POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES

TELEFOONNUMMER
14053

Aan de Gemeenteraad

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELD DOOR
20 maart 2024	2400010174	HBA Veneman
UW BRIEF VAN	UW KENMERK	DOORKIESNUMMER
		06 - 27 92 02 20

ONDERWERP
Geactualiseerde brief sturing op de woningmarkt

Geachte leden van de Raad,

Op 13 november 2023 heeft de Stedelijke commissie kamer fysiek besloten om voorlopig geen verdere stappen te ondernemen in de ontwikkeling en implementatie van erfpachtbeleid. Om te kunnen afwegen of er toch nog sturingsinstrumenten zijn die wel kunnen bijdragen aan gewenste ontwikkelingen is besloten om de brief ‘Sturing op de Woningmarkt’ (9 december 2021), waarin verschillende instrumenten worden genoemd, te actualiseren.

In de brief ‘Sturing op de woningmarkt’ (9 december 2021) leest u de uitkomsten van het onderzoek dat RIGO research en advies in 2021 heeft uitgevoerd inclusief de onderbouwing van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten die mogelijk inzetbaar zijn.

De uitwerking van de actualisatie treft u in de bijlage van deze brief. Bij de actualisatie hebben we gekozen voor een pragmatische aanpak. Allereerst keken we welke sturingsinstrumenten nieuw en kansrijk zijn. Ook hebben we gekeken welke sturingsmogelijkheden geactualiseerd of gewijzigd zijn. Deze staan hieronder. Op dit moment zien we helaas geen mogelijkheid om nieuwe sturingsinstrumenten in te zetten in Enschede.

- Urgentieverordening gereguleerde huur woningcorporatie
- Huisvestingsverordening Opkoopbescherming 2022
- Verhuurdersvergunning via APV
- Meldpunt slecht verhuurderschap
- Erfpacht

Ten slotte treft u in de bijlage de ongewijzigde instrumenten aan. De ongewijzigde instrumenten uit de brief ‘Sturing op de woningmarkt’ (9 december 2021) zijn integraal overgenomen in deze bijlage. Deze instrumenten zijn:

- Huisvestingsverordening – onderdeel urgentieverordening gereguleerde huur particulieren en commerciële partijen
- Huisvestingsverordening – onderdeel urgentieverordening niet-gereguleerde huur
- Huisvestingsverordening – onderdeel Toeristische verhuur
- Huisvestingsverordening – onderdeel woonruimtebeheer (splitsing, samenvoeging, onttrekking, omzetting etc.)
- Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, de Rotterdamwet
- Koopgarantregelingen
- Sturen op grondprijzen

Ter afsluiting
We zien dat er op dit moment geen nieuwe kansrijke sturingsinstrumenten zijn die inzetbaar zijn in Enschede. We blijven ontwikkelingen nauw volgen om te sturen op de woningmarkt en informeren uw Raad wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn die we in Enschede willen toepassen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit) (R.W. Bleker)

Bijlage: geactualiseerde brief sturing op de woningmarkt

Bijlage geactualiseerde brief sturing op de woningmarkt

In deze bijlage zijn de instrumenten uit de brief sturing op de woningmarkt (9 december 2021) integraal overgenomen.

1. Geactualiseerde/gewijzigde instrumenten

In deze paragraaf zijn de instrumenten uit de brief sturing op de woningmarkt (9 december 2021) integraal overgenomen. De actualisatie/wijzigingen zijn opgenomen in gekleurde tekstvakken.

1.1. Potentiële publiekrechtelijk instrumenten

1.1.1 Urgentieverordening gereguleerde huur woningcorporaties

Uit het schaarsteonderzoek blijkt krapte in het sociale huursegment, specifiek bij woningen onder de tweede aftoppingsgrens. Door de schaarste kan het zijn dat woningzoekenden met een spoedvraag problemen ondervinden met het snel kunnen vinden van woonruimte. Om hierop te sturen kan gemeente Enschede een urgentieverordening voeren[1]. Met een urgentieverordening wordt geregeld dat (nader te definiëren) doelgroepen voorrang krijgen op andere woningzoekenden.

