Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2026

Intitulé

Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2026

Besluit van de raad van de gemeente Enschede tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2026 en bijlagen.

De raad van de gemeente Enschede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 oktober 2026 met nummer 2600025866;

gelet op de artikelen 2, 4 (eerste lid, onder a), en 40, tweede lid, en hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014; gezien het advies van de Stedelijke Commissie Fysiek;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2026.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. beschermde woonruimte: een in artikel 2, tweede lid, aangewezen 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. opgeleverd: de datum van oplevering is de datum die wordt aangegeven op de opleveringsformulieren.
e. 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.
f. toe- of opgang: een bouwkundige toegang op de begane grond aan openbaar toegankelijk gebied die dient als toegangsweg om een hoger, gelijk of lager gelegen woonruimte te bereiken.
g. verhuurde staat: er is sprake van verhuurde staat wanneer er een huurovereenkomst van kracht is.
h. wet: Huisvestingswet 2014.
i. 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;
j. 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.

k. zestigprocentmethode: de zestigprocentmethode verdeelt op basis van de WOZ-gegevens van dat jaar alle woningen in Enschede in drie categorieën: goedkoop (30%), middelduur (30%) en duur (40%). De prijsgrens opkoopbescherming is het bedrag waarop of waaronder de categorieën goedkoop, middelduur zich bevinden, oftewel 60% van de voorraad.

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:
        i. Binnensingelgebied (CBS-wijkcodering: WK015300), en;
        ii. Hogeland - Velve (CBS-wijkcode:015301) en;
        iii. Boswinkel – Stadsveld (CBS-wijkcodering: WK015302), en;
        iv. Twekkelerveld – T.H.T. (CBS-wijkcodering: WK015303), en;
        v. Enschede-Noord (CBS-wijkcode:015304), en;
        vi. 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 € 403.000,-- (prijspeil 2027);
    c. die op de datum van inschrijving:
        i. vrij was van huur en gebruik,
        ii. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
        iii. 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 op 1 januari opnieuw berekend volgens de zestigprocentmethode.
2. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus opnieuw berekende prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad 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.
    d. als de woonruimte is gelegen boven, onder of op gelijk vloerniveau met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte, en beschikt over een zelfstandige toe- of opgang.
2. In de gevallen, genoemd in het eerste 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. Afwijkingsbevoegdheid

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 of is gelegen boven, onder of op gelijk vloerniveau met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en een zelfstandige toe- of opgang heeft.
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 2027 en vervalt 1 januari 2031.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Enschede 2026.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30 november 2026.

De griffier, M.W. de Graaf

De burgemeester, R.W. Bleker

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 beperkten, 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 vergunningenstelsel 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 te veel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd.

De opkoopbescherming is het enige middel dat gemeenten binnen de Huisvestingswet 2014 tot hun beschikking hebben om dit deel van de woningvoorraad te reguleren. In het RIGO rapport ‘Schaarste in Enschede’ (dd. 2 juli 2026) is de actualisatie van de opkoopbescherming onderbouwd. Hieruit blijkt dat er sprake is van schaarste van goedkope en middeldure koopwoningen. Het aanbod is te beperkt voor de vraag. Hiernaast biedt de huursector in onvoldoende mate een alternatief. Met name jongeren, starters en huishoudens met lage- en middeninkomens worden door de aanwezige schaarste verdrongen op de woningmarkt. Hiermee is de nut en noodzaak aanwezig om de opkoopbescherming vier jaar voort te zetten, aangezien deze kan bijdragen aan het toegankelijk houden van woningen voor koopstarters en middeninkomens.

In de zes wijken waar de opkoopbescherming tot op heden van kracht was, zijn geen signalen zichtbaar dat de positie van de woningzoekenden is verbeterd. Daarom wordt de opkoopbescherming gecontinueerd in deze wijken. Voor de overige Enschedese wijken blijkt uit de schaarsteonderbouwing dat er onvoldoende redenen zijn om de opkoopbescherming in te voeren/ uit te breiden.

