2022

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. beschermde woonruimte: een in artikel 2, tweede lid, aangewezen goedkope of middel-dure woonruimte;
- b. datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- c. eigenaar: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;
- d. toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.
- e. wet: Huisvestingswet 2014.
- f. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen;
- g. WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.
- h. verhuurde staat: er is sprake van verhuurde staat wanneer er een huurovereenkomst van kracht is.
- i. opgeleverd: de datum van oplevering is de datum die wordt aangegeven op de opleveringsformulieren.
- j. datum van inschrijving: datum van inschrijving van de akte van levering bij het kadaster.

Hoofdstuk 2. De Opkoopbescherming

Artikel 2. 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:
 - 1o. Binnensingelgebied (CBS-wijkcode: WK015300), en;
 - 2o. Hogeland - Velve (CBS-wijkcode:015301) en;
 - 3o. Boswinkel – Stadsveld (CBS-wijkcode: WK015302), en;
 - 4o. Tweekelerveld – T.H.T. (CBS-wijkcode: WK015303), en;
 - 5o. Enschede-Noord (CBS-wijkcode:015304), en;
 - 6o. Enschede-Zuid (CBS-wijkcode:015306).

Zie kaart in bijlage 1 voor een overzicht van de wijken waar de opkoopbescherming wordt toegepast.

- b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan € 288.000,-;

- c. die op de datum van inschrijving:
 - 1o. vrij was van huur en gebruik,
 - 2o. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 - 3o. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - a. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
 - b. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.
3. De verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een toegelaten instelling (woningcorporatie).

Artikel 3 Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar opnieuw berekend.
2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus opnieuw berekende prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeentebled en op de website van de gemeente, te weten www.enschede.nl/opkoopbescherming. Het nieuwe bedrag zal ook steeds verwerkt worden in de op overheid.nl te raadplegen toelichting bij de Huisvestingsverordening.

Artikel 4. Gevallen waarin de vergunning moet worden verleend

1. Het college verleent de verhuurvergunning opkoopbescherming in ieder geval:
 - a. als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. als de eigenaar na de datum van inschrijving van de woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres (als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen) in die woonruimte heeft en hij met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden in gebruik neemt anders dan voor toeristische verhuur;
 - c. als de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen, genoemd in het vorige lid onder a en b, wordt de persoon of worden de personen aan wie de woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd.
3. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.
4. De vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt niet verleend als er een bibob-weigering plaatsvindt als bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet.

Artikel 5. Hardheidsclausule

1. Als artikel 43, eerste lid, 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 woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt.

Artikel 6. Aanvraag van de vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders met gebruikmaking van het door dezen vastgestelde formulier. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.
3. De aanvraag kan ook elektronisch worden ingediend met behulp van de elektronische versie van het formulier, die te vinden is op de website van de gemeente.
4. De beslistermijn over de vergunning bedraagt 8 weken en kan worden verlengd met 6 weken.

Artikel 7. Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. de naam (of namen) van de beheerder(s), indien van toepassing;
 - c. het adres van de woonruimte;
 - d. de meest recente akte van levering van de desbetreffende woonruimte.

2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 4, eerste lid, onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 4, eerste lid, onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 4, eerste lid, onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
5. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 5, eerste lid, verstrekt de aanvrager bescheiden die ter motivering dienen van die aanvraag;
6. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 8. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

In de volgende gevallen kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in ieder geval worden ingetrokken:

- a. op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking)
- b. 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;
- c. wanneer de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 9. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Bij vaststelling € 12.000;
 - b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod, het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht: Bij vaststelling: € 90.000.
3. Burgemeester en Wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete voor overtreding van de verboden in deze huisvestingsverordening, overeenkomstig de tabel in bijlage 2.

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2023 en vervalt 1 januari 2027.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Enschede 2022.