Argumenten voor:	*Argumenten tegen:*
Doelgroepen (nader vast te stellen) met een spoedvraag krijgen sneller een woning.	Een urgentieverordening wordt in de regel voor vier jaar vastgesteld. Tussentijds bijsturen op de doelgroepen die urgentie krijgen ligt niet voor de hand. Op dit moment zijn woningcorporaties zelf verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling. Zij bieden maatwerk en zoeken passende oplossingen voor woningzoekenden met een urgente vraag, met toepassing van de menselijke maat. Dit is niet langer mogelijk bij een urgentieverordening.
Democratisch vaststellen welke doelgroepen op dit moment behoefte hebben aan urgentie zorgt voor draagvlak en duidelijkheid.	Woningcorporaties kunnen continu bijsturen op de actuele vraag en de problemen van dat moment. Deze manier van werken is niet langer mogelijk wanneer de gemeente een urgentieverordening instelt.
	De regulier woningzoekenden krijgen minder snel een woning, de zoektijden zullen toenemen.
	We grijpen in op de woonruimteverdeling van de woningcorporaties. Dit wordt door de woningcorporaties als ongewenst ervaren, waardoor de relatie onder druk kan komen te staan.

Verwachte resultaat van de maatregel

0%



100%

Toelichting resultaat: Het doel om mensen in een urgente/kwetsbare positie (nader te definiëren) sneller te helpen aan woonruimte wordt hiermee bereikt. Het aantal woningen dat te

[1] Hierbij kan worden gekozen om alleen te werken met urgenties tot de tweede aftoppingsgrens of voor het hele segment aan gereguleerde huur. Waarbij het laatste de voorkeur heeft, om te voorkomen dat er een knip komt in de woonruimteverdeling.

verdelen is, verandert echter niet. Daardoor is het effect ook dat andere mensen zonder urgentie langer moeten wachten op een sociale huurwoning. Hierbij geldt: hoe groter de groep is van mensen die je urgentie wilt verlenen, des te minder woningen er over blijft voor reguliere woningzoekenden.
Daarnaast vervalt de ruimte voor woningcorporaties om maatwerk te bieden aan woningzoekenden die het op dat moment nodig heeft. De woningcorporatie heeft daarmee minder bewegingsruimte om te acteren op de problemen van dat moment.

Slagingskans invoering in Enschede
0%

100%

Kosten implementatie	25.000,- tot 50.000,-
Kosten beheer[2]	0,-

Toelichting kosten beheer: De uitvoering (beheer) van de urgentieverordening wordt neergelegd bij de corporaties. Daarmee zijn er geen beheerskosten voor de gemeente aan verbonden.

Update maart 2024
De voorgenomen Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten om vanaf 1 januari 2025 (voorlopige datum) te beschikken over een huisvestingsverordening voor in elk geval urgent-woningzoekenden in de sociale huur: de ‘urgentieverordening’. Voor deze urgentieverordening sociale huur is geen schaarste onderzoek nodig. In de urgentieverordening regelt de gemeente urgenties voor in ieder geval een aantal (wettelijk bepaalde) urgentiegroepen.
Voortkomend uit de aanstaande wettelijke verplichting voor een urgentieregeling stellen wij een urgentieverordening op. We werken hierbij regionaal samen met de provincie en Twentse gemeenten als ook lokaal met de woningcorporaties.
Naar verwachting ontvangt uw Raad aan het eind van dit jaar een voorstel voor een urgentieverordening.

1.1.2. Huisvestingsverordening – onderdeel opkoopbescherming

De opkoopbescherming is een instrument dat vanaf 1-1-2022 wettelijk van kracht wordt. Initieel wordt het instrument voor vijf jaar opgesteld.

Met een opkoopbescherming kunnen we de kansen van starters verhogen om een woning te kopen door een verbod in te stellen om zonder vergunning nieuw aangekochte (bestaande) woningen (goedkoop en middelduur) te verhuren binnen vier jaar na aankoop. Dit kan echter alleen gebiedsgericht: specifiek die wijken waarvan aangetoond kan worden dat er veel wordt opgekocht door investeerders of als het opkopen van woningen aantoonbaar de leefbaarheid onder druk zet.

