GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Opkoopbescherming		
Portefeuillehouder	Barry Overink agendaletter (F)		
Organisatieonderdeel	Cluster Strategie & Beleid Fysiek	Aangeboden aan Raad	26 oktober 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600025866

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2026 en bijlagen vast te stellen;
2. de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2022 en bijlagen in te trekken.

Inleiding en voorgeschiedenis
In het Woondebat van 27 september 2021 heeft de raad gevraagd naar een instrument om het opkopen van woningen tegen te gaan. Sinds 1 januari 2023 is hiervoor de 'Huisvestingsverordening Opkoopbescherming 2022', hierna Opkoopbescherming, vastgesteld.

Een huisvestingsverordening loopt van rechtswege vier jaar. De opkoopbescherming eindigt derhalve op 31 december 2026. Om te bepalen of de opkoopbescherming opnieuw voor vier jaar vastgesteld kan worden, heeft RIGO advies een schaarsteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan de opkoopbescherming toegevoegd. Hieruit blijkt dat de kansen op een betaalbare koopwoning voor starters en doorstromers nog niet voldoende verbeterd zijn. De opkoopbescherming kan hiermee opnieuw onderbouwd worden.

De opkoopbescherming is ook intern geëvalueerd. Als belangrijkste aanpassing kwam naar voren dat de opkoopbescherming niet de gewenste ruimte biedt in het geval van wonen boven winkels. Het is in deze situaties logisch dat de woning verhuurd wordt en niet als losse woning verkocht wordt. Daarom hebben we in de verordening wonen boven winkels opgenomen als uitzondering waarvoor een vergunning kan worden verkregen.

De opkoopbescherming is een hoofdstuk (voor Enschede op dit moment het enige hoofdstuk) van de Huisvestingsverordening. De verordening richt zich op transacties van betaalbare koopwoningen in de bestaande woningvoorraad voor de wijken Binnensingelgebied, Hogeland-Velve, Twekkelerveld-T.H.T., Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Noord en Enschede-Zuid. De verordening is niet van toepassing op nieuwe woningen jonger dan drie maanden. Als grens stellen wij voor de gehanteerde rekenmethodiek voor de opkoopbescherming 2022 te continueren. Volgens deze 60% methodiek bedraagt de grens voor de opkoopbescherming 403.000,-- euro WOZ-waarde (prijspeil 2027) voor. Hiermee wordt een groot deel van de koopwoningen in de aangewezen wijken beschermd.

Publieksvriendelijke samenvatting
De raad heeft besloten de 'Huisvestingsverordening Opkoopbescherming 2026' in te voeren per 1 januari 2027. Deze verordening vervangt de 'Huisvestingsverordening Opkoopbescherming 2022'. De verordening zet de bestaande opkoopbescherming voor vier jaar voort en heeft als doel het beschermen van betaalbare koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens. In de huisvestingsverordening wordt geregeld dat voor het kopen en vervolgens verhuren van een bestaande woning met een WOZ-waarde tot 403.000,-- euro in de wijken Binnensingelgebied, Hogeland-Velve, Twekkelerveld-T.H.T., Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Noord en Enschede-Zuid niet is toegestaan. In enkele situaties kan er een vergunning worden aangevraagd. Bijvoorbeeld zodat een (groot)ouder een woning kan kopen om te verhuren aan een kleinkind. Vanaf 2027 kan ook een vergunning worden aangevraagd in het geval van wonen boven een winkel. Nieuwe woningen, jonger dan drie maanden, vallen niet onder deze verordening. Het opkopen van betaalbare koopwoningen door investeerders met als doel om deze te verhuren wordt door het invoeren van deze verordening beperkt.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
.

Argumenten
1.1. De verordening is een voortzetting van beleid dat door de raad gevraagd is
In het Woondebat van september 2021 heeft de raad uitdrukkelijk gevraagd aan de wethouder om een instrument te ontwikkelen om het opkopen van koopwoningen tegen te gaan. Dat is vorm gegeven in de opkoopbescherming. De verordening is het instrument waarmee dit doel kan worden bereikt. Met dit voorstel wordt de opkoopbescherming voor vier jaar verlengd.