De opkoopbescherming heeft het doel om goedkope en middeldure koopwoningen toegankelijk te houden voor starters en huishoudens met lage en middeninkomens. Daarom is de opkoopbescherming van kracht op de woningvoorraad tot een WOZ-waarde van € 365.000,--. Deze prijsgrens wordt ieder jaar opnieuw berekend middels de zestigprocentmethode, waarover later meer onder artikel 2 in de artikelsgewijze toelichting.

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 ‘Hoofdstuk 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 in dat geval 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. Het is de bedoeling van het ministerie geweest de opkoopbescherming in te voeren voor (alleen) de bestaande voorraad. Onderdeel e verduidelijkt 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. Twekkelerveld – 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 : Deze wijk bestaat vooral uit meergezinswoningen. Samen met Enschede-Noord zijn dit de enige Enschedese wijken waar dit het geval is. Verder is het aandeel koopwoningen (33%) het laagste in het Binnensingelgebied van alle wijken in Enschede. Het particuliere huursegment is in deze wijk het grootste kijkend naar de gemeente Enschede. Binnen de koopvoorraad van deze wijk is het segment boven de betaalbaarheidsgrens verreweg het grootst. 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.

Twekkelerveld -T.H.T. en Boswinkel-Stadsveld: Ook deze wijken bestaan uit minder koopwoningen dan huurwoningen. Daarbij maakt de particuliere huur een substantieel deel uit van het totaal aan huurwoningen vergeleken met de andere Enschedese wijken. Anders dan in het Binnensingelgebied bestaat het woningbezit in deze wijken voor ongeveer 60% uit eengezinswoningen. Rond de 40% deze woningen hadden een verkoopprijs lager dan € 271.000,--. 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: 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 Twekkelerveld-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 het aandeel particuliere verhuur groeit is het ook noodzakelijk dat hier een opkoopbescherming wordt toegepast.

Hogeland- Velve: 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 drie kwart van het woningaanbod wordt verkocht met een prijs vanaf 271.000,-- 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 deze wijk bestaat het woningbezit uit evenveel koopwoningen als huurwoningen. Het woningbezit bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Deze wijk kenmerkt zich door het (relatief ruime) aanbod van betaalbare koopwoningen: 20% van de aangeboden woningen staat te koop voor een bedrag tot 271.000,-- euro en 79% van de aangeboden woningen voor een bedrag tot 365.000,-- 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. In Enschede wordt voor het vaststellen van de WOZ-waarde/ de indexatie de zestigprocentmethode gebruikt. Deze praktijk wordt gecontinueerd daar deze methode gezien wordt als de meest

nauwkeurige wijze om door middel van WOZ-waarde goedkope en middeldure woningen aan te duiden. 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 (30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur). Vervolgens wordt er gekeken hoe hoog de WOZ-waarde is van de duurste woning in de desbetreffende groep.

Er is gekeken hoe hoog de WOZ-waarde is van de duurste woning in de groep 30% goedkope koopwoningen. Deze woning bepaalt de grens 'goedkoop' voor de WOZ-waarde op € 271.000,-- (prijspeil 2026). Ditzelfde geldt voor de hoogste WOZ-waarde van de groep 30% middeldure koopwoningen. Van de groep 'middelduur' is de hoogste WOZ-waarde € 365.000,-- (prijspeil 2026). 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 1-1-2026 gebruikt.

De opkoopbescherming geldt voor koopwoningen die bij levering een WOZ-waarde hadden op of onder de prijsgrens opkoopbescherming. Die bedraagt € 365.000,-- (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. 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 gemeenteblad 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 geregistreerde partner en een bloedverwant van de andere echtgenoot dan wel de andere geregistreerde partner aanverwantschap in dezelfde graad als er bloedverwantschap bestaat tussen de andere echtgenoot dan wel de andere geregistreerde 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.

> als de woonruimte is gelegen boven, onder of op gelijk vloerniveau met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte, en beschikt over een zelfstandige toe- of opgang:

De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt eveneens verleend indien het een woonruimte betreft die is gelegen boven, onder of op gelijk vloerniveau met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en beschikt over een zelfstandige toe- of opgang. Het gaat hier om woonruimten die zelfstandig toegankelijk zijn, maar door hun ligging boven, onder of op gelijk vloerniveau met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte afwijken van reguliere koopwoningen. Van een zelfstandige toe- of opgang is in elk geval sprake indien de woonruimte niet uitsluitend via de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte hoeft te worden betreden. Met deze uitzondering wordt voorkomen dat dergelijke bovenwoningen niet kunnen worden benut, terwijl deze woonruimten zich vanwege hun ligging en gebruiksmogelijkheden kunnen lenen voor verhuur.