We zien dat er een aantal steden zoals Rotterdam en Eindhoven voorstellen voorliggen om de opkoopbescherming in te voeren. In een gezamenlijk gesprek met deze steden en het Ministerie van BZK bleek dat er veel discussie is over de implementatie van de wet. Zo is men het niet eens over hoe de onderbouwing plaats dient te vinden en of de toepassing in buurten of over de hele stad moet zijn. Duidelijk is dat deze steden een woningmarkt hebben waar duidelijk sprake is van schaarste. Zij kiezen ervoor om proefondervindelijk de opkoopbescherming toe te passen voor de hele stad. Jurisprudentie zal moeten uitwijzen of dit stand houdt. De verwachting is dat er het komende jaar verschillende rechtszaken volgen waarbij deze wet wordt getoetst. Dit is een gecalculeerd risico dat deze steden nemen.

[2] Dit zijn gemeentelijke kosten.

Om een beter beeld te krijgen onderzoeken we op dit moment hoe vaak het voorkomt dat woningen opgekocht worden en of dit zich gecentreerd in wijken voordoet. In het eerste kwartaal van 2022 informeren wij u over de resultaten en stellen we vervolgstappen voor. Enschede kan dan net zoals Rotterdam en Eindhoven een keuze maken over de snelheid om met deze wet aan de slag te gaan.

De eerste optie is dat we de inwerkingtreding van de wet afwachten en de eerste ervaringen van Rotterdam en Eindhoven en de reactie van de marktpartijen volgen. Dit is de optie met het minste risico.
De tweede optie is dat we net zoals Rotterdam en Eindhoven een gecalculeerd risico nemen en de opkoopbescherming zo spoedig mogelijk invoeren. Voor beide opties geldt dat uit het lopende onderzoek moet blijken dat er in Enschedese wijken gecentreerde opkoop van woningen plaats vindt. Dit is nodig om voldoende grondslag aan te kunnen tonen om de wet in te kunnen voeren.

Indien uw raad voor het tweede scenario kiest dan dient uw raad daarvoor de benodigde middelen (eenmalige implementatiekosten van 50.000 euro en structurele beheerkosten van 210.000 euro per jaar) beschikbaar te stellen evenals een reservering voor te verwachten juridische kosten.

Bij deze afweging is het goed om de argumenten voor en tegen te beschouwen. RIGO adviseert eerst te werken aan een onderbouwing alvorens een besluit te nemen over het gebruik van deze wet (zie bijlage E).

Argumenten voor:	*Argumenten tegen:*
Starters maken meer kans op een koopwoning doordat er minder woningen opgekocht worden door investeerders.	Beleid onzelfstandige bewoning en kwalitatief sturen op appartementen zorgen er al voor dat een groot aantal woningen niet langer interessant zijn voor investeerders die er kamers of kleine studio's van willen maken.
Investeerders dragen niet langer bij aan het opdrijven van de prijs van koopwoningen.	Gebiedsgerichte aanpak kan zorgen voor een waterbedeffect naar andere delen van de stad.

Verwachte resultaat van de maatregel
0%

100%

Toelichting resultaat: effect is nog niet vast te stellen.

Slagingskans invoering in Enschede
0%

100%

Toelichting slagingskans: zonder inzicht in de hoeveelheid woningen die wordt opgekocht en of er sprake is van een concentratie in specifieke wijken, is niet vast te stellen hoeveel kans van slagen de opkoopbescherming heeft om in te voeren in Enschede.

Kosten implementatie	25.000,- / 50.000,-
Kosten beheer	210.000,-

Toelichting kosten beheer: De beheerkosten zijn ingeschat op basis van een vergunningsstelsel gedekt door leges, kosten voor het intrekken van vergunningen (130.000 euro) en handhavingskosten (80.000 euro). De daadwerkelijke kosten zijn afhankelijk van het aantal in te

trekken vergunningen en het aantal klachten dat over vermoedelijk opgekochte woningen moet worden afgehandeld.

Update maart 2024
Per januari 2023 is in Enschede de 'Huisvestingsverordening Opkoopbescherming 2022' van kracht. Op 26 september 2022 heeft uw Raad hiertoe besloten.

1.1.3. Verhuurdersvergunning via een APV

De mogelijkheid voor het instellen van een verhuurdersvergunning vervalt zodra de wet slecht verhuurderschap in werking treedt (naar verwachting in 2022), en is om die reden niet verder meegenomen in het onderzoek.

Update maart 2024
Zie de update bij punt 2.2.4. Wet slecht verhuurderschap.