1.2. Zonder verordening geen dwingend publiekrechtelijk sturingsinstrument
Het vaststellen van de verordening is de enige mogelijkheid om via het publiekrechtelijke spoor dwingend te kunnen sturen op het opkopen van bestaande koopwoningen door investeerders. Voor nieuwe woningen geldt dat er een alternatief is, namelijk dat de Gemeente met anterieure overeenkomsten bij de ontwikkeling afspraken kan maken over het gebruik van de woning.

1.3. Er is sprake van schaarste in alle koopsegmenten van de woningvoorraad
Op basis van het schaarsteonderzoek kunnen volgens het rapport van RIGO alle prijsklassen koopwoningen opnieuw als schaars worden aangemerkt.

1.4. Door de verordening vast te stellen worden de kansen voor koopstarters vergroot.
De opkoopbescherming zorgt ervoor dat investeerders niet langer betaalbare woningen in de aangewezen gebieden kunnen opkopen ten behoeve van verhuur. De woningen die te koop worden aangeboden, blijven daardoor beschikbaar voor koopstarters. Daarnaast zorgt het opkopen van woningen door investeerders voor een prijsopdrijvend effect. Dit effect wordt met de verordening tegengegaan, waardoor woningen naar verwachting betaalbaarder zullen blijven.

1.5. Door de verordening vast te stellen blijven er meer betaalbare koopwoningen beschikbaar.
In een aantal wijken is er reeds sprake van relatief meer huurwoningen dan koopwoningen, wanneer men kijkt naar de woningvoorraad. Door het opkopen van koopwoningen door investeerders is het aantal huurwoningen in de voorgenoemde wijken relatief toegenomen. Door de verordening worden de bestaande koopwoningen in deze wijken beschermd.

Risico's
1.1. Kansen voor onzelfstandige bewoning nemen af
In wijken waar een opkoopbescherming geldt is het voor investeerders niet langer mogelijk om een vergunning te krijgen voor de verhuur van een woning die zij aankopen. In dit voorstel worden zes wijken aangewezen voor de opkoopbescherming. Dat betekent dat in een groot deel van de stad geen kans is voor investeerders om een woning te kopen en vervolgens te verkameren ten behoeve van de verhuur aan studenten of (aandachts)groepen. En voor studenten en (aandachts)groepen geldt dat er minder nieuwe kamers beschikbaar zullen komen.

1.2 Minder kansen voor huurders
Voor huurders betekent de opkoopbescherming vooral dat nieuwe (veelal particuliere) verhuur van opgekochte woningen wordt afgeremd. In potentie kan dit ook een afname van het aantal huurwoningen betekenen in de aangewezen wijken van de opkoopbescherming, omdat er soms ook bestaande huurwoningen aan dit segment worden onttrokken. Bijvoorbeeld wanneer een bestaande huurwoning wordt verkocht en door eigenaar-bewoners wordt bewoond. Het is dan namelijk een koopwoning geworden.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De kosten voor de vergunning worden voor 100% gedekt door leges. Eventuele extra bibob-onderzoeken worden hier niet door gedekt.

Voor de handhaving stellen we het voorzetten van de reactieve handhaving voor, waarbij op basis van meldingen geacteerd wordt. Dat wil zeggen dat wanneer er een melding bij ons binnen komt over een mogelijk illegale situatie, de handhaver zal onderzoeken en indien nodig ook optreden. Er zal in het geval van overtreden een boete worden opgelegd.

Op dit moment is er geen capaciteit beschikbaar bij handhaving om meer dan enkele zaken per jaar op te pakken. Er is geen financiële dekking indien er meer dan een paar zaken per jaar plaats vinden. Tot op heden is het aantal zaken beperkt gebleven.

Afweging en alternatieven
Tijdens de vaststelling van de opkoopbescherming 2023 zijn verschillende alternatieven onderzocht, waaronder actieve handhaving en meer/minder wijken onder de opkoopbescherming. Deze alternatieven zijn nu niet opnieuw onderzocht.

Participatie
geen

Communicatie
n.t.b.

Vervolg
Na besluit van de raad vindt publicatie van de verordening plaats.

Bijlagen

Raadsbesluit
Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2026 en bijlagen

---

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de Secretaris,	**de Burgemeester,**
M.W. de Graaf	R.W. Bleker