> 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. Afwijkingsbevoegdheid

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). Middels deze mogelijkheid kan daarnaast ingespeeld worden op situaties die burgemeester en wethouders nog niet van tevoren had kunnen voorzien.

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. Ook kan het voorkomen dat op grond van het omgevingsplan vergunde (bestaande) kamerverhuurpanden onbedoeld te maken krijgen met de opkoopbescherming. In dat geval past de gemeente ook de afwijkingsbevoegdheid toe. Dit kan het geval zijn wanneer deze panden verkocht worden en op de datum van inschrijving in de openbare registers vrij van huur en gebruik zijn. Het recht blijft echter aanwezig om de vergunning van het onzelfstandig gebruik (kamerverhuur) voort te zetten. Dit geldt ook voor bestaande kamerverhuurpanden, als het onzelfstandig gebruik binnen een jaar weer wordt voortgezet.

Artikel 6. Aanvraag van de vergunning

Op grond van artikel 42 van de wet kan uitsluitend de eigenaar van de woonruimte een verhuurvergunning aanvragen. De gemeente maakt dit langs elektronische weg mogelijk, uiteraard is een schriftelijk aanvraag ook mogelijk.

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 b toegevoegde intrekkingsgrond maakt dat 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.

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.

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.

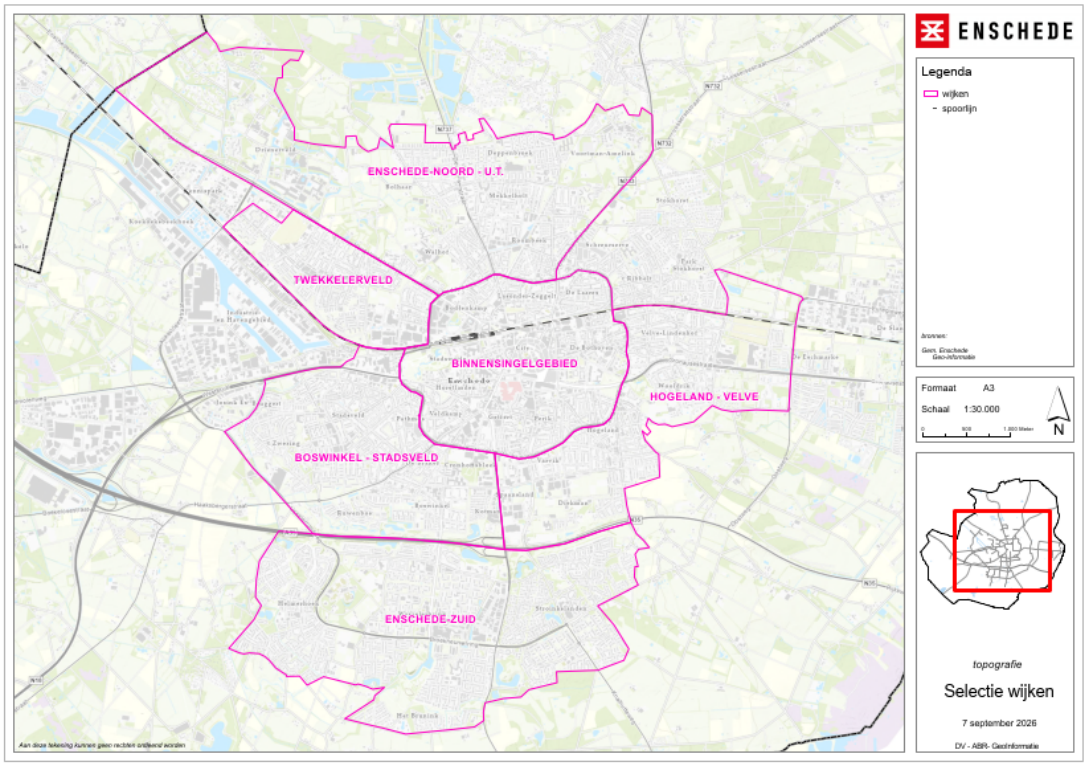
Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de maximale hoogte van de boete die voor overtredingen kan worden opgelegd. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe 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.