1.1.4. Wet slecht verhuurderschap

Er is een nieuwe wet op slecht verhuurderschap in voorbereiding. De gedachte van de Minister is dat gemeenten straks landelijk geüniformeerde voorschriften (op basis van een AMvB) kunnen instellen gekoppeld aan het verhuurproces. De wijze waarop gemeenten de inzet van dit instrument moeten onderbouwen wordt nog ontwikkeld door het Ministerie.

De wet is gericht op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie en het bevorderen van goed verhuurderschap. Daarnaast krijgt de gemeenteraad, indien ze de verplichting tot het hebben en naleven van de werkwijze invoert, de mogelijkheid om ook een verbod in te stellen op de verhuur van woon- en verblijfsruimte zonder verhuurdervergunning. De gemeenteraad moet dit verbod beperken tot bepaalde categorieën van woonruimten (bijvoorbeeld voor appartementen of kamers) die gelegen zijn in bepaalde gebieden in de gemeente. De gemeenteraad moet hierbij onderbouwen dat het instellen van een dergelijk verbod noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid of de bescherming van huurders.

Argumenten voor:	*Argumenten tegen:*
Het instellen van regels bij verhuur zorgt voor meer bewustwording bij verhuurders over hoe zij zich als goed verhuurder moeten gedragen	Een vergunningsstelsel is een kostbaar en (administratief) zwaar instrument, waarbij de goede verhuurders lijden – administratief en financieel – onder de relatief kleine groep slechte verhuurders.
De regels bij verhuur zorgen ervoor dat er een basis ligt om goed verhuurderschap aan te toetsen.	Gebiedsgerichte vergunningsplicht staat haaks op het gespikkeld bezit van verhuurders in Enschede; het komt overal voor. Het instrument is waarschijnlijk niet voor de hele stad of de gehele woningvoorraad toepasbaar.
	Handhaving van de regels over werkwijzen van verhuur vraagt veel capaciteit. Toetsing of per verhuring wordt voldaan aan de werkwijzen vraagt veldwerk.
	VNG heeft zorgen over de praktische uitvoerbaarheid en kosten voor gemeenten. Hierover is een brief toegevoegd als bijlage E.

Verwachte resultaat van de maatregel
0%

100%

Toelichting resultaat: het gaat over een beperkt segment in een beperkt aantal wijken of buurten. Vervolgens gaat het alleen over commerciële of particuliere verhuur. Daardoor is het instrument op een klein deel van de woningmarkt van invloed. We hebben in eerder onderzoek gezien dat het aantal slechte verhuurders waarbij het structureel fout gaat een relatief klein deel is. Dit beeld is echter nog niet compleet en derhalve onzeker.
De uitvoering van deze wet lijkt veelal bureaucratisch. Er moeten protocollen opgesteld worden over hoe men zich als goed verhuurder dient te gedragen. Of het mogelijk is om dit in de praktijk te controleren, is onduidelijk doordat de bewijslast bij de gemeente ligt. Handhaving moet gaan aantonen dat de verhuurder niet voldoet aan de eerder omschreven protocollen.

Slagingskans invoering in Enschede
0%

100%

Toelichting slagingskans: wijze van onderbouwing is onbekend, daardoor slagingskans nog lastig in te schatten.

Kosten implementatie	25.000,- tot 50.000,-
Kosten verhuurdersvergunning beheer	210.000,-
Kosten bestuurlijke boete & openbaar maken handhaving	PM

Toelichting kosten beheer: De kosten voor de verhuurdersvergunning zijn ingeschat op basis van een vergunningsstelstel gedekt door leges, kosten voor het intrekken van de vergunningen en handhavingskosten. De daadwerkelijke kosten zijn afhankelijk van het aantal in te trekken vergunningen en het aantal klachten over slechte verhuurders die (via een meldpunt) moeten worden afgehandeld.

Update maart 2024
Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (Wgv) in werking getreden. De wet is opgesteld als reactie op landelijke problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten.

De wet verplicht gemeenten een meldpunt in te richten. Het meldpunt slecht verhuurderschap Enschede is per 1 januari 2024 van start gegaan. Hierover is uw Raad per brief op 19 december 2023 geïnformeerd. Ook is uw Raad op 12 februari via een inloopbijeenkomst geïnformeerd over de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap en het meldpunt slecht verhuurderschap.