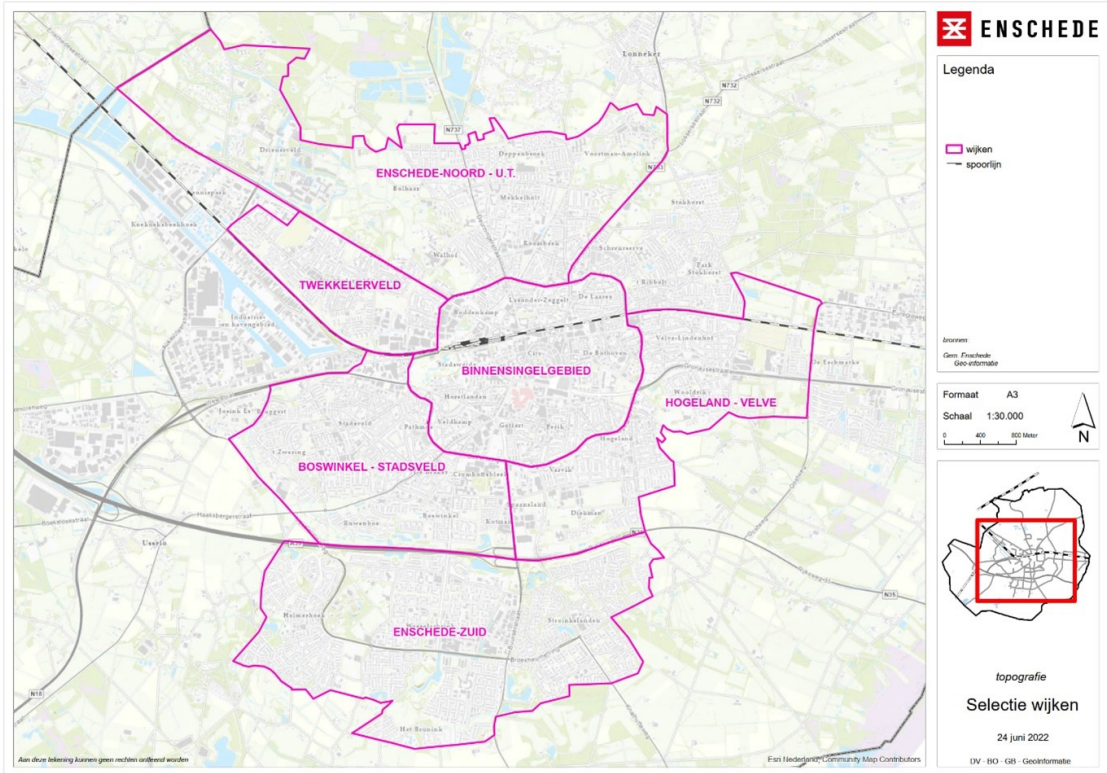
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 september 2022.

De griffier, R.M. Jongedijk

De burgemeester, R.W. Bleker

Bijlage 1: overzicht van de wijken waar de opkoopbescherming wordt toegepast

NB: deze kaarten worden in A3 formaat gepubliceerd op www.enschede.nl/opkoopbescherming.



Bijlage 2 Boetetabel bestuurlijke boete Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2022

Overtreding:	Artikel Hvv	1 e overtreding	2 e overtreding	3 e overtreding	4 e overtreding
<p>Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.</p> <p>Het verhuren van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning</p>	Artikel 9	€ 12.000	€ 22.500	€ 90.000	€ 90.000

Bestuurlijke boete Huisvestingswet 2014

In de huisvestingsverordening is het instrument van de bestuurlijke boete opgenomen. Bij herhaling van de overtreding (wanneer eigenaar/verhuurder opnieuw een pand zonder vergunning verhuurt) kan een hoger sanctiebedrag worden vastgelegd. Door het oplopen van de boetebedragen tot het wettelijke maximum zal de bestuurlijke boete naar verwachting ook preventief werken.

Overtreder

De boete wordt opgelegd aan degene die de overtreding heeft begaan of aan wie deze overtreding kan worden toegerekend (functioneel daderschap). In dit geval de eigenaar/verhuurder.

Hoogte bestuurlijke boete

Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het wettelijke maximumbedrag per overtreding niet wordt overschreden. De gemeenteraad heeft voor verschillende overtredingen verschillende boetebedragen vastgesteld, opgenomen in bovenstaande boetetabel. Bij herhaling van de overtreding (recidive) wordt een hogere boete opgelegd.

Toelichting

Algemeen

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de wet 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. Deze goedkope en middeldure koopwoningen worden verder in dit stuk aangeduid als 'betaalbare koopwoningen'. 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'.

Om de opkoopbescherming in te voeren moet de gemeente vaststellen en onderbouwen 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. Een alternatief hiervoor is 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).

Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in artikel 2, tweede 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.

