

# Raadsbrief

<b>Onderwerp</b>	Onderzoek naar investeerders op de woningmarkt
<b>Zaaknummer</b>	283540
<b>Datum</b>	5 juli 2022
<b>Portefeuillehouder</b>	J. Rohaan-Vlijm
<b>Medewerker</b>	Wensink-Mateman, D. (Dorine)

## Doel

Met deze brief informeren wij uw raad over de resultaten van het onderzoek naar investeerders op de woningmarkt in (Hof van) Twente. Wij hebben besloten dat op basis van deze resultaten het nemen van maatregelen als opkoopbescherming op dit moment geen meerwaarde biedt.

## Aanleiding

De woningmarkt is al enige tijd onrustig. Huizenprijzen stijgen snel en met name starters komen maar moeilijk aan een woning. In de media is regelmatig aandacht voor die woningmarkt en ook het opkopen van betaalbare woningen door investeerders. In de coalitievisie 2022-2026, Actief Noaberschap, staat dat we voor koopwoningen gaan kijken naar zelfbewoningsplicht. Voor nieuwbouwwoningen is in het koopcontract voor de door de gemeente uitgegeven kavels die zelfbewoningsplicht al opgenomen. Voor bestaande woningen is opkoopbescherming in de vorm van een zelfbewoningsplicht eventueel te regelen via een Huisvestingsverordening.

## Inhoudelijke boodschap

Voordat besloten wordt over te gaan om nieuwe regelgeving op te stellen, is eerst onderzocht in welke mate het opkopen van woningen door investeerders een probleem is. In opdracht van meerdere Twentse gemeenten, waaronder Hof van Twente, heeft het Kadaster onderzoek gedaan naar de mate waarin investeerders actief zijn op de koopwoningmarkt. De uitkomsten van het onderzoek geven inzicht in de woningmarkt en de woningverkoop door investeerders, starters en doorstromers in Twente en per individuele gemeente. Er is gekeken vanaf het moment dat er geschikte data voorhanden was, dat is vanaf 2009. Op dat moment zat de woningmarkt aan het begin van de kredietcrisis.

Uit het onderzoek blijkt dat het marktaandeel van investeerders stabiel is, dit geldt voor de periode 2009-2021 en ook de afgelopen 3 jaar.

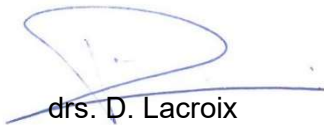
Het beeld is dat starters en investeerders in dezelfde beperkte vijver met woningen vissen. Dat is niet helemaal het geval. Beide kopen vooral woningen in het goedkopere segment. Het type woning is verschillend. Investeerders kopen vooral oudere woningen, appartementen en vrijstaande woningen. De woningen die starters kopen zijn doorgaans nieuwer en vaak rijwoningen of tweekappers.

Om het opkopen van woningen door investeerders te voorkomen kan een huisvestingsverordening worden vastgesteld. Los van het feit dat we als overheden nog altijd proberen de regeldruk te verminderen is het maar de vraag in welke mate regelgeving wenselijk is. Het opstellen van een nieuwe verordening vraagt incidenteel inzet van ambtelijke uren en aanvullende onderzoekskosten. Vervolgens zijn structureel ambtelijke uren nodig voor het vergunningstelsel voor het mogen verhuren van woningen in uitzonderingssituaties en het uitvoeren van toezicht en handhaven van overtredingen.

## Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek is de conclusie dat er geen sprake is van grote verdringing op de koopwoningmarkt van koopstarters door investeerders. Het vaststellen van een nieuwe verordening en de bijkomende administratieve lasten staan niet in verhouding tot de omvang van het probleem dat investeerders, particulier of bedrijfsmatig, kopers-bewoners op de koopwoningmarkt verdringen. We initiëren en faciliteren nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt via onze beleidskaders. Andere ontwikkelingen blijven we volgen, ook op het gebied van eigendom van woningen. Indien veranderingen optreden, dan wordt een nieuwe afweging gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,  
de secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

## Bijlage(n):

1. Resultaten onderzoek Investeerders in de regio Twente