

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.

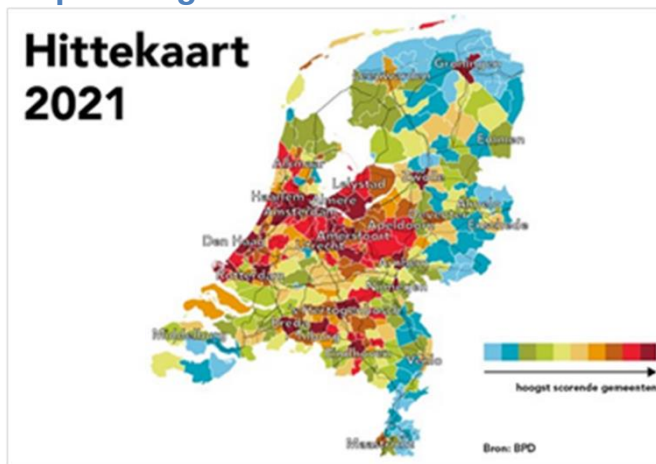
Woningmarkt in Deventer

Opkoopbescherming is een (verstrekken) 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.



3

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.

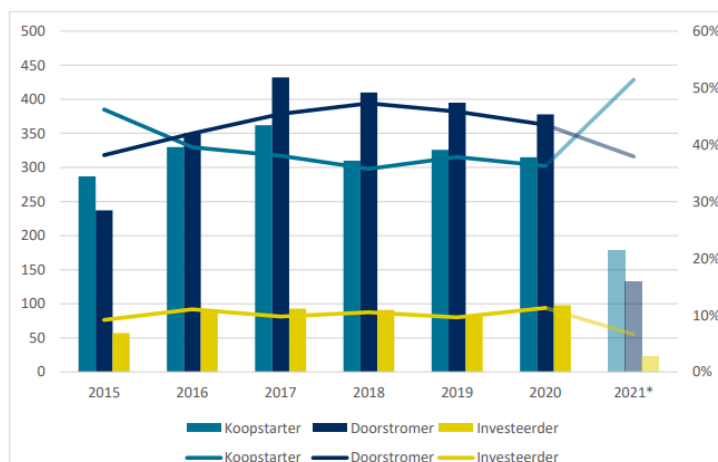
Hoewel het absolute aantal koopstarters is toegenomen tussen 2015 en 2020, is hun aandeel afgenomen. Het aandeel doorstromers is tussen 2015 en 2020 juist gegroeid. Het aandeel

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)¹.

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.

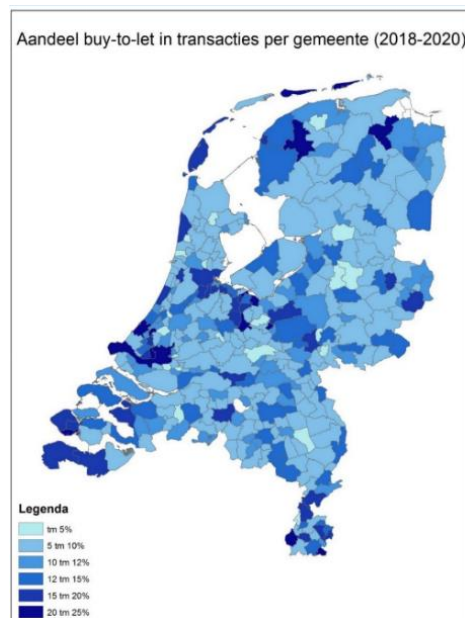
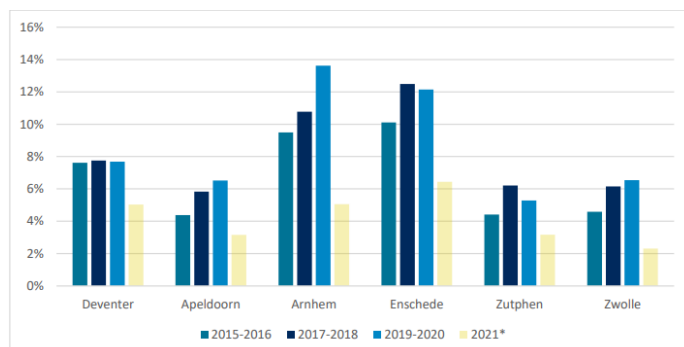
4

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.

¹ 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.

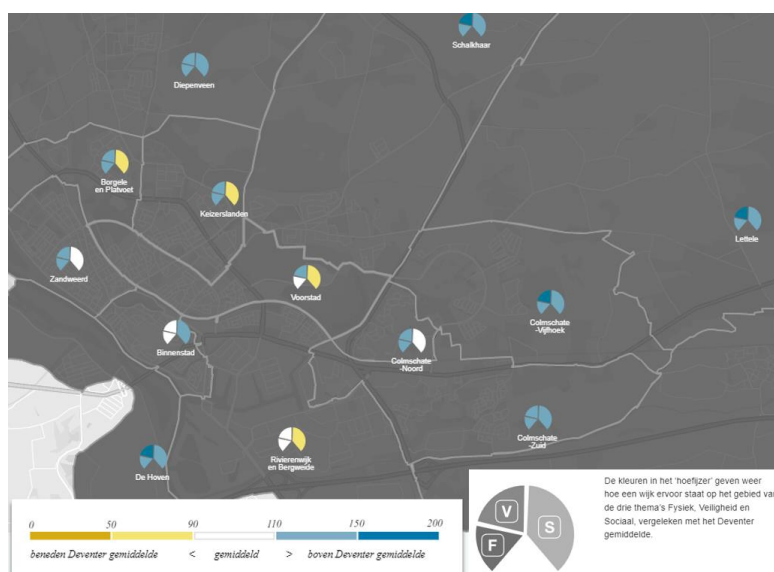


Aanbod van huurwoningen door investeerders (vrije sector huur) is in een aantal wijken al zeer ruim (Binnenstad 28%, Rivierenwijk 24%) of er wordt al redelijk in voorzien (Voorstad 9%, Colmschate Zuid 9%, Zandweerd 7%). In de overige wijken is het aandeel 5% of minder. Investeerders kunnen daar met het 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 scoren 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 Bergele/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 álle aankopen door beleggers en alleen op de goedkope en middeldure woningen áls 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.

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		Onder gemiddeld
Zandweerd	Ruim boven gemiddeld	Gemiddeld*	Gemiddeld
Colmschate-Noord	Gemiddeld		Gemiddeld
Colmschate-Zuid			
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.

8

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	Onder gemiddeld
Keizerslanden	Ruim boven gemiddeld	Onder gemiddeld	Onder gemiddeld
Voorstad	Gemiddeld	Onder gemiddeld	Onder gemiddeld
Zandweerd	Ruim boven gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld
Colmschate-Noord	Gemiddeld	Onder gemiddeld	Gemiddeld
Colmschate-Zuid	Onder gemiddeld	Onder gemiddeld	Onder gemiddeld
Borgele-Platvoet	Onder gemiddeld	Onder gemiddeld	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 Rielierweg-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

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.