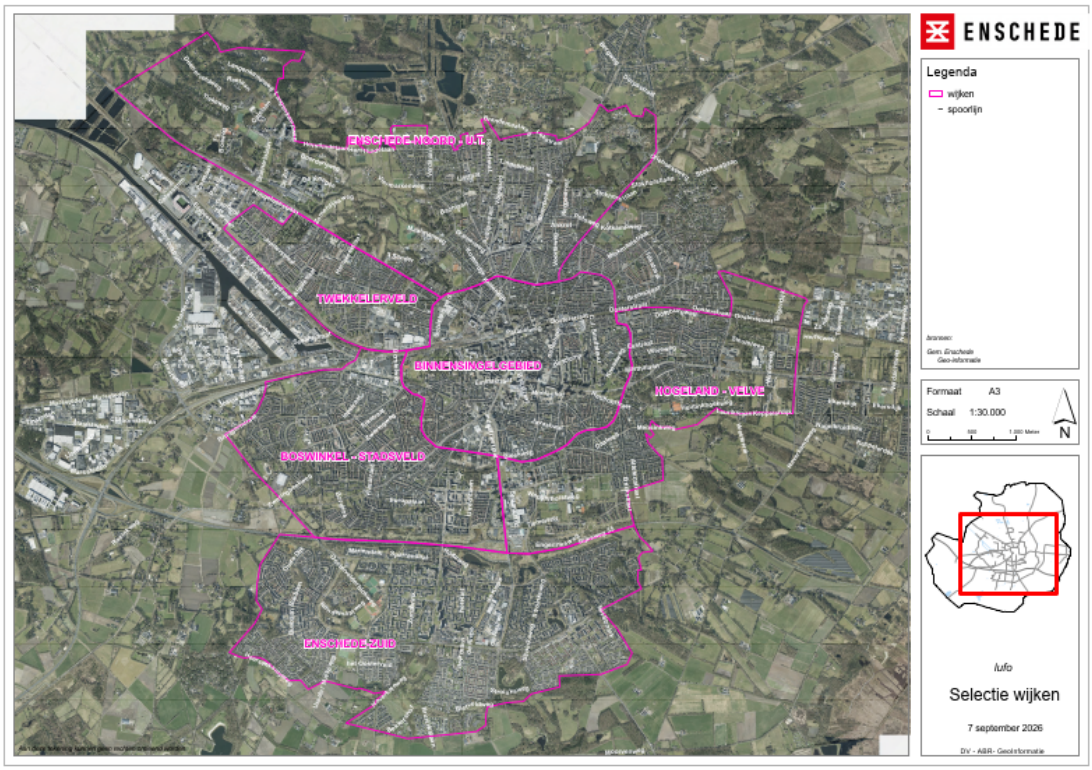
Bij herhaling (recidive) van de overtreding kan een hoger sanctiebedrag worden gehanteerd. Van 'recidive' is sprake indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod. Hierbij geldt dat:

- de eerdere boete onherroepelijk moet vaststaan of er een officieel boetebesluit moet zijn genomen;
- de gemeente na het eerste boetebesluit opnieuw controleert en constateert dat de overtreding nog steeds (of alweer) plaatsvindt;
- een overtreding die na de termijn van vier jaar wordt herhaald geldt weer als eerste overtreding;
- wanneer eenzelfde overtreding begaan wordt met betrekking tot een andere woonruimte, dan is sprake van "een herhaling". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.

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.

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





Bijlage 2 Boetetabel bestuurlijke boete Huisvestingsverordening Opkoopbescherming Gemeente Enschede 2026

Overtreding:	Artikel Huis vestingsver ordening	1e overtreding	2e overtreding	3e overtreding	4e overtreding
Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.	Artikel 9	€ 12.000	€ 22.500	€ 90.000	€ 90.000