Optioneel is het instellen van een vergunningstelsel, waarbij het voor een bepaald gebied verplicht is een vergunning aan te vragen om een woning te mogen verhuren Momenteel is er onvoldoende aanleiding en onderbouwing voor gebiedsgerichte invoering van een verhuurvergunning.
We monitoren de meldingen die binnenkomen bij het meldpunt Slecht verhuurderschap en wanneer daar aanleiding toe is komen we bij u terug.

1.2.1. Erfpacht
De gemeente Enschede kent momenteel al erfpacht. Deze erfpacht wordt alleen toegepast bij bedrijventerreinen. Ondernemers kunnen op deze wijze voorkomen dat zij de grond zelf moeten

aanschaffen en financieren. De gemeente doet dit dan voor hen, tegen een jaarlijkse vergoeding, de canon. Vanuit deze canon dekt de gemeente haar jaarlijkse rentelasten en administratieve kosten en het risico op faillissement. De algemene erfpachtvoorwaarden zijn onlangs herzien.

Voor woningbouw wordt erfpacht op dit moment niet/nauwelijks toegepast in gemeente Enschede. Voordeel van erfpacht kan zijn dat een koper meer leenruimte kan krijgen omdat hij het grondaandeel niet bij de bank hoeft te lenen. Deze lening loopt dan via de gemeente.

Door grond in erfpacht uit te geven kan een koopwoning bereikbaar worden gemaakt voor starters die dat nu (net niet) kunnen betalen. We hebben daarvoor een rekenvoorbeeld samengesteld met een woning a € 280.000,- waarbij de ontwikkeling op grond van gemeente Enschede plaats vindt.

Rekenvoorbeeld

Jaarsalaris vrouw, 26, verpleegkundige	€ 26.000,-
Jaarsalaris man, 26, docent basisonderwijs	€ 26.000,-
De erfpachtcanon is berekend op € 450,- per jaar o.b.v. grondkosten € 45.000,-.	
Totale koopsom zonder erfpacht voor de grond	
Maximaal hypotheekbedrag zonder erfpacht[3]	€ 246.300,-
Totale koopsom met erfpacht voor de grond	
Maximaal hypotheekbedrag[4]	€ 234.500,-
Waarde grond erfpacht	€ 45.000,-
Totaal	€ 279.500.-

Het rekenvoorbeeld laat zien dat twee starters met een salaris als bijvoorbeeld verpleegkundige of docent basisonderwijs circa € 35.000,- meer kunnen financieren als zij gebruik kunnen maken van erfpacht van de grond.

We vinden erfpacht bij woningbouw een interessant instrument dat de kansen voor starters op de woningmarkt vergroot. Daarom gaan wij de komende maanden aanvullend erfpachtbeleid uitwerken en een wijziging van de financiële systematiek van de gemeente voorbereiden eb bekijken we welke organisatorische maatregelen nodig zijn voor de uitvoering. Hierbij merken we op dat er nog een aantal keuzes moeten worden gemaakt om daadwerkelijk te komen tot erfpacht voor woningen. We bekijken daarbij ook hoe we ervoor kunnen zorgen dat deze woningen daadwerkelijk beschikbaar komen voor starters. In 2022 zullen wij uw raad vragen om een besluit over het erfpachtbeleid[5].

Argumenten voor:	*Argumenten tegen:*
De woning wordt betaalbaarder voor starters doordat zij meer kunnen financieren.	

Verwachte resultaat van de maatregel

0%



100%

[3] Bruto maandlast hypotheek met NHG: € 780,-

[4] Bruto maandlast hypotheek met NHG: € 742.50 + erfpacht € 37,50 = € 780,-

[5] NB: het voornemen voor erfpacht voor woningen moet worden uitgewerkt. Of dit instrument geïmplementeerd kan worden is afhankelijk van verdiepend onderzoek naar het instrument en keuzes die nog gemaakt moeten worden.

Het instrument is voor een beperkt aantal nieuwbouwwoningen toe te passen doordat we een beperkt deel starterswoningen gaan bouwen ten opzichte van het totaal aantal woningen. Het is enkel toepasbaar op grondgebonden nieuwbouwwoningen waarbij de grond van gemeente Enschede is.
Echter kan het wel een verschil maken voor starters. Een nieuwbouwwoning wordt door dit instrument beter bereikbaar.