Uit het RIGO rapport Implementatie Opkoopbescherming blijkt dat er in Enschede over de afgelopen viereneuhalf jaar gemiddeld 12 procent van de koopwoningen van eigenaar-bewoners worden opgekocht door investeerders. In sommige wijken loopt dit percentage op tot 18 procent. Wijken in Enschede waar bovengemiddeld wordt opgekocht zijn: Binnensingelgebied, Twekkelerveld-T.H.T. en Boswinkel-Stadsveld. Wijken waar gemiddeld wordt opgekocht zijn: Hogeland-Velve, Enschede-Noord en Enschede-Zuid. Landelijk is het percentage de afgelopen jaren opgelopen naar gemiddeld 12 procent. Het opkopen door investeerders is vooral zichtbaar in de G44-gemeenten. Daarnaast is het aandeel woningen in de woningvoorraad van Enschede dat in bezit is van investeerders hoger dan gemiddeld in Nederland. De volledige onderbouwing van noodzaak en schaarste is na te lezen in het RIGO rapport 'Implementatie Opkoopbescherming'. Deze observaties leiden tot de conclusie dat het instrument opkoopbescherming kan bijdragen aan het toegankelijk houden van woningen voor koopstarters en middeninkomens.

Duur van het stelsel en aanpassingen

Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de wet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook de opkoopbescherming. Hiervoor geldt echter 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.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Definities

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn een aantal belangrijke wettelijke definities opgenomen in artikel 1, aangevuld met een aantal definities ter verduidelijking van de artikelen.

Artikel 2. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

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 gekocht.

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 lid, onder b). 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.

Door onderdeel e is duidelijk dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen. De Huisvestingswet 2014 maakt op dit moment geen helder onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw, en de indruk

kan bestaan dat ook nieuwbouwwoningen onder de opkoopbescherming kunnen vallen. Het is echter altijd de bedoeling van het ministerie geweest de opkoopbescherming in te voeren voor (alleen) de bestaande voorraad. Het ministerie is voornemers de wettekst op dit punt aan te passen. We hebben besloten in de verordening nu al in de geest van de wet te handelen. Onderdeel e verduidelijkt tevens dat een nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement na drie maanden behoort tot de bestaande woningvoorraad en derhalve vanaf dat moment valt onder de opkoopbescherming.

Het tweede lid, onder a, regelt de aan te wijzen gebieden. Gekozen is om de opkoopbescherming in te voeren voor:

- 1o. Binnensingelgebied (CBS-wijkcodering: WK015300), en;
- 2o. Hogeland - Velve (CBS-wijkcode:015301) en;
- 3o. Boswinkel – Stadsveld (CBS-wijkcodering: WK015302), en;
- 4o. Tweekelerveld – T.H.T. (CBS-wijkcodering: WK015303), en;
- 5o. Enschede-Noord (CBS-wijkcode:015304), en;
- 6o. Enschede-Zuid (CBS-wijkcode:015306).

Een nadere aanduiding van de wijken is toegevoegd als bijlage 1.

Binnensingelgebied: In het Binnensingelgebied werd volgens Kadaster gemiddeld 18% van de te koop staande woningen door investeerders opgekocht. Dit is meer dan in Enschede gemiddeld werd opgekocht. In deze wijk zijn er minder koopwoningen dan huurwoningen. Voor een groot deel zijn deze koopwoningen appartementen. Het aandeel particuliere huur in deze wijk is relatief hoog. Ook de prijzen van aangeboden koopwoningen liggen over het algemeen hoog. Het Binnensingelgebied is een van de duurste wijken in Enschede als het gaat om het kopen van een woning. In het Binnensingelgebied is het opkopen van woningen interessant vanwege de ligging in/bij het centrum. Om het beperkte segment aan betaalbare koopwoningen in het Binnensingelgebied te beschermen en te voorkomen dat koopstarters nog minder kansen hebben om een betaalbare koopwoning in het Binnensingelgebied te kopen, is de opkoopbescherming noodzakelijk.

Tweekelerveld -T.H.T. en Boswinkel-Stadsveld: In de wijken Tweekelerveld-T.H.T. en Boswinkel-Stadsveld werd volgens Kadaster gemiddeld respectievelijk 18% en 17% van de te koop staande woningen door investeerders opgekocht. Dit is meer dan in Enschede gemiddeld werd opgekocht. Ook in deze wijken zijn er minder koopwoningen dan huurwoningen en maakt de particuliere huur een substantieel deel uit van het totaal aan huurwoningen. Anders dan in het Binnensingelgebied bestaat het woningbezit in deze wijken voor ongeveer 60% uit eengezinswoningen. De helft van deze woningen hadden een verkoopprijs lager dan €250.000,--. Deze betaalbare woningen zijn zeer geschikt voor koopstarters op de woningmarkt en moeten voor deze doelgroep behouden blijven. Om de betaalbare woningen in deze wijken te beschermen en te voorkomen dat het aandeel eigenaar-bewoners nog verder daalt en de hoeveelheid particuliere huurwoningen groeit is het ook noodzakelijk dat hier een opkoopbescherming wordt toegepast.