Slagingskans van de maatregel
0%

100%

Voor dit instrument zijn beleidskeuzes nodig met betrekking tot de te hanteren rente, risico-opslag en administratiekosten.

Kosten implementatie 25.000,- tot 50.000,-
Het schrijven van erfpachtbeleid en maken erfpachtvoorwaarden, bestuursbesluit, inregelen financiële systemen en het uitschrijven van modelcontracten.

Kosten beheer[6] 0
De kosten bestaan uit administratiekosten (0,5% van de kosten wordt in de canon ingerekend) en het aantrekken van leningen door de gemeente en apart administreren los van de omslagrente.

Update maart 2024
Op 13 november heeft de raad besloten om geen verdere stappen te ondernemen in de ontwikkeling en implementatie van erfpachtbeleid.

2. Ongewijzigde instrumenten

In deze paragraaf zijn de instrumenten uit de brief ‘Sturing op de woningmarkt’ (9 december 2021) integraal overgenomen. Deze instrumenten zijn ongewijzigd, de informatie en de uitgangspunten uit 2021 zijn nog actueel.

2.1 Potentiële publieke instrumenten

2.1.1. Urgentieverordening gereguleerde huur particulieren en commerciële partijen

Argumenten voor:	*Argumenten tegen:*
Doelgroepen (nader vast te stellen) met een spoedvraag krijgen sneller een woning.	De regulier woningzoekenden krijgen minder snel een woning, de zoektijden zullen toenemen.
Democratisch vaststellen welke doelgroepen op dit moment behoefte hebben aan urgentie zorgt voor draagvlak en duidelijkheid.	

Verwachte resultaat van de maatregel
0%

100%

Toelichting resultaat: Het doel om mensen in een urgente/kwetsbare positie (nader te definiëren) sneller te helpen aan woonruimte wordt hiermee bereikt. Het aantal woningen dat te verdelen is, verandert echter niet. Daardoor is het effect ook dat andere mensen zonder urgentie langer moeten wachten op een sociale huurwoning. Hierbij geldt: hoe groter de groep is van mensen die je urgentie wilt verlenen, des te minder woningen er over blijft voor reguliere woningzoekenden.

[6] In principe kan dit instrument kostenneutraal ingevoerd worden (de kosten kunnen worden doorgerekend in de erfpacht, afhankelijk van de nog te maken keuzes in het erfpachtbeleid).

Slagingskans invoering in Enschede
0%

100%

Kosten implementatie 75.000,- tot 100.000,-
Kosten beheer[7] 200.000,-

Toelichting kosten beheer: Hier betreft het woningen die niet van woningcorporaties zijn. Dat betekent dat de uitvoering (beheer) van deze maatregel – de woonruimtebemiddeling - bij de gemeente komt te liggen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het zeer lastig en arbeidsintensief is om particulieren en commerciële partijen samen aan tafel te krijgen en vervolgens te controleren op de uitvoering hiervan. De implementatiekosten zijn daardoor hoger dan bij andere instrumenten. De beheerskosten zijn een schatting en afhankelijk van het aantal urgentieaanvragen. De inschatting is gebaseerd op een aanname voor jaarlijkse kosten van een urgentieproces (bestaande uit informeren, beoordelen, verlenen van urgentie, afhandelen bezwaren).

2.1.2. Huisvestingsverordening – onderdeel urgentieverordening niet-gereguleerde huur

Onder niet gereguleerde huur vallen woningen waarvan de overheid niet middels huurbeleid stuurt op de huurprijs. Deze sector is niet georganiseerd, zoals dat bij woningcorporaties wel het geval is.

Argumenten voor:	*Argumenten tegen:*
Democratisch vaststellen welke doelgroepen op dit moment behoefte hebben aan urgentie zorgt voor draagvlak en duidelijkheid.	Er is geen krapte aangetoond voor huurwoningen in de vrije sector. In dat segment (middenhuur en dure huur) is er derhalve geen noodzaak om te sturen.

Verwachte resultaat van de maatregel
0%

100%

Toelichting resultaat: Het doel om mensen in een urgente/kwetsbare positie sneller te helpen aan woonruimte wordt hiermee bereikt. Echter moeten andere mensen zonder urgentie langer wachten op een huurwoning. Hierbij geldt: hoe groter de groep is van mensen die je urgentie wilt verlenen, des te minder woningen er over blijft voor reguliere woningzoekenden.

Slagingskans invoering in Enschede
0%

100%

Toelichting slagingskans: dit segment betreft woningen in de vrije sector. Omdat er geen schaarste is in dit segment, is sturing niet nodig.

Kosten implementatie 75.000,- tot 100.000,-
Kosten beheer 200.000,-

[7] Dit zijn gemeentelijke kosten.

Toelichting kosten beheer: Hier betreft het woningen die niet van woningcorporaties zijn. Dat betekent dat de uitvoering (beheer) van deze maatregel – de woonruimtebemiddeling - bij de gemeente komt te liggen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het zeer lastig en arbeidsintensief is om particulieren en commerciële partijen samen aan tafel te krijgen en vervolgens te controleren op de uitvoering hiervan. De implementatiekosten zijn daardoor hoger dan bij andere instrumenten. De beheerskosten zijn een schatting en afhankelijk van het aantal urgentieaanvragen. De inschatting is gebaseerd op een aanname voor jaarlijkse kosten van een urgentieproces (bestaande uit informeren, beoordelen, verlenen van urgentie, afhandelen bezwaren).

2.1.3. Huisvestingsverordening – onderdeel toeristische verhuur

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze wet heeft als doel de ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte en woonoverlast aan te pakken. Gemeenten mogen de toeristische verhuur reguleren en controleren door een registratie-, meld- en/of vergunningplicht of ontheffingsplicht in te stellen.

Als gemeenten regels willen stellen voor toeristische verhuur dan dient in ieder geval een registratieplicht ingesteld te worden. Mensen die hun woning toeristisch willen verhuren moeten een registratienummer aan vragen. Er zijn geen kosten voor de aanvrager, maar voor de gemeenten zijn daar wel kosten aan verbonden. Vervolgens kan de gemeente beleidsmatig bepalen hoeveel nachten een woning verhuurd mag worden en kan een meldplicht ingesteld worden, zodat dit gecontroleerd kan worden. Tenslotte kan nog een ontheffings- of vergunningsplicht worden ingevoerd.

De inzet van elk instrument moet gemotiveerd worden door noodzakelijkheid, geschiktheid, en proportionaliteit serieus te onderbouwen. De grondslag is gelijk aan die van de huisvestigingsverordening zelf, namelijk toeristische verhuur moet leiden tot schaarste op de woningmarkt of de leefbaarheid (van delen van) de gemeente staat onder druk.

Argumenten voor:	*Argumenten tegen:*
-	De omvang van toeristische verhuur van woningen is beperkt en heeft daardoor geen effect op de schaarste op de woningmarkt.
	Ook zijn er nagenoeg geen meldingen geweest van overlastsituaties door toeristische verhuur. Afgelopen jaren hebben we 1 handhavingszaak gehad.

Verwachte resultaat van de maatregel
0%

100%

Toelichting resultaat: het is met dit deel van de verordening goed mogelijk om de toeristische verhuur te reguleren en controleren.

Slagingskans invoering in Enschede
0%

100%

De inzet van dit instrumentarium is in onze gemeente niet te motiveren.

Kosten implementatie	NB
Kosten beheer	NB

2.1.4. Huisvestingsverordening – onderdeel woonruimtebeheer (splitsing, samenvoeging, onttrekking, omzetting etc).

Dit onderdeel van de huisvestingsverordening regelt hoe de gemeente omgaat met het splitsen, samenvoegen, onttrekken van woningen. In het verleden is een huisvestingsverordening omtrent splitsen, samenvoegen, onttrekken en omzetten gevoerd. Tijdens de dereguleringsaanpak in 2005 is besloten het splitsingsvergunningsstelsel te beëindigen.

In de praktijk zien we in het stedelijk gebied zelden dat een zelfstandige woning gesplitst wordt naar één of meer woningen. Splitsing naar zelfstandige woningen komt meestal niet voor legalisering in aanmerking. Anders is dit voor het buitengebied, daar is reeds beleid voor (visie buitengebied & gids buitenkans). In het geval van het splitsen van een woongebouw naar appartementen is het beleid kwalitatief sturen op appartementen (via het bestemmingsplan) vastgesteld.