Enschede-Noord: In Enschede-Noord werd volgens Kadaster gemiddeld 12% van de te koop staande woningen door investeerders opgekocht. Net als in het Binnensingelgebied zijn er in deze wijk minder koopwoningen dan huurwoningen. Daarnaast kent Enschede-Noord net zoals in het Binnensingelgebied een relatief groot aandeel particuliere verhuurders. In deze wijk bestaat het woningbezit uit ongeveer evenveel eengezinswoningen als appartementen. Vanwege de ligging van deze wijk nabij Universiteit Twente en het centrum is de wijk interessant voor studenten, maar ook starters vinden deze wijk vanwege de ligging nabij het centrum interessant. Net zoals in Tweekelerveld-T.H.T. en Boswinkel-Stadsveld is het doel van de opkoopbescherming in deze wijk het behouden van de betaalbare koopwoningen voor starters. Om te voorkomen dat het aandeel particuliere verhuur groeit is het ook noodzakelijk dat hier een opkoopbescherming wordt toegepast.

Hogeland- Velve: In Hogeland-Velve werd volgens Kadaster gemiddeld 11% van de te koop staande woningen door investeerders opgekocht. In deze wijk bestaat het woningbezit, anders dan in voorgaande wijken, uit meer koopwoningen dan huurwoningen. Het woningbezit bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Deze wijk ligt gunstig ten opzichte van zowel het centrum als de uitvalswegen richting de A35. Om deze reden is deze wijk zeer geschikt voor starters en (jonge) gezinnen. In deze wijk zijn er minder betaalbare woningen te koop als in andere wijken, ruim tweederde van het woningaanbod wordt verkocht met een prijs vanaf 250.000,-- euro. Om het beperkte goedkope koopwoningensegment in deze wijk te beschermen en ervoor te zorgen dat de goedkope(re) woningen in deze wijk niet worden opgekocht door investeerders ten nadele van starters is het noodzakelijk om in deze wijk een opkoopbescherming wordt toegepast.

Enschede-Zuid: In Enschede-Zuid werd volgens Kadaster gemiddeld 10% van de te koop staande woningen door investeerders opgekocht. In deze wijk bestaat het woningbezit uit ongeveer evenveel koopwoningen als huurwoningen. Het woningbezit bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Deze wijk kenmerkt zich door het (relatief ruime) aanbod van goedkope woningen: een kwart van de aange-

boden woningen staat te koop voor een bedrag tot 200.000,-- euro en de helft van de aangeboden woningen voor een bedrag tot 250.000,-- euro. Deze wijk leent zich vanwege het goedkope woningbezit goed voor het opkopen van woningen door investeerders. Om net zoals in Hogeland-Velve het goedkope koopwoningensegment in deze wijk te beschermen en ervoor te zorgen dat de goedkope(re) woningen in deze wijk niet worden opgekocht door investeerders ten nadele van starters is het noodzakelijk dat in deze wijk een opkoopbescherming wordt toegepast.

WOZ-waarde als criterium voor goedkoop en middelduur

Volgens artikel 40, eerste lid, van de wet moet het gaan om schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen'. Er is in de Huisvestingswet geen definitie opgenomen van de begrippen goedkope en middeldure koop. Gemeenten kunnen dit zelf bepalen door een eigen prijsgrens voor de opkoopbescherming vast te stellen. Er kan dan rekening gehouden kan worden met de lokale woningmarkt. Er is gekozen voor een objectieve methodiek voor het vaststellen van de prijsgrens voor de opkoopbescherming die past bij de marktsituatie en de woningprijzen in Enschede. Om die reden is er via verschillende redeneerlijnen gekeken naar wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de Enschedese opkoopbescherming, namelijk:

- Aanbod betaalbare koopwoningen: In welke prijsklassen neemt het aanbod van betaalbare koopwoningen significant af? (bijlage: rapport Implementatie Opkoopbescherming)
- Bestedingsruimte koopstarters: Wat kunnen koopstarters maximaal betalen voor een koopwoning? (bijlage: rapport Implementatie Opkoopbescherming)
- Transacties investeerders: Tot welke transactieprijs kochten investeerders de afgelopen periode het meest woningen op? (bijlage: rapport Implementatie Opkoopbescherming)
- Investeringsbereidheid beleggers: Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage: rapport Implementatie Opkoopbescherming)
- De WOZ- methode (60% methode) zoals toegepast in Amsterdam en Utrecht: Hoe pakt dat uit voor de Enschedese situatie?