Als het gaat om omzetten van woningen naar kamers hebben we al beleid (beleid onzelfstandige bewoning (september 2021)). Daarmee hebben we de omzetting naar kamers recent goed geregeld op basis van de laatste inzichten en ervaringslessen. We bekijken eerst de effecten van het beleid via dit ruimtelijke instrument. Voordeel van dit instrument is dat deze in principe niet tijdelijk is, waar een huisvestingsverordening enkel voor 4 jaar geldt. Om deze redenen is dit instrument niet verder onderzocht.

2.1.5. Wbmgp / Rotterdamwet

De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, oftewel de Rotterdamwet, is een ‘ultimum remedium’: een laatste maatregel die pas wordt genomen als eerdere, minder ingrijpende maatregelen, niet voldoende werken. De grondslag is op basis van schaarste of leefbaarheid en dus is er ook een onderbouwing nodig. Sturing van dit instrument richt zich op de instroom van nieuwe bewoners en veelal alleen op het sociale huursegment. Gegeven de beperkte mutatiegraad in de woningvoorraad is het een maatregel die vooral op de langere termijn effect heeft.

Wanneer we kijken naar het afwegingskader voor het inzetten van de Rotterdamwet, dan kan voor Enschede geen noodzakelijkheid worden aangetoond om de Rotterdamwet in te zetten. Dit instrument is derhalve niet verder onderzocht.

2.2. Potentiële private instrumenten

2.2.1. Koopgarantregelingen

Bij de verkoop van een Koopgarantwoning wordt door een woningcorporatie of projectontwikkelaar een prijsverlaging aangeboden op de marktwaarde van de woning en tevens een terugkoopgarantie gegeven. Bij de terugkoop delen de corporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling volgens een vaste formule met de eigenaar-bewoner. De prijsverlaging bij verkoop, de zogenaamde 'koperskorting' heeft een directe relatie met het aandeel van de eigenaar-bewoner in de waardeontwikkeling van de woning bij terugkoop. Hoe hoger de koperskorting, hoe lager het aandeel in de waardeontwikkeling voor de bewoner.

Naast toepassing van dit instrument door woningcorporaties en projectontwikkelaars, zien we dat gemeente Ede dit instrument aan het ontwikkelen is. Wij volgen deze ontwikkeling met interesse en kijken waar deze mogelijk toepasbaar kan zijn in Enschede.

Verwachte resultaat van de maatregel
0% 
100%

Nog onbekend. We volgen de stappen die andere gemeenten zetten op dit vlak.

Slagingskans van de maatregel
0% 
100%

Nog onbekend. We volgen de stappen die andere gemeenten zetten op dit vlak.

Kosten implementatie	NB
Kosten beheer	NB

2.2.2. Sturen op grondprijzen

Het is in theorie mogelijk om korting geven op de grondprijs voor woningen. Dit vraagt wel om een keuze aangaande de financiering van de korting. Daarnaast is dit staatsteun. Deze komen boven op de kosten die de gemeente al maakt tijdens een woningbouwproject. De hoger wordende tekorten drukken op de AD-middelen.

Daarnaast is er beleidswijziging nodig. In de nota grondbeleid is namelijk vastgelegd dat de gemeente haar gronden “marktconform” verkoopt. Voor sociale huurwoningen zijn er al uitzonderingen gemaakt.

Argumenten voor:	*Argumenten tegen:*
De woning wordt betaalbaarder voor de eerste koper.	Korting op de grondprijs drukt op het resultaat van een project. Bij verliezen door een korting (zowel grotere verliezen als waar dat eerst niet het geval was) zal de gemeente AD middelen moeten vinden om de kosten van de ontwikkeling te betalen.
	Een korting geven maakt de betaalbaarheid van de woning alleen voor de eerste koper voordelig. De eerste koper kan de woning tegen de marktwaarde doorverkopen en de korting als winst in zijn eigen zak steken.

Verwachte resultaat van de maatregel

0%



100%

Woningen worden betaalbaarder voor starters. Echter wordt het voordeel alleen door de eerste koper verzilverd. De woning zal bij verkoop tegen marktwaarde worden verkocht en is daardoor minder betaalbaar voor dezelfde starter.

Slagingskans van de maatregel

0%



100%

Voor dit instrument zijn beleidskeuzes nodig, waaronder de bereidheid om de grondkorting te dekken vanuit de AD.

Kosten implementatie	NB
Kosten beheer	NB