Bovenstaande argumentatielijnen/onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €250.000,-- en €430.000,-- namelijk:

- Aanbod betaalbare koopwoningen: € 250.000,-- (WOZ-waarde)
- Bestedingsruimte koopstarters tot 1,5 keer modaal: € 255.000,-- (reële verkoopprijs)
- Transacties investeerders: € 299.999,-- (reële verkoopprijs)
- Investeringsbereidheid investeerders: € 430.000,-- (max. transactieprijs)
- WOZ-methode: € 288.000 (WOZ-waarde)

Daarnaast heeft de VNG ook een methode aangegeven. Deze sluit qua systematiek het meeste aan bij de 60% WOZ methode. De VNG legt de grens voor middelduur tweederde van het totaal aantal verkochte woningen, op basis van 3 prijscategorieën (goedkoop, middelduur en duur).

Van bovenstaande invalshoeken verdient de WOZ-waarde om twee redenen de voorkeur ten opzichte van de reële verkoopprijs of transactieprijs. 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. De meest nauwkeurige wijze om door middel van WOZ-waarde goedkope en middeldure woningen aan te duiden is de 60% methode zoals toegepast in Amsterdam en Utrecht. Deze methode berekent een exacte WOZ-waarde, in plaats van een gemiddelde van een groep.

De 60% WOZ-methode verdeelt de koopwoningen in een stad in prijsklassen. Deze prijsklassen worden verdeeld naar goedkope, middeldure en dure woningen, waarbij de groepen goedkope en middeldure woningen in totaal 60% van alle koopwoningen bevatten. Vervolgens wordt er gekeken hoe hoog de WOZ-waarde is van de duurste woning in de desbetreffende groep.

In Enschede hebben wij deze uitgewerkt in prijsklassen van respectievelijk 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. Er is gekeken hoe hoog de WOZ-waarde is van de duurste woning in de groep 30% goedkope koopwoningen en deze woning bepaalt dan de grens 'goedkoop' voor de WOZ-waarde van 210.000,-. Ditzelfde geldt voor de hoogste WOZ-waarde van de groep 30% middeldure koopwoningen. Van de groep 'middelduur' was de hoogste WOZ-waarde 288.000,-. Alle koopwoningen met een WOZ-waarde boven de groep middeldure woningen worden aangemerkt als duur. De WOZ-waarden zijn gebaseerd op de meest recente beschikbare WOZ-waardes, in dit geval zijn de waarden zoals bekend op 1-1-2022 gebruikt.

De opkoopbescherming geldt voor koopwoningen die bij levering een WOZ-waarde hadden op of onder de prijsgrens opkoopbescherming. Die bedraagt € 288.000,- (middeldure prijsgrens). Daarmee wordt

60% van de woningen in aangewezen wijken die in eigendom zijn van mensen die er zelf in wonen beschermd tegen de opkoop door beleggers. Daar horen de volgende prijsgrenzen bij:

	Goedkoop (30%)	Middelduur (30%)	Duur (40%)
WOZ-waarde (in €)	<=210.000	<=288.000	>288.000

Op basis van woningtelling 1 januari 2022 en WOZ-waardepelddatum 1 januari 2021.

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 (derde lid). Benodigde afspraken met woningcorporaties over dit onderwerp worden via de prestatieafspraken gemaakt.

Artikel 3. Prijsgrens opkoopbescherming

De in artikel 2 onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar opnieuw berekend. Hiervoor wordt een nieuwe berekening gemaakt volgens de 60% methode. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus opnieuw berekende prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeentebled en op de website van de gemeente, te weten www.enschede.nl/opkoopbescherming. Het nieuwe bedrag zal ook steeds verwerkt worden in de op overheid.nl te raadplegen toelichting bij de Huisvestingsverordening.

Artikel 4. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

> Bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad met de eigenaar:

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, kleinkinderen en broers en zussen. Dit geldt niet wanneer men een woning koopt en 'regulier' verhuurt, maar met de intentie om deze in de toekomst aan familie in de eerste of tweede graad te verhuren (bijvoorbeeld wanneer een kind gaat studeren).

Volgens artikel 3, eerste lid van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek valt onder bloedverwantschap ook erkenning, gerechtelijke vaststelling van het ouderschap of een adoptie. Volgens het tweede lid van dat artikel ontstaat door huwelijk of door geregistreerd partnerschap tussen de ene echtgenoot dan wel de ene geregistreeerde partner en een bloedverwant van de andere echtgenoot dan wel de andere geregistreeerde partner aanverwantschap in dezelfde graad als er bloedverwantschap bestaat tussen de andere echtgenoot dan wel de andere geregistreeerde partner en diens bloedverwant. Ten slotte bepaalt het derde lid dat door het eindigen van het huwelijk of geregistreerd partnerschap de aanverwantschap niet wordt opgeheven.

> Onlosmakelijk deel van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte:

De verhuurvergunning opkoopbescherming moet ook worden verleend indien het een woonruimte betreft die onlosmakelijk verbonden is met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Het gaat hier om gebouwen waarin de woonruimte een onlosmakelijk deel vormt van de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Daarvan is in elk geval sprake als de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Indien het eigendomsrecht op de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal daarvoor niet automatisch een verhuurvergunning opkoopbescherming hoeven te worden verleend. Ook appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is gevestigd zijn daar niet onlosmakelijk mee verbonden.

> Vermelding huurder in de vergunning

Het tweede lid van dit artikel 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 of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld.

De vergunning vervalt als de reden waarom ze moest worden verleend niet meer bestaat (tweede lid). De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte (derde lid).

> Bibob -weigering

De 'bibob-weigering', genoemd in lid 4, 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.

De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' zijn voorgeschreven door artikel 41, derde lid, van de wet.

Artikel 5. Hardheidsclausule

Dit artikel geeft aan dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (eerste lid). Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de opkoopbescherming nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is op zich geen reden voor vergunningverlening.

Het eerste lid geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen. Daardoor is er geen behoefte om gebruik te maken van de ontheffingsfiguur, die artikel 41, vierde lid, van de wet ook biedt; dit houdt het stelsel simpel. De ontheffingsmogelijkheid is er omdat zich situaties kunnen voordoen waarin het handhaven van het verbod in individuele gevallen, zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard (schrijnende gevallen). Hierbij kan bijvoorbeeld geacht worden aan de situatie waarin de eigenaar van een woonruimte waarop het verbod van toepassing is, overlijdt en van de erfgenamen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij zelf de woning bewonen. Middels deze mogelijkheid kan daarnaast ingespeeld worden op situaties die burgemeester en wethouders nog niet van tevoren had kunnen voorzien. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid).

Artikel 6. Aanvraag van de vergunning

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Klassiek schriftelijk aanvragen moet daarnaast ook mogelijk zijn.

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 met 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 7. Te verstrekken gegevens

De aanvrager van de vergunning moet op grond van het tweede lid aantonen dat hij of zij aan de eisen voor het verkrijgen van de vergunning voldoet. Zeker indien een persoon achtereenvolgens verschillende huwelijken of geregistreerde partnerschappen heeft gehad, zal niet meteen duidelijk zijn of er een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad bestaat. Het aantonen van de familierelaties is mogelijk met behulp van uittreksels uit de Basisregistratie Personen (BRP). In de BRP staan gegevens over ouders en kinderen. Een voorbeeld: als zowel het kind als de grootouder een uittreksel uit de BRP aanvragen, kan het kind op basis daarvan aan de grootouder gelinkt worden als tweedegraadsfamilie. Er kunnen zich situaties voordoen waarin het aantonen van bloed- of aanverwantschap op basis van de BRP onmogelijk blijkt te zijn. Deze situatie zal echter zeer weinig voorkomen. Indien dit het geval is zal moeten worden beslist of de verwantschap voldoende aannemelijk is gemaakt, ook al kan ze niet echt worden bewezen.

Artikel 8. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekingsgrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend. Daarnaast mag een afgegeven vergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 enkel gebruikt worden voor de activiteit waarvoor hij verleend is. Als iemand bijvoorbeeld in eerste instantie aan zijn of haar familielid verhuurde, en daarna aan een expat, is de vergunning niet meer geldig en is er sprake van een overtreding van het verbod (zie ook: de ter inzage gelegde wijziging van de Huisvestingswet 2014).

Artikel 9. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 45 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 het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid van de wet. Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de maximale hoogte van de boete die voor 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 tweede lid, komen overeen met artikel 45 van de wet, in verbinding met artikel 23 Wetboek van Strafrecht. Artikel 45 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd.