

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling Huisvestingsverordening Deventer 2026

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-12-2025
Notanummer	: 2025-1075
Datum	: 16-12-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 1 - Huisvestingsverordening Deventer 2026.docx, 2 - Algemene toelichting Huisvestingsverordening Deventer 2026.docx, 3 - Onderzoek onevenredige effecten schaarste_20250416.docx, 4 - Onderbouwing nadere regels leefbaarheid_20250923.docx, 5 - Analyse opkoopbescherming_20241218.docx, 6 - Nota van wijzigingen Huisvestingsverordening Deventer 2026.docx, 7 - Participatieverslag Huisvestingsverordening Deventer 2026.docx, 8 - Addendum Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'.docx

Parafering

09-12-2025: Wethouder10-12-2025: Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling09-12-2025: Afdelingsmanager Ruimte en Economie

Agendering

* 10-12-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 11-12-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

16-12-2025

B & W d.d.: 16-12-2025

Besluit

1. De raad voor te stellen om:

1. De Huisvestingsverordening Deventer 2022 in te trekken;
 2. De Huisvestingsverordening Deventer 2026 vast te stellen;
 3. Te bepalen dat de Huisvestingsverordening Deventer 2026 na de dag van bekendmaking in werking treedt, met uitzondering van Hoofdstuk 2 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen', dat in werking treedt op 1 juni 2026;
 4. Ter onderbouwing van de noodzaak hiervan de notities de 'Notitie schaarste en effecten' van 16 april 2025, de 'Onderbouwing nadere regels leefbaarheid' van 23 september 2025 en de 'Analyse opkoopbescherming' van 18 december 2024 als bijlagen bij de verordening vast te stellen;
 5. Het Addendum Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' vast te stellen;
 6. De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verkrijgen van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingswet (vergunning betaalbare nieuwbouw koop) in de wijzigingsverordening legesverordening 2026 per 1 juni 2026 op te nemen.
 7. De financiële effecten hiervan te verwerken in de begroting op het moment dat de legesverordening wordt gewijzigd.
2. het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;

3. de stukken aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

In het Bestuursakkoord Dichtbij, Betrokken en Bevlogen voor de periode 2022-2026 is opgenomen dat zodra het wettelijk mogelijk is, we inwoners en mensen die sociaal en economisch gebonden zijn voorrang geven op nieuw woningaanbod. Op 25 september 2024 heeft de raad de Woonvisie Deventer 2024 – ‘Samen bouwen aan goed wonen’ vastgesteld. Hierin is opgenomen dat we optimaal gebruik willen maken van de mogelijkheid om voorrang te geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding.

Sinds 1 januari 2024 is het voor gemeenten wettelijk mogelijk om via een Huisvestingsverordening voorrang te geven aan mensen met binding. De gemeente mag dit instrument inzetten wanneer dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

In het voorjaar van 2025 heeft u de resultaten van het bureauonderzoek naar de schaarste op de koopwoningmarkt en de effecten hiervan met de raad gedeeld (zie bijlage ‘Notitie schaarste en effecten’ van 16 april 2025) en hebt u de raad geconsulteerd over de uitgangspunten ten aanzien van de nieuwe huisvestingsverordening.

Op basis van deze consultatie is voldoende draagvlak geconstateerd voor het toepassen van maatschappelijke binding voor de gemeente Deventer. Maatschappelijke binding houdt in dat iemand op dit moment 6 jaar in gemeente woont, daar in de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar heeft gewoond of een redelijk met de plaatselijke samenleving houdend belang heeft zich in de gemeente te vestigen. Maatschappelijke binding aan de gemeente is dan ook uitgewerkt in de nieuwe huisvestingsverordening. Voor het toepassen van maatschappelijke binding op een delen van de gemeente is op basis van het onderzoek onvoldoende informatie beschikbaar om uitspraken te doen. Voor voorrang op basis van economische binding en/of vitale beroepen is tijdens de consultatie onvoldoende draagvlak geconstateerd. Deze onderdelen zijn nu dan ook niet opgenomen in voorliggende nieuwe huisvestingsverordening. Verder zijn in de nieuwe verordening ook wijzigingen aangebracht om (de toepassing van) de bestaande onderdelen van de huisvestingsverordening te optimaliseren.

In deze verordening zijn ook wijzigingen aangebracht om (de toepassing van) de bestaande onderdelen van de huisvestingsverordening te optimaliseren. De concept Huisvestingsverordening Deventer 2026 heeft zes weken ter inzage gelegen. In het najaar van 2025 informeerde u de raad hierover met een raadsmededeling (2025-811) en schetste u daarbij ook de (verplichte) vervolgstappen.

Afgelopen periode is afstemming gezocht met de andere gemeenten in de woningmarktregio. Dat is gedaan bij de gemeenten in de regio Stedendriehoek en met buurgemeenten Olst-Wijhe en Raalte. Daarnaast hebt u Gedeputeerde Staten van Overijssel om advies te gevraagd over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van voorrang aan woningzoekenden met binding. Beide stappen zijn verplichte op grond van de Huisvestingswet. In het participatieverslag (zie bijlage) vindt u een beschrijving van de participatie en de reacties van de participanten.

Dit heeft geleid tot een nieuwe Huisvestingsverordening Deventer 2026, die bestaat uit drie onderdelen. Het gaat om ‘Huisvestingsvergunning voor koopwoningen’, ‘Wijzigingen in de woonruimtevoorraad’ en ‘Opkoopbescherming’.

De 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen' is helemaal nieuw en regelt dat bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen voor maximaal 50% van het aanbod voorrang wordt verleend aan mensen met maatschappelijk binding aan de gemeente. De verkopende partij dient zorg te dragen voor het aanbieden en verdelen van de woningen conform de verordening. Vervolgens dient de (aspirant) koper een Huisvestingsvergunning aan te vragen. Toetsing vindt plaats aan de hand van een door de verkopende partij bij te houden documentatie en controle hierop.

De 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad' bestaat al en regelt de vergunningplicht voor kamerverhuur (omzettingsvergunning). Er is een omzettingsvergunning kamerverhuur nodig als iemand 3 of meer kamers wil verhuren. Blijft of gaat iemand ook zelf in de woning wonen, dan is een vergunning nodig als iemand 2 of meer kamers wil verhuren. In de bestaande verordening geldt dat geen omzettingsvergunning nodig is als de vastgestelde WOZ-waarde van het kamerverhuurpand ten tijde van de aanvraag boven de NHG-grens ligt. In de nieuwe verordening wordt, in verband met de leefbaarheid, voor de wijken Voorstad en Rivierenwijk de NHG-grens losgelaten en geldt de vergunningplicht voor alle woonruimte ongeacht de WOZ-waarde (zie ook 'Onderbouwing nadere regels leefbaarheid' van 23 september 2025).

De 'Opkoopbescherming' bestaat al en regelt dat een woning de eerste vier jaar na aankoop niet mag worden verhuurd. Dit geldt voor de wijken Binnenstad, Voorstad, Rivierenwijk, Keizerslanden, Zandweerd, Colmschate-Noord en Colmschate-Zuid. Op basis van de eerdere evaluatie opkoopbescherming achten wij uitbreiding van dit gebied op dit moment niet nodig (zie ook Analyse opkoopbescherming van 18 december 2024). In de nieuwe verordening vallen bestaande woningen in deze wijken met een WOZ-waarde tot de NHG-grens onder de opkoopbescherming. Hiermee beweegt deze prijsgrens mee met de landelijke grens en wordt deze gelijk getrokken met de grens voor kamerverhuur.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat voor onze inwoners de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte bestrijden.

Kader

- * Bestuursakkoord
- * Woonvisie Deventer 2024
- * Huisvestingswet 2014
- * Huisvestingsverordening Deventer 2022

Betrokken partijen en participatie

Voor een inhoudelijke toelichting op de participatie verwijzen wij u graag naar het participatieverslag. Hierin vindt u een beschrijving van de participatie en de reacties van de participanten. Daarnaast heeft de ontwerp Huisvestingsverordening gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Toelichting op participatiebeleid

1. Gedurende het totstandkomingsproces van de huisvestingsverordening is er verplichte invloed geweest op grond van de Huisvestingwet. De volgende stappen waren op grond van de wet verplicht: * overleg plegen met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere relevante organisaties (zoals particuliere

verhuurders en projectontwikkelaars) [artikel 6 lid 1]; * de beoogde huisvestingsverordening afstemmen met de andere gemeenten in de woningmarktregio [artikel 6 lid 2]; * advies vragen aan de gedeputeerde staten van de provincie Overijssel. Dit advies ziet op de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en voorrangregeling bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen (artikel 14 van de wet). Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van dit advies [artikel 6 lid 3]. Daarnaast heeft ontwerp Huisvestingsverordening Deventer 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen worden ingediend. 2. Voor inwoners zijn de nieuwe regels van belang, omdat het helpt om de effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Zij maken hierdoor meer kans op een betaalbare nieuwbouw koopwoningen dan iemand die niet maatschappelijk gebonden is. 3. De participatiestappen zijn verwerkt in het proces van totstandkoming. Hiervoor zijn geen aparte middelen in de vorm van geld, capaciteit of expertise beschikbaar gesteld. 4. Bij de verschillende stappen in het totstandkomingsproces van de huisvestingsverordening was er sprake van het participatieniveau raadplegen. Alleen Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel kon ook adviseren. 5. Er is geen directe relatie met andere lopende of toekomstige participatietrajecten.

Argumenten voor en tegen

Voor

1.1 Bij het vaststellen van een nieuwe verordening dient de oude verordening uit 2022 ingetrokken te worden.

Daarnaast heeft de Huisvestingsverordening, conform de Huisvestingswet, een geldigheidsduur van maximaal 4 jaar. Dit is ook opgenomen in de verordening zelf.

2.1 Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie uit de Woonvisie.

Op 25 september 2024 heeft de raad de Woonvisie Deventer 2024 – ‘Samen bouwen aan goed wonen’ vastgesteld. Hierin is opgenomen dat we optimaal gebruik willen maken van de mogelijkheid om voorrang te geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding.

2.2 De bestaande huisvestingsverordening en de toepassing hiervan wordt geoptimaliseerd.

Onderdeel hiervan is dat het omzetten van woningen in Rivierenwijk en Voorstad voor alle woonruimten vergunningplichtig wordt en dat de prijsgrens voor de opkoopbescherming wordt gekoppeld aan de NHG-grens.

2.3 Gedurende het totstandkomingsproces is een zorgvuldig participatieproces gevolgd.

Participatie is op grond van de Huisvestingswet 2014 een verplicht onderdeel bij de voorbereiding van een wijziging van de Huisvestingsverordening. Zo is overleg gepleegd met relevante organisaties, afgestemd met andere gemeenten in de woningmarktregio en advies gevraagd op de verordening aan Gedeputeerde Staten van Overijssel. In het participatieverslag vindt u een beschrijving van de participatie en de reacties van de participanten.

2.4 Gedeputeerde Staten heeft een positief advies gegeven

Zij zijn positief over de voorgestelde wijzigingen, de voorgenomen verlenging van opkoopbescherming en de omzettingvergunning. Daarbij geven zij aan dat dit positief bijdraagt aan de doelen van de regionale woningmarktafspraken.

2.5 De concept Huisvestingsverordening Deventer 2026 heeft ter inzage gelegen.

In de periode van 15 oktober tot en met 26 november 2025 was er gelegenheid tot het indienen van een reactie. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.

2.6 Door ambtshalve wijzingen is er nog een verbeteringsslag gemaakt.

In de nota van wijzigingen (zie bijlage) is een toelichting gegeven op de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het concept.

3.1 Regels voor bestaande onderdelen moeten van toepassing blijven. De onderdelen 'wijzigen in de woonruimtevoorraad' en 'opkoopbescherming' maken al onderdeel uit van de bestaande verordening. Het is wenselijk dat deze onderdelen in werking treden op de dag na de datum van de bekendmaking, aangezien de Huisvestingsverordening Deventer 2022 wordt ingetrokken.

3.2 Het is wenselijk om verkopende partijen enige tijd te geven voor de implementatie van de nieuwe regels. Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning voor koopwoningen is een nieuw onderdeel in de verordening. De verkopende partij moet onder meer tenminste één maand voorafgaand aan de verkoop van de woonruimte melding doen aan het college. Het is daarom wenselijk dat de inwerkingtreding van de artikelen 2 tot en met 10 wordt gesteld op een later moment, namelijk op 1 juni 2026.

4.1 Ten behoeve van eventuele juridische procedures is dit wenselijk. Dan bestaat hier tijdens eventuele bezwaar- of beroepsprocedures geen onduidelijkheid over.

5.1 Hiermee geven we invulling aan een vereiste uit de Huisvestingwet. In artikel 6 van de Huisvestingswet is opgenomen dat de gemeenteraad in de woonvisie dient te onderbouwen hoe de inzet van de Huisvestingsverordening bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Ook moeten in de woonvisie maatregelen worden beschreven die worden genomen om de schaarste tegen te gaan. De tekst uit het addendum gaat in op het onderdeel leefbaarheid. Deze tekst is ook opgenomen in de ontwerp Omgevingsvisie. In de woonvisie (en ontwerp Omgevingsvisie) zijn reeds maatregelen beschreven die worden genomen om de schaarste tegen te gaan, zoals de nieuwbouwopgave voor woningen waarvan 30% sociale huur en 40% betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd. Een aanvulling op dat onderdeel is daarom nu niet nodig.

6.1 Het onderdeel 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen' is nieuw. Dit onderdeel dient daarom toegevoegd te worden aan de Legesverordening. Dit verloopt via een wijzigingsverordening die nog, via het college, aan de raad wordt aangeboden. De onderdelen 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad' en 'Opkoopbescherming' bestaan al. Hiervoor hoeft alleen de grondslag gewijzigd te worden nu er een nieuwe Huisvestingsverordening wordt vastgesteld. De bevoegdheid hiervoor ligt bij het college. Dit wordt op een later moment aan u voorgelegd.

7.1 -

Tegen

1.1 -

2.1 Het participatietraject geeft geen noodzaak tot wijzigingen, wel zijn er kritische opmerkingen die moeten worden meegewogen. Deze hebben betrekking op het onderdeel waarbij bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen voorrang wordt gegeven aan mensen met binding (hoofdstuk 2). Deze opmerkingen moeten worden meegewogen bij de vaststelling van de nieuwe verordening. Het gaat om de volgende:

2.1.1 Stakeholders vinden het wenselijk om naast maatschappelijke, ook economische binding te hanteren. Door Deventer Economic Board (DEB) en het Platform Wonen Deventer (PWD) wordt waarde gehecht om naast maatschappelijke binding ook economische binding te hanteren om mensen te behouden op de arbeidsmarkt en jonge mensen aan te trekken. Op basis van de input die de raad heeft geleverd tijdens de consulterende sessie van 28 mei 2025, was er voldoende draagvlak voor het

opnemen van maatschappelijke binding, maar onvoldoende voor economische binding. Dit is in voorliggend voorstel dan ook niet opgenomen.

2.1.2 Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor de relatie met de (boven)regionale (woningbouw)opgave

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben hierop gewezen. Echter, door bij 50% van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen voorrang te geven aan mensen met maatschappelijke binding worden woningzoekenden van buiten de gemeente niet uitgesloten. Enkel wordt geregeld dat de woningzoekenden uit eigen gemeente voldoende kansen krijgen om een woning te bemachtigen. Daarnaast pakt Deventer haar rol in de realisatie van voldoende (betaalbare) woningen.

2.1.3 Er wordt er gewezen op proportionaliteit en effectiviteit.

Vanuit verschillende partijen komt dit naar voren. Bij deze punten heeft de raad tijdens de consulterende sessie op 28 mei 2025 ook stilgestaan. Alles overziend, was er tijdens deze sessie voldoende draagvlak voor dit voorstel voor het instellen van maatschappelijke binding bij het toewijzen van betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

3.1 t/m 7.1 -

Financiële consequenties en dekking

De kosten voor implementatie en evaluatie van dit nieuwe beleid zijn ingeschat op € 6.500 per jaar in de periode van 2026 tot en met 2029. Deze kosten worden gedekt binnen de bestaande begroting van programma 5.

Vergunningverlening van alle onderdelen uit de nieuwe Huisvestingsverordening wordt gedekt door leges. De onderdelen 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad' en 'Opkoopbescherming' bestaan al en zijn reeds opgenomen in de Legesverordening. Het onderdeel 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen' is nieuw en daarom nog niet opgenomen in de Legesverordening. Dit onderdeel zal, via een wijzigingsverordening, worden toegevoegd aan de Legesverordening. De jaarlijkse kosten van circa €25.000 worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de aanpassing van de Legesverordening.

Openbaarmaking en communicatie

De vastgestelde verordening wordt gepubliceerd. Daarnaast zal worden gecommuniceerd via onze website en directe communicatie met verkopende partijen.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling zal de verordening worden gepubliceerd. Daarnaast zal communicatie over de vernieuwde regels worden opgestart.

RAADSVoorstel

Onderwerp : Vaststelling Huisvestingsverordening Deventer 2026
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2025-1075
Datum B en W besluit : 16-12-2025
Team : DEV-RE-RO

Inleiding

In het Bestuursakkoord Dichtbij, Betrokken en Bevlogen voor de periode 2022-2026 is opgenomen dat zodra het wettelijk mogelijk is, we inwoners en mensen die sociaal en economisch gebonden zijn voorrang geven op nieuw woningaanbod. Op 25 september 2024 heeft u de Woonvisie Deventer 2024 – ‘Samen bouwen aan goed wonen’ vastgesteld. Hierin is opgenomen dat we optimaal gebruik willen maken van de mogelijkheid om voorrang te geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding.

Sinds 1 januari 2024 is het voor gemeenten wettelijk mogelijk om via een Huisvestingsverordening voorrang te geven aan mensen met binding. De gemeente mag dit instrument inzetten wanneer dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

In het voorjaar van 2025 hebben we de resultaten van het bureauonderzoek naar de schaarste op de koopwoningmarkt en de effecten hiervan met u gedeeld (zie bijlage ‘Notitie schaarste en effecten’ van 16 april 2025) en u bent geconsulteerd over de uitgangspunten ten aanzien van de nieuwe huisvestingsverordening.

Op basis van deze consultatie hebben we voldoende draagvlak geconstateerd voor het toepassen van maatschappelijke binding voor de gemeente Deventer. Maatschappelijke binding houdt in dat iemand op dit moment 6 jaar in gemeente woont, daar in de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar heeft gewoond of een redelijk met de plaatselijke samenleving houdend belang heeft zich in de gemeente te vestigen. Maatschappelijke binding aan de gemeente is dan ook uitgewerkt in de nieuwe huisvestingsverordening. Voor het toepassen van maatschappelijke binding op een delen van de gemeente is op basis van het onderzoek onvoldoende informatie beschikbaar om uitspraken te doen. Voor voorrang op basis van economische binding en/of vitale beroepen constateerden we tijdens de consultatie onvoldoende draagvlak. Deze onderdelen zijn nu dan ook niet opgenomen in voorliggende nieuwe huisvestingsverordening. Verder zijn in de nieuwe verordening ook wijzigingen aangebracht om (de toepassing van) de bestaande onderdelen van de huisvestingsverordening te optimaliseren.

De ontwerp Huisvestingsverordening Deventer 2026 heeft zes weken ter inzage gelegen. In het najaar van 2025 informeerden wij u hier met een raadsmededeling (2025-811) over en schetsten daarbij ook de (verplichte) vervolgstappen.

Afgelopen periode hebben wij afstemming gezocht met de andere gemeenten in de woningmarktregio. Dat hebben we gedaan bij de gemeenten in de regio Stedendriehoek en met buurgemeenten Olst-Wijhe en Raalte. Daarnaast hebben we Gedeputeerde Staten van Overijssel om advies te gevraagd over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van voorrang aan woningzoekenden met binding. Beide stappen zijn verplichte op grond van de Huisvestingswet. In het participatieverslag (zie bijlage) vindt u een beschrijving van de participatie en de reacties van de participanten.

Dit heeft geleid tot een nieuwe Huisvestingsverordening Deventer 2026 die wij nu samen met de onderbouwing(en) ter vaststelling aan u voorleggen.

Raadsvoorstel

1. De Huisvestingsverordening Deventer 2022 in te trekken;
2. De Huisvestingsverordening Deventer 2026 vast te stellen;
3. Te bepalen dat de Huisvestingsverordening Deventer 2026 na de dag van bekendmaking in werking treedt, met uitzondering van Hoofdstuk 2 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen', dat in werking treedt op 1 juni 2026;
4. Ter onderbouwing van de noodzaak hiervan de notities de 'Notitie schaarste en effecten' van 16 april 2025, de 'Onderbouwing nadere regels leefbaarheid' van 23 september 2025 en de 'Analyse opkoopbescherming' van 18 december 2024 als bijlagen bij de verordening vast te stellen;
5. Het Addendum Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' vast te stellen;
6. De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verkrijgen van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingswet (vergunning betaalbare nieuwbouw koop) in de wijzigingsverordening legesverordening 2026 per 1 juni 2026 op te nemen;
7. De financiële effecten hiervan te verwerken in de begroting op het moment dat de legesverordening wordt gewijzigd.

Kern raadsvoorstel

De nieuwe Huisvestingsverordening Deventer 2026 bestaat uit drie onderdelen. Het gaat om 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen', 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad' en 'Opkoopbescherming'.

De 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen' is helemaal nieuw en regelt dat bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen voor maximaal 50% van het aanbod voorrang wordt verleend aan mensen met maatschappelijk binding aan de gemeente. De verkopende partij dient zorg te dragen voor het aanbieden en verdelen van de woningen conform de verordening. Vervolgens dient de (aspirant) koper een Huisvestingsvergunning aan te vragen. Toetsing vindt plaats aan de hand van een door de verkopende partij bij te houden documentatie en controle hierop.

De 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad' bestaat al en regelt de vergunningplicht voor kamerverhuur (omzettingsvergunning). Er is een omzettingsvergunning kamerverhuur nodig als iemand 3 of meer kamers wil verhuren. Blijft of gaat iemand ook zelf in de woning wonen, dan is een vergunning nodig als iemand 2 of meer kamers wil verhuren. In de bestaande verordening geldt dat geen omzettingsvergunning nodig is als de vastgestelde WOZ-waarde van het kamerverhuurpand ten tijde van de aanvraag boven de NHG-grens ligt. In de nieuwe verordening wordt, in verband met de leefbaarheid, voor de wijken Voorstad en Rivierenwijk de NHG-grens losgelaten en geldt de vergunningplicht voor alle woonruimte ongeacht de WOZ-waarde (zie ook 'Onderbouwing nadere regels leefbaarheid' van 23 september 2025).

De 'Opkoopbescherming' bestaat al en regelt dat een woning de eerste vier jaar na aankoop niet mag worden verhuurd. Dit geldt voor de wijken Binnenstad, Voorstad, Rivierenwijk, Keizerslanden, Zandweerd, Colmschate-Noord en Colmschate-Zuid. Op basis van de eerdere evaluatie opkoopbescherming achten wij uitbreiding van dit gebied op dit moment niet nodig (zie ook Analyse opkoopbescherming' van 18 december 2024). In de nieuwe verordening vallen bestaande woningen in deze wijken met een WOZ-waarde tot de NHG-grens onder de opkoopbescherming. Hiermee beweegt deze prijsgrens mee met de landelijke grens en wordt deze gelijk getrokken met de grens voor kamerverhuur.

Beoogd resultaat

Ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat voor onze inwoners de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte bestrijden.

Kader

- * Bestuursakkoord
- * Woonvisie Deventer 2024
- * Huisvestingswet 2014
- * Huisvestingsverordening Deventer 2022

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor

1.1 Bij het vaststellen van een nieuwe verordening dient de oude verordening uit 2022 ingetrokken te worden.

Daarnaast heeft de Huisvestingsverordening, conform de Huisvestingswet, een geldigheidsduur van maximaal 4 jaar. Dit is ook opgenomen in de verordening zelf.

2.1 Hiermee wordt invulling gegeven aan uw ambitie uit de Woonvisie.

Op 25 september 2024 heeft u de Woonvisie Deventer 2024 – ‘Samen bouwen aan goed wonen’ vastgesteld. Hierin is opgenomen dat we optimaal gebruik willen maken van de mogelijkheid om voorrang te geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding.

2.2 De bestaande huisvestingsverordening en de toepassing hiervan wordt geoptimaliseerd.

Onderdeel hiervan is dat het omzetten van woningen in Rivierenwijk en Voorstad voor alle woonruimten vergunningplichtig wordt en dat de prijsgrens voor de opkoopbescherming wordt gekoppeld aan de NHG-grens.

2.3 Gedurende het totstandkomingsproces is een zorgvuldig participatieproces gevolgd.

Participatie is op grond van de Huisvestingswet 2014 een verplicht onderdeel bij de voorbereiding van een wijziging van de Huisvestingsverordening. Zo is overleg gepleegd met relevante organisaties, afgestemd met andere gemeenten in de woningmarktregio en advies gevraagd op de verordening aan Gedeputeerde Staten van Overijssel. In het participatieverslag vindt u een beschrijving van de participatie en de reacties van de participanten.

2.4 Gedeputeerde Staten heeft een positief advies gegeven

Zij zijn positief over de voorgestelde wijzigingen, de voorgenomen verlenging van opkoopbescherming en de omzettingsvergunning. Daarbij geven zij aan dat dit positief bijdraagt aan de doelen van de regionale woningmarktafspraken.

2.5 De concept Huisvestingsverordening Deventer 2026 heeft ter inzage gelegen.

In de periode van 15 oktober tot en met 26 november 2025 was er gelegenheid tot het indienen van een reactie. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.

2.6 Door ambtshalve wijzingen is er nog een verbeteringsslag gemaakt.

In de nota van wijzigingen (zie bijlage) is een toelichting gegeven op de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het concept.

3.1 Regels voor bestaande onderdelen moeten van toepassing blijven.

De onderdelen ‘wijzigen in de woonruimtevoorraad’ en ‘opkoopbescherming’ maken al onderdeel uit van de bestaande verordening. Het is wenselijk dat deze onderdelen in werking treden op de dag na de datum van de bekendmaking, aangezien de Huisvestingsverordening Deventer 2022 wordt ingetrokken.

3.2 Het is wenselijk om verkopende partijen enige tijd te geven voor de implementatie van de nieuwe regels.

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning voor koopwoningen is een nieuw onderdeel in de verordening. De verkopende partij moet onder meer tenminste één maand voorafgaand aan de verkoop van de woonruimte melding doen aan het college. Het is daarom wenselijk dat de inwerkingtreding van de artikelen 2 tot en met 10 wordt gesteld op een later moment, namelijk op 1 juni 2026.

4.1 Ten behoeve van eventuele juridische procedures is dit wenselijk. Dan bestaat hier tijdens eventuele bezwaar- of beroepsprocedures geen onduidelijkheid over.

5.1 Hiermee geven we invulling aan een vereiste uit de Huisvestingwet. In artikel 6 van de Huisvestingswet is opgenomen dat de gemeenteraad in de woonvisie dient te onderbouwen hoe de inzet van de Huisvestingsverordening bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Ook moeten in de woonvisie maatregelen worden beschreven die worden genomen om de schaarste tegen te gaan. De tekst uit het addendum gaat in op het onderdeel leefbaarheid. Deze tekst is ook opgenomen in de ontwerp Omgevingsvisie. In de woonvisie (en ontwerp Omgevingsvisie) zijn reeds maatregelen beschreven die worden genomen om de schaarste tegen te gaan, zoals de nieuwbouwpoging voor woningen waarvan 30% sociale huur en 40% betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd. Een aanvulling op dat onderdeel is daarom nu niet nodig.

6.1 Het onderdeel 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen' is nieuw. Dit onderdeel dient daarom toegevoegd te worden aan de Legesverordening. Dit verloopt via een wijzigingsverordening die nog aan u wordt aangeboden. De onderdelen 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad' en 'Opkoopbescherming' bestaan al. Hiervoor hoeft alleen de grondslag gewijzigd te worden nu er een nieuwe Huisvestingsverordening wordt vastgesteld. Het college is hiertoe bevoegd.

7.1 -

Tegen

1.1 -

2.1 Het participatietraject geeft geen noodzaak tot wijzigingen, wel zijn er kritische opmerkingen die moeten worden meegewogen. Deze hebben betrekking op het onderdeel waarbij bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen voorrang wordt gegeven aan mensen met binding (hoofdstuk 2). Deze opmerkingen moeten worden meegewogen bij de vaststelling van de nieuwe verordening. Het gaat om de volgende:

2.1.1 Stakeholders vinden het wenselijk om naast maatschappelijke, ook economische binding te hanteren

Door Deventer Economic Board (DEB) en het Platform Wonen Deventer (PWD) wordt waarde gehecht om naast maatschappelijke binding ook economische binding te hanteren om mensen te behouden op de arbeidsmarkt en jonge mensen aan te trekken. Op basis van de input die u hebt geleverd tijdens de consulterende sessie van 28 mei 2025, zagen wij wel voldoende draagvlak voor het opnemen van maatschappelijke binding, maar onvoldoende voor economische binding. Dit hebben wij in voorliggend voorstel dan ook niet opgenomen.

2.1.2 Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor de relatie met de (boven)regionale (woningbouw)opgave

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben hierop gewezen. Echter, door bij 50% van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen voorrang te geven aan mensen met maatschappelijke binding worden woningzoekenden van buiten de gemeente niet uitgesloten. Enkel wordt geregeld dat de woningzoekenden uit eigen gemeente voldoende kansen krijgen om een woning te bemachtigen. Daarnaast pakt Deventer haar rol in de realisatie van voldoende (betaalbare) woningen.

2.1.3 Er wordt er gewezen op proportionaliteit en effectiviteit.

Vanuit verschillende partijen komt dit naar voren. Bij deze punten heeft u tijdens de consulterende sessie op 28 mei 2025 ook stilgestaan. Alles overziend, zagen wij tijdens deze sessie voldoende draagvlak voor dit voorstel voor het instellen van maatschappelijke binding bij het toewijzen van betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

3.1 t/m 7.1 -

Betrokken partijen en participatie

1. Gedurende het totstandkomingsproces van de huisvestingsverordening is er verplichte invloed geweest op grond van de Huisvestingwet. De volgende stappen waren op grond van de wet verplicht:

* overleg plegen met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere relevante organisaties (zoals particuliere verhuurders en projectontwikkelaars) [artikel 6 lid 1];

* de beoogde huisvestingsverordening afstemmen met de andere gemeenten in de woningmarktregio [artikel 6 lid 2];

* advies vragen aan de gedeputeerde staten van de provincie Overijssel. Dit advies ziet op de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en voorrangsregeling bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen (artikel 14 van de wet). Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van dit advies [artikel 6 lid 3].

Daarnaast heeft ontwerp Huisvestingsverordening Deventer 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

2. Voor inwoners zijn de nieuwe regels van belang, omdat het helpt om de effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Zij maken hierdoor meer kans op een betaalbare nieuwbouw koopwoningen dan iemand die niet maatschappelijk gebonden is.

3. De participatiestappen zijn verwerkt in het proces van totstandkoming. Hiervoor zijn geen aparte middelen in de vorm van geld, capaciteit of expertise beschikbaar gesteld.

4. Bij de verschillende stappen in het totstandkomingsproces van de huisvestingsverordening was er sprake van het participatieniveau raadplegen. Alleen Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel kon ook adviseren.

5. Er is geen directe relatie met andere lopende of toekomstige participatietrajecten.

Voor een inhoudelijke toelichting op de participatie verwijzen wij u graag naar het participatieverslag. Hierin vindt u een beschrijving van de participatie en de reacties van de participanten. Daarnaast heeft de ontwerp Huisvestingsverordening gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Financiële consequenties

De kosten voor implementatie en evaluatie van dit nieuwe beleid zijn ingeschat op € 6.500 per jaar in de periode van 2026 tot en met 2029. Deze kosten worden gedekt binnen de bestaande begroting van programma 5.

Vergunningverlening van alle onderdelen uit de nieuwe Huisvestingsverordening

wordt gedekt door leges. De onderdelen 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad' en 'Opkoopbescherming' bestaan al en zijn reeds opgenomen in de Legesverordening. Het onderdeel 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen' is nieuw en daarom nog niet opgenomen in de Legesverordening. Dit onderdeel zal, via een wijzigingsverordening, worden toegevoegd aan de Legesverordening. De jaarlijkse kosten van circa €25.000 worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de aanpassing van de Legesverordening.

Betrokkenheid raad

Op 25 september 2024 heeft u de Woonvisie Deventer 2024 – 'Samen bouwen aan goed wonen' vastgesteld. Hierin is opgenomen dat we optimaal gebruik willen maken van de mogelijkheid om voorrang te geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding. In het voorjaar van 2025 hebben we de resultaten van het bureauonderzoek naar de schaarste op de koopwoningmarkt en de effecten hiervan met u gedeeld (technische bijeenkomst op 14 mei 2025) en u bent geconsulteerd over de uitgangspunten ten aanzien van de nieuwe huisvestingsverordening (raadsmededeling 2025-379, beantwoording technische vragen 27 mei 2025 en de raadstafel op 28 mei 2025). In het najaar van 2025 informeerden wij u hier middels een raadsmededeling (2025-811) over en schetsten daarbij ook de (verplichte) vervolgstappen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,



J.P. Wassens

de burgemeester,



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling Huisvestingsverordening Deventer 2026
Voorstelnummer : 2025-1075
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16-12-2025, nummer 2025-1075

BESLUIT

1. De Huisvestingsverordening Deventer 2022 in te trekken;
2. De Huisvestingsverordening Deventer 2026 vast te stellen;
3. Te bepalen dat de Huisvestingsverordening Deventer 2026 na de dag van bekendmaking in werking treedt, met uitzondering van Hoofdstuk 2 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen', dat in werking treedt op 1 juni 2026;
4. Ter onderbouwing van de noodzaak hiervan de notities de 'Notitie schaarste en effecten' van 16 april 2025, de 'Onderbouwing nadere regels leefbaarheid' van 23 september 2025 en de 'Analyse opkoopbescherming' van 18 december 2024 als bijlagen bij de verordening vast te stellen;
5. Het Addendum Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' vast te stellen;
6. De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verkrijgen van een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingswet (vergunning betaalbare nieuwbouw koop) in de wijzigingsverordening legesverordening 2026 per 1 juni 2026 op te nemen;
7. De financiële effecten hiervan te verwerken in de begroting op het moment dat de legesverordening wordt gewijzigd.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Huisvestingsverordening Deventer 2026

De raad van de gemeente Deventer,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16-12-2025, nummer 2025-1075

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014

gezien het advies van Gedeputeerde Staten van Overijssel;

BESLUIT

Vast te stellen de Huisvestingsverordening Deventer 2026:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definitiebepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

- eigenaar: als bedoeld in artikel 23 van de wet;
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren, waarbij sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen;
- kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan:
 - a. drie of meer personen, als de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning, of
 - b. twee of meer personen, als de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning;
- kooprijsgrens: het bedrag genoemd in artikel 7, tweede lid, van de wet;
- maatschappelijk gebonden: binding als bedoeld in artikel 14, tweede en vierde lid onder b van de wet;
- NHG-kostengrens: de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie;
- nieuwbouw: woonruimte die nog niet eerder bewoond is geweest;
- omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder c, van de wet;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet zelfstandig door een huishouden kan worden bewoond, omdat wezenlijke voorzieningen zich buiten die woonruimte bevinden;
- verkoper: de verkoper als bedoeld in titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en, indien van toepassing, de kennelijk in zijn opdracht handelende persoon of dienstverlener zoals een makelaar;
- voorrangsregel: bepaling in de wet of deze verordening op grond waarvan aan een specifieke categorie woningzoekenden voorrang wordt gegeven bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
- wet: de Huisvestingswet 2014;
- wezenlijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door bewoners van twee of meer onzelfstandige woonruimtes, hieronder worden in ieder geval een badkamer en toilet gerekend;
- Woz-waarde: de op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde van de onroerende zaak, geldend op het moment van de aanvraag.

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning voor koopwoningen

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden zonder huisvestingsvergunning nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste de wettelijke koopprijsgrens in gebruik te nemen of te geven.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. standplaatsen en woonwagens;
 - b. bedrijfswoningen
 - c. woningen die binnen een (c)po-project vallen.

Paragraaf 2.1. Aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Artikel 3 Melding van voor verkoop beschikbaar komende nieuwbouwwoningen

1. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders het voor verkoop beschikbaar komen van in artikel 2 vermelde woonruimte .
2. De in het eerste lid bedoelde melding geschiedt tenminste één maand voor de in artikel 4 bedoelde bekendmaking van het aanbod.

Artikel 4 Bekendmaking aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

1. Nieuwbouw koopwoningen als bedoeld in artikel 2, worden door de verkoper gedurende tenminste twee weken te koop aangeboden. Gedurende deze termijn gaat de verkoper niet over tot selectie van de beoogde koper van de woonruimte.
2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
 - a. het aanbod wordt op een openbare, voor een ieder zonder aanmelding en kosteloos toegankelijke, website gedaan;
 - b. het aanbod bevat een beschrijving van de rangorde van woningzoekenden en hoe de woningen worden toegewezen;
 - c. het aanbod bevat de mededeling dat voor de aankoop van de betreffende woonruimte een huisvestingsvergunning benodigd is;
 - d. het aanbod vermeldt van de woonruimte:
 - i. voor zover van toepassing de koopprijs van de woonruimte, met inbegrip van overdrachtsbelasting en andere transactiekosten, en de eventuele bijkomende kosten zoals servicekosten;
 - ii. het adres of bouwnummer van de woonruimte;
 - iii. de bruto-vloeroppervlakte van de woonruimte;
 - iv. het aantal kamers van de woonruimte en een omschrijving van die kamers;
 - v. of sprake is van een gelijkvloerse of ongelijkvloerse woonruimte;
 - vi. of de woonruimte beschikt over buitenruimte zoals een tuin of een balkon en een inpandige of uitpandige opbergruimte;
 - e. woningzoekenden kunnen de aangeboden woonruimte zoeken op basis van het adres en de plaats waar de woonruimte gelegen is;
 - f. woningzoekenden hebben op de onder a. bedoelde website de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken voor de aangeboden woonruimte en kunnen daarbij hun contactgegevens aan de verkoper doorgeven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de website waarop het aanbod wordt gedaan, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

Artikel 5. Verslaglegging van het aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

1. De verkoper documenteert voor ieder woningbouwproject per aangeboden woonruimte:
 - a. gedurende welke periode en op welke wijze hij de woonruimte te koop heeft aangeboden;
 - b. hoeveel woningzoekenden hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt en welke van hen behoorden tot de in artikel 6 bedoelde categorie woningzoekenden;
 - c. hoe en op basis van welke criteria hij de beoogde koper van de woonruimte heeft geselecteerd; en
 - d. welke woningen met toepassing van artikel 6 met voorrang zijn toegewezen.
2. De verkoper bewaart de in het eerste lid bedoelde informatie op een toegankelijke en inzichtelijke wijze tot uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van de huisvestingsvergunning voor

de woonruimte. De verkoper verstrekt deze informatie binnen twee weken nadat burgemeester en wethouders hier om hebben gevraagd.

Paragraaf 2.2. Aanvragen, beslissen en inhoud van de Huisvestingsvergunning voor nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Artikel 6. Voorrang bij maatschappelijke binding

Bij verlening van een huisvestingsvergunning wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2, eerste lid, aangewezen categorie woonruimte voorrang gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Deventer.

Artikel 7 Rangorde woningzoekenden

Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking:

- a. de woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente;
- b. de overige woningzoekenden.

Artikel 8. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. het adres of het bouwnummer en de koopprijs van de woonruimte;
 - c. gegevens waaruit blijkt dat aanvrager behoort tot de in artikel 7 bedoelde categorie woningzoekenden;
 - d. de schriftelijke verklaring van de verkoper dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verkopen.

Artikel 9. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Wet komen voor een huisvestingsvergunning alleen woningzoekenden in aanmerking waarvan het huishouden bestaat uit tenminste één meerderjarig persoon.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede lid, van de wet weigeren burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning als de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te koop is aangeboden.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede lid, van de wet kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning weigeren als:
 - a. ingevolge artikel 6 een andere woningzoekende ten opzichte van de aanvrager met voorrang voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
 - b. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 6 genoemde percentage van 50 procent.

Artikel 10. Inhoud van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. naam, adres en woonplaats van vergunninghouder;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft.
2. Aan een huisvestingsvergunning kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang in verband waarmee de vergunning is vereist.
3. Het is verboden te handelen in strijd met de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 11 Aanwijzen vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om zonder omzettingsvergunning van burgemeester en wethouders in de gemeente Deventer een zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens om te zetten of omgezet te houden:
 - a. in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning plaatsvindt door drie of meer personen, als de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woonruimte, of
 - b. in twee of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning plaatsvindt door twee of meer personen, als de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woonruimte.
2. Het is verboden om zonder omzettingsvergunning van burgemeester en wethouders in een kamerverhuurpand met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens het aantal onzelfstandige woonruimtes te wijzigen.
3. Het is een eigenaar van een kamerverhuurpand met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens die niet als vergunninghouder op de omzettingsvergunning is vermeld, verboden om zonder omzettingsvergunning van burgemeester en wethouders het gebruik als kamerverhuurpand voort te zetten.
4. In verband met het behoud van de leefbaarheid zijn de verboden in het eerste, tweede en derde lid van toepassing op alle woonruimte gelegen in een van de volgende delen van de gemeente:
 1. Voorstad (postcode 7413 en 7416); en
 2. Rivierenwijk (postcode 7417).

Artikel 12 Aanvraag omzettingsvergunning

Een aanvraag om een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 11 wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Paragraaf 3.1 Vergunning voor omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte

Artikel 13 In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
 - d. een plattegrond met maatvoering van de bestaande situatie
 - e. een plattegrond van de beoogde situatie, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 14 Weigeringsgronden

1. De omzettingsvergunning wordt geweigerd als verlening ertoe zal leiden dat meer dan 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand en daartoe vergund is of anderszins schriftelijke toestemming is verleend om onzelfstandige bewoning voort te zetten.
2. In afwijking van het eerste lid wordt in een postcodegebied waarin minder dan 14 tot bewoning bestemde gebouwen zijn, de omzettingsvergunning geweigerd als in het betreffende postcodegebied al een omzettingsvergunning is verleend of anderszins schriftelijke toestemming is verleend om onzelfstandige bewoning voort te zetten, en ten tijde van de aanvraag nog steeds gebruik wordt gemaakt van die omzettingsvergunning of die toestemming.
3. Een omzettingsvergunning kan worden geweigerd:
 - a. als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang;
 - b. als het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. als het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - d. als de woonruimte zich bevindt op minder dan 50 meter afstand van gevel tot gevel van een ander kamerverhuurpand dan wel in een woongebouw indien de woonruimte zich bevindt direct of schuin naast, boven of onder een ander kamerverhuurpand;
 - e. als de gebruiksoppervlakte in de om te zetten woonruimte per persoon kleiner is dan 20 m², gemeten conform de NEN 2580;

- f. als de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen omzetting verzet;
- g. als de woonruimte in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend;
- h. in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor wijzigen aantal onzelfstandige woonruimtes

Artikel 15 In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij de aanvraag om een wijziging van de omzettingsvergunning worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de wijziging;
 - c. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
 - d. een plattegrond met maatvoering van de bestaande situatie
 - e. een plattegrond van de beoogde situatie, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 16 Weigeringsgronden

Een wijziging van het aantal onzelfstandige woonruimtes kan worden geweigerd als:

- a. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
- b. de gebruiksoppervlakte in de om te zetten woonruimte per persoon kleiner is dan 20 m², gemeten conform de NEN 2580;
- c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen de gevraagde wijziging verzet;
- d. de woonruimte in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend.

Paragraaf 3.3 Vergunning bij wijzigen eigendom

Artikel 17 Aanvraag omzettingsvergunning bij wijziging eigendom

Een aanvraag om een omzettingsvergunning voortzetting kamerverhuur wordt door de eigenaar binnen drie maanden na eigendomsoverdracht ingediend.

Artikel 18 In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. een plattegrond met maatvoering van de bestaande situatie.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 19 Weigeringsgronden

Een omzettingsvergunning voor het voortzetten van kamerverhuur bij het wijzigen van eigendom kan alleen worden geweigerd:

- a. als de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen de gevraagde voortzetting verzet;
- b. als de woonruimte in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend;
- c. als de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand is gebruikt;
- d. in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Paragraaf 3.4 Inhoud omzettingsvergunning, intrekken, wijzigen en vervallen van de omzettingsvergunning

Artikel 20 Inhoud omzettingsvergunning

1. De omzettingsvergunning is persoonsgebonden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de in artikel 11 genoemde vergunningen onder meer voorschriften en beperkingen verbinden ten aanzien van:
 - a. het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden;
 - b. het maximaal aantal personen dat gehuisvest mag worden;
 - c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - d. de leefbaarheid;
 - e. het waarborgen van goed verhuurderschap;
 - f. het voorkomen van overlast;
 - g. het voorkomen of beperken van de aantasting van het woon- en leefmilieu.
3. In de omzettingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de naam van de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik dient te worden gemaakt;
 - d. het aantal onzelfstandige woonruimten en het maximaal aantal te huisvesten personen;
 - e. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden.
4. Het is verboden te handelen in strijd met de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen.

Artikel 21 Van rechtswege vervallen van de vergunning

De omzettingsvergunning vervalt van rechtswege als:

- a. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft, uiterlijk binnen 2 jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit zodanig is verwoest, vernield of beschadigd dat de woonruimte niet langer overeenkomstig de verleende omzettingsvergunning kan worden gebruikt, niet in die mate is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten;
- b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand wordt gebruikt en zich geen situatie voordoet als bedoeld onder a.

Hoofdstuk 4 Opkoopbescherming

Artikel 22 Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- beschermde woonruimte: in artikel 23, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- vergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
- wettelijke verleningsgrond: een in artikel 41, derde lid, van de wet bedoelde grond voor verlening van een vergunning opkoopbescherming
- WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

Paragraaf 4.1 Aanwijzing beschermde woonruimte

Artikel 23 Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren of in gebruik te geven zonder vergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte:
 - a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:
 1. Binnenstad (postcode 7411);
 2. Voorstad (postcode 7413 en 7416), en
 3. Rivierenwijk (postcode 7417), en
 4. Keizerslanden (postcode 7415), en

5. Zandweerd (postcode 7412), en
6. Colmschate-Noord (postcode 7423), en
7. Colmschate-Zuid (postcode 7421, 7422 en 7429); en
- b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de geldende NHG-kostengrens;
- c. die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik;
 2. in verhuurde of gebruikte staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
- d. waarvan de datum van inschrijving ligt na 25 oktober 2022, en
- e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Paragraaf 4.2 Vergunning opkoopbescherming

Artikel 24 Aanvraag vergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een vergunning opkoopbescherming wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld elektronisch formulier.

Artikel 25 In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het kadaster;
 - d. de naam van de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd, in het geval sprake is van een wettelijke verleningsgrond.
2. Bij een aanvraag die ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 41, derde lid onder a, van de wet worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar blijkt.
3. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 41, derde lid onder b, van de wet wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, aangeleverd.
4. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 41, derde lid onder c, van de wet worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Bij een aanvraag die ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 27, eerste lid onder b, worden gegevens en bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd in het kader van een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma is aangekocht.
6. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een vergunning opkoopbescherming aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Paragraaf 4.3 Weigeringsgronden

Artikel 26 Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming moet worden verleend

Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de vergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.

Artikel 27 Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de vergunning opkoopbescherming worden verleend:
 - a. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
 - b. als de beschermde woonruimte is aangekocht voor verhuur in het kader van een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma.

2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de vergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en in artikel 26, wordt de vergunning geweigerd.

Paragraaf 4.4 Inhoud vergunning opkoopbescherming, intrekken, wijzigen en vervallen vergunning opkoopbescherming

Artikel 28 Inhoud vergunning opkoopbescherming

1. In de vergunning opkoopbescherming wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de naam van de eigenaar van de woonruimte, tevens vergunninghouder, waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de vorm waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning alleen geldt, mits en zolang deze vorm voortduurt;
 - d. in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet, de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd.
2. Aan een vergunning opkoopbescherming kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang in verband waarmee de vergunning is vereist.
3. Het is verboden te handelen in strijd met de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen.

Artikel 29 Vervallen van de vergunning opkoopbescherming

Als de vergunning opkoopbescherming wordt verleend op grond van een wettelijke verleningsgrond, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd of in gebruik gegeven, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt van rechtswege zodra deze persoon niet degene is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 30 Intrekken van de vergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid van de wet (bibob-intrekking), kan een vergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:

- a. 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;
- b. als niet langer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in artikel 26 en artikel 27, eerste en tweede lid;
- c. als de verhuurder de Wet goed verhuurderschap niet naleeft.

Hoofdstuk 5 Strafbepalingen

Artikel 31 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21, van de wet, alsmede handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in de artikelen 24 en 26 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van artikel 21 van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 en 26 van de wet: € 25.750;
 - b. voor overtreding van artikel 21 van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 of 26 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: € 103.000.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 32 Overgangsrecht

1. De schriftelijke toestemmingen voortzetting kamerverhuur sinds 2008 worden geacht omzettingsvergunningen als bedoeld in artikel 11, eerste lid, van deze verordening te zijn.
2. Vergunningen, die zijn verleend voordat deze verordening in werking is getreden, worden geacht te zijn verleend volgens deze verordening.
3. Het gebruik als kamerverhuurpand in Voorstad (postcode 7413 en 7416) en Rivierenwijk (postcode 7417) dat aantoonbaar bestond op de datum waarop het ontwerp van deze verordening ter inzage is gelegd (peildatum) en waarvan de omzetting of het omgezet houden op grond van de Huisvestingsverordening 2022 vanwege de hoogte van de WOZ-waarde vergunningvrij was, mag worden voortgezet. Voorwaarde is dat dit gebruik binnen drie maanden na inwerkingtreding van deze verordening schriftelijk aan burgemeester en wethouders is gemeld met daarin ten minste de gegevens zoals genoemd in artikel 13 van deze verordening. De reactie op de melding wordt geacht een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 11, eerste lid, van deze verordening te zijn. Artikel 14 is niet van toepassing.
4. Het in artikel 23, eerste lid, geregelde verbod geldt niet voor beschermde woonruimte waarvan de datum van inschrijving is gelegen tussen 25 oktober 2022 en de datum van inwerkingtreding van deze verordening en waarvan de WOZ-waarde ten tijde van de datum van inschrijving van de notariële akte meer bedraagt dan € 355.000.

Artikel 33 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Deventer 2022 wordt ingetrokken.

Artikel 34 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van de bekendmaking, met uitzondering van Hoofdstuk 2 'Huisvestingsvergunning voor koopwoningen', dat in werking treedt op 1 juni 2026.
2. Deze verordening vervalt 4 jaar na datum inwerkingtreding.

Artikel 35 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Deventer 2026.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van **XXX**.

De raad voornoemd,

de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König

Algemene toelichting

Juridisch kader

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumentarium om te sturen op onder andere woonruimteverdeling (sociale huur en/of betaalbare nieuwbouw koop), woningvoorraadbeheer en opkopen van bestaande koopwoningen door beleggers. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, moet worden aangetoond dat er sprake is van schaarste met onevenredige effecten in de gemeente. Als hier sprake van is, dan kan een Huisvestingsverordening als instrument worden ingezet voor een periode van vier jaar.

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 als dit noodzakelijk is voor het algemeen belang. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan 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.

Alleen het bestaan van schaarste is onvoldoende reden om van het instrument Huisvestingsverordening gebruik te maken. Het moet gaan om verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Om de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, moet ingrijpen in de woonruimtevoorraad beperkt blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Deze Huisvestingsverordening is van toepassing op:

1. zelfstandige nieuwbouw betaalbare woonruimten die te koop worden aangeboden (huisvestingsvergunning).
2. het omzetten en omgezet houden van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, het wijzigen van het aantal onzelfstandige woonruimtes en het voortzetten van kamerverhuur door een nieuwe eigenaar (omzettingsvergunning)
3. de verhuur van bestaande woningen in aangewezen wijken (vergunning opkoopbescherming)

De Huisvestingsverordening geldt voor een periode van 4 jaar.

Huisvestingsvergunning voor nieuwbouwkoopwoningen

In het Bestuursakkoord Dichtbij, Betrokken en Bevlogen voor de periode 2022-2026 is opgenomen dat zodra het wettelijk mogelijk is, we inwoners en mensen die sociaal en economisch gebonden zijn voorrang geven op nieuw woningaanbod. Op 25 september 2024 heeft de raad van Deventer de Woonvisie Deventer 2024 – ‘Samen bouwen aan goed wonen’ vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de raad optimaal gebruik wil maken van de mogelijkheid om voorrang te geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding.

Met het aan de Huisvestingsverordening toevoegen van voorrang op nieuw koopwoningaanbod kan volgens de wet voor maximaal 50% voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een lokale maatschappelijke en/of economische binding. Onder maatschappelijke binding verstaat de wet dat een woningzoekende zes jaar onafgebroken jaren inwoner is of zes jaar van de afgelopen tien jaar inwoner is geweest van (delen van) de gemeente (of regio). Ook geeft de wet aan dat een woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang kan hebben zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen. Onder economische binding wordt verstaan dat de woningzoekende een in economisch opzicht redelijk belang heeft om zich in de regio of in een gemeente te vestigen. Binnen de groep woningzoekenden met binding mag voorrang gegeven worden aan groepen met een (door gemeenten te definiëren) vitale beroepsgroep.

Onderzoek

Voor het regelen voor voorrang voor mensen met binding op nieuw woningaanbod is bureauonderzoek gedaan naar de schaarste op de koopwoningmarkt en de effecten hiervan. Dit onderzoek is vastgelegd in de ‘Notitie schaarste en effecten, april 2025’.

De Huisvestingswet kent geen precieze definitie van schaarste: het is aan gemeenten zelf om te beredeneren of hier sprake van is op de lokale woningmarkt. Uit de verkenning van vraag en aanbod constateren wij dat er in de gemeente Deventer in de betaalbare koop schaarste aangetoond kan worden. Hoewel het lastig is om de exacte effecten van de schaarste te duiden, zien wij voldoende aanwijzingen dat verdringing plaatsvindt. Voor sturing op wijkniveau is onvoldoende informatie beschikbaar om uitspraken te doen.

Op basis van het onderzoek is er voldoende aanleiding om voorrangsregels in te stellen voor nieuwbouw koopwoningen. Deze voorrangsregels gelden voor nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste de wettelijke koopprijsgrens (€ 405.000 (prijspeil 2025)). Hieraan wordt uitvoering gegeven door deze woningen huisvestingsvergunningplichtig te maken. Dat betekent dat de woningen niet in gebruik genomen of gegeven mogen worden zonder huisvestingsvergunning.

De voorrangsregel laten we alleen van toepassing zijn op woningzoekenden met maatschappelijke binding. Daarin zien we verdringingseffecten optreden.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Deventer kent een groot aantal kamerverhuurpanden. Van eengezinswoningen of appartementen die in zijn totaliteit kamergewijs worden verhuurd, tot reguliere studentenhuisvesting en zeer kleinschalige kamerverhuur. De gemeente Deventer kent sinds 2008 een kamerverhuurregeling vastgelegd in de verschillende opeenvolgende Huisvestingsverordeningen. In 2008 was de omzettingsvergunningplicht beperkt tot de wijk Voorstad-oost. Na evaluaties van deze, als pilot opgezette, kamerverhuurregeling is op 2 december 2009 besloten, vooruitlopend op definitieve besluitvorming inzake uitbreiding van de regeling naar de hele stad, de Huisvestingsverordening te wijzigen en van toepassing te verklaren op de Oude Schil en Rivierenwijk om op deze manier verschuivingseffecten tegen te gaan.

Uitbreiding van de regeling naar het gehele grondgebied van de gemeente Deventer in 2012 was de volgende stap in de aanpak en regulering van kamerverhuur. In 2014 is de Huisvestingswet gewijzigd, met onder meer een maximale werkingstermijn van de huisvestingsverordening van 4 jaar. In 2015, 2019 en 2022 is de Huisvestingsverordening opnieuw vastgesteld, met een ongewijzigde voortzetting van het bestaande beleid om het aantal kamerverhuurpanden in Deventer te reguleren. Sinds 2022 gold de omzettingsvergunningplicht niet meer voor het omzetten van woningen in het duurdere segment.

Bij het inzetten van een vergunningstelsel moet de raad iedere keer onderbouwen waarom een dergelijke vergunning noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Uit onderzoek in 2021 ('Analyse en onderbouwing schaarste tbv de inzet van de Omzettingsvergunning in Deventer', nr. 2022-182) is gebleken dat tot de NHG-grens (€ 450.000 per 1 januari 2025) sprake is van schaarste aan woonruimte. De situatie ten opzichte van 2021 is niet verbeterd. Een omzettingsvergunning is noodzakelijk en geschikt voor het bestrijden van 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte' in de gehele gemeente. Daarnaast blijkt een omzettingsvergunning op basis van leefbaarheidsproblematiek noodzakelijk en geschikt in de wijken Voorstad en Rivierenwijk. De 'Notitie schaarste en effecten, april 2025' en de 'Onderbouwing nadere regels leefbaarheid' maken onderdeel uit van deze toelichting en gelden als onderbouwing voor de noodzaak van de omzettingsvergunning.

Voor woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens kan worden vastgehouden aan een vergunningplicht voor het omzetten en omgezet houden van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte. Voor de woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens kan de noodzaak voor een dergelijke vergunningplicht alleen voor de wijken Voorstad en Rivierenwijk worden onderbouwd op basis van leefbaarheidsproblematiek. Dit betekent dat in de Huisvestingsverordening een begrenzing wordt opgenomen, met uitzondering van deze twee wijken. Voor het omzetten van woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens is in Voorstad en Rivierenwijk wel, en in de overige delen van de gemeente geen omzettingsvergunning nodig. Voor (vergunningvrije) kamerverhuur gelden ook regels, zoals onder andere opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (brandveiligheid, ventilatie) en het omgevingsplan (functie wonen).

Verder geeft de Huisvestingswet aan wat er dan in ieder geval dient te worden geregeld in de Huisvestingsverordening. Zo moeten onder andere de weigeringsgronden en de voorwaarden en voorschriften die het college aan de vergunning kan verbinden in de verordening worden bepaald. Deze regels zijn vertaald en uitgewerkt in de Huisvestingsverordening.

Opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet in werking getreden. 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 vervolgens nog twee jaar van kracht.

Hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 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. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere woningzoekenden 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 vergunningstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming. Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is.

In 2022 is geconstateerd dat in zeven wijken sprake is van een situatie waarbij relatief veel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom is voor die gebieden per 26 oktober 2022 een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd in de Huisvestingsverordening. In tussentijd is de schaarste op de woningmarkt alleen maar toegenomen ('Notitie schaarste en effecten, april 2025'), wat de voortzetting van dit instrument rechtvaardigt. Uit een evaluatie (raadsmededeling 2025-98) blijkt dat er niet een zodanige verspreiding is naar andere wijken, dat daar ook opkoopbescherming ingevoerd moet worden. Daarbij wordt voor de aangewezen woning aansluiting gezocht bij de NHG-grens.

Toezicht en Handhaving

Voor het realiseren van de met de regeling beoogde doelen is onontbeerlijk dat de regeling zonder problemen kan worden nageleefd door de betrokkenen en dat ze daadwerkelijk kan worden uitgevoerd door het college (in de vorm van het beschikken op aanvragen) en dat ze vervolgens effectief worden gehandhaafd.

Op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet wijst het college ambtenaren aan die met het toezicht op de naleving van de Huisvestingswet en de regels in de Huisvestingsverordening zijn belast. Deze toezichthouders zijn op basis van de Huisvestingswet bevoegd woningen binnen te treden zonder toestemming van de bewoner (artikel 34). In de Huisvestingswet is tevens geregeld dat de overtreding van een op die wet steunende verordening of in het kader daarvan verleende vergunning strafbaar is.

Handhaving van het bepaalde in de Huisvestingsverordening, zoals het omzetten zonder vergunning of het handelen in strijd met een vergunning, vindt primair plaats door het opleggen van een herstelsanctie. Dat betekent dat aan een overtreder een last onder dwangsom wordt opgelegd om een overtreding binnen een bepaalde tijd ongedaan te maken. De verordening biedt de mogelijkheid om in plaats daarvan een bestuurlijke boete (strafsanctie) op te leggen.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definitiebepaling

In dit artikel worden de begrippen uitgelegd die bij de toepassing van de verordening een rol spelen. Voor de meeste begrippen wordt verwezen naar de Huisvestingswet.

Nieuwbouw: hieronder vallen nieuwbouwwoningen. Maar ook woonruimte die is ontstaan door transformatie van b.v. een kantoorpand en niet eerder bewoond is geweest, moet onder de Huisvestingswet worden gezien als nieuwbouw.

Eigenaar: In artikel 23 van de wet is bepaald dat een vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte alleen kan worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. De Huisvestingswet 2014 bevat echter geen definitie van het begrip eigenaar. De memorie van toelichting en ook de jurisprudentie maakt niet duidelijk waarom in de Huisvestingswet 2014 niet langer een definitie is opgenomen van het begrip eigenaar. In de verordening is daarom aangesloten bij hetgeen verstaan wordt onder eigenaar uit het Burgerlijk Wetboek, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker en gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Huishouden: het begrip “huishouden” wordt genoemd in de definitie “onzelfstandige woonruimte”. Het kan gaan om een alleenstaande, of om twee of meer personen. Essentieel is dat de personen hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben. Ook moet sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, dat wil zeggen dat personen in ieder geval de intentie hebben om langdurig samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te vormen. Daar hoort bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling bij die het enkel samen bewonen van woonruimte overstijgt.

Verkoper: bij woningbouwprojecten zal het gaan om de projectontwikkelaar of een aannemer. Vaak doen deze niet zelf de verkoop maar wordt gebruik gemaakt van de diensten van makelaars. Daarom zijn ook dergelijke dienstverleners als verkoper benoemd.

Woonruimte: onder dit begrip vallen alle besloten ruimten die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt zijn voor bewoning door een huishouden. Daaronder vallen ook de voor bewoning bestemde ruimten - of samenstellen van zodanige ruimten - die het kenmerk van zelfstandigheid ontberen doordat ze bijvoorbeeld geen eigen voordeur, keuken of toilet hebben, maar deze voorzieningen met anderen delen. Onzelfstandige woonruimte heeft geen deur die vanaf de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte (zoals de hal in een appartementengebouw) direct toegang geeft tot die woonruimte.

Bedrijfsmatig onroerend goed is in de hier gegeven definitie tevens begrepen onder het begrip woonruimte, voor zover dat onroerend goed bestemd en geschikt is voor bewoning door een huishouden. De betekenis van het begrip bewoning is gelijk aan de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gehecht.

Wezenlijke voorzieningen: hieronder vallen in ieder geval keuken, toilet en douche- of badkamer. Deze moeten niet alleen binnen de woonruimte zijn gelegen maar ook exclusief gebruikt worden door de huurder van die woonruimte. Dit moet uit omstandigheden en de situatie ter plaatse zijn af te leiden. Het exclusieve gebruik kan bijvoorbeeld blijken uit het huurcontract. Als meerdere huishoudens aanspraak kunnen maken op het gebruik van deze wezenlijke voorzieningen, is er geen sprake van een zelfstandige woonruimte.

Een zelfstandige woonruimte moet daadwerkelijk zelfstandig in gebruik zijn. Dat wil zeggen dat de zelfstandige woonruimte wordt bewoond door één duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Wanneer er meerdere huishoudens in een zelfstandige woonruimte wonen, dan is de zelfstandige woonruimte door het feitelijke gebruik omgezet naar onzelfstandige woonruimte.

De woonvraag is de laatste jaren veranderd, mede door de druk op de woningmarkt. Starters op de woningmarkt wijken bij het gebrek aan betaalbare woningen uit naar onzelfstandige woonruimte. Zij zijn minder bereid om voorzieningen als keuken en badkamer met anderen te delen. Eigenaren van kamerverhuurpanden spelen daar op in. Zij brengen wezenlijke voorzieningen in kamers aan of nemen exclusief gebruik van dergelijke voorzieningen in huurovereenkomsten op na het realiseren van extra wezenlijke voorzieningen. Denk hierbij aan het maken van een of twee extra badkamers en het vastleggen dat een bepaalde huurder het exclusieve gebruik op een bepaalde badkamer heeft. Tot op heden is de lijn gevolgd dat alle wezenlijke voorzieningen gedeeld moeten zijn en daar is ook handhavend tegen opgetreden. Aan de andere kant is er een duidelijke behoefte aan woonruimte waar een bewoner als enige kan beschikken over een wezenlijke voorziening, al dan niet op zijn kamer. De eerdere strenge lijn wordt losgelaten. Vanuit het oogpunt van toezicht en handhaving wordt in dat geval alleen een keuken als wezenlijke voorziening toegestaan. Het is eenvoudiger om te constateren dat een toilet of badkamer op de kamer aanwezig is, dan een keuken.

WOZ-waarde: de WOZ-waarde van een pand wordt jaarlijks vastgesteld. De vastgestelde waarde op het moment van de aanvraag om vergunning is bepalend voor de vergunningplicht.

NHG-kostengrens: de landelijke NHG-kostengrens wordt jaarlijks bepaald en fluctueert, al naar gelang de situatie op de woningmarkt.

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning voor koopwoningen

Artikel 2 Aanwijzen vergunningplichtige woonruimte

De vergunningplicht vloeit rechtstreeks voort uit de Huisvestingswet. In de verordening moeten de categorieën van woonruimten van woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt worden aangewezen. Dit betekent dat het verboden is om zonder huisvestingsvergunning woonruimte in gebruik te nemen of te geven.

In dit geval betreft het koopwoningen en wordt dus bedoeld op het verkopen of aankopen van een nieuwbouw koopwoning in het gehele grondgebied van de gemeente Deventer met een koopprijs van de wettelijke koopprijsgrens tot € 405.000 (prijspeil 2025). Voor het bewonen van nieuwbouw woonruimte boven deze koopprijsgrens geldt geen huisvestingsvergunningplicht op grond van de Huisvestingsverordening. Ook geldt de vergunningplicht niet voor bestaande koopwoningen. Daarnaast zijn specifieke type woningen hiervan uitgesloten, zoals opgenomen in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 4 Bekendmaking aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Met dit artikel wordt geregeld welke informatie voor woningzoekenden beschikbaar moet zijn als nieuwbouwkoopt woningen in het aangewezen segment in de verkoop komen. Behalve informatie over de woningen, gaat het ook om informatie over voorrang bij toewijzing. Een woningzoekende weet dan vooraf waar hij aan toe is en kan zich daar op voorbereiden.

Artikel 5 Verslaglegging van het aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Dit artikel vraagt een verkoper om bepaalde informatie over het aanbiedingsproces vast te leggen en voor een bepaalde periode te bewaren. Dit is nodig om te kunnen nagaan of de woonruimte op de juiste manier is aangeboden en of de toewijzing volgens de regels is gegaan. Als verkoper deze informatie niet kan verstrekken of deze informatie niet inzichtelijk heeft, kan dit gevolgen hebben voor het verlenen van een huisvestingsvergunning.

Artikel 6 & 7 Voorrang bij maatschappelijke bindingen - Rangorde woningzoekenden

Deze artikelen bevatten de rangordebepalingen waarop de woonruimte moet worden toegewezen aan woningzoekenden. Maximaal 50% van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen wordt met voorrang toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding. In de praktijk is het mogelijk dat 100% van de woningen wordt toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding. Maar door deze voorrangsregel en rangordebepaling zorgen we er voor dat in ieder geval 50% van de woningen terecht komt bij maatschappelijk gebonden.

Artikel 9 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat voorschriften op basis waarvan een huisvestingsvergunning wordt verleend of geweigerd. Hierin wordt verwezen naar de voorwaarden die de Huisvestingswet 2014 hieraan stelt. De criteria van de Huisvestingswet zijn onverminderd van toepassing. Als een aanvrager niet voldoet aan een van de eisen die de Huisvestingswet stelt aan een aanvrager, is dat een rechtstreekse weigeringsgrond. Daarboven geeft de Huisvestingsverordening aanvullende weigeringsgronden die specifiek zien op de voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke binding en de wijze waarop de woningen zijn toegewezen.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 11 Aanwijzen vergunningplichtige woonruimte

De vergunningplicht vloeit rechtstreeks voort uit de Huisvestingswet. In de verordening moeten de categorieën van woonruimten van woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt worden aangewezen. Dit betekent dat het verboden is om zonder omzettingsvergunning zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte. Het stelsel van omzettingsvergunningen geldt voor alle zelfstandige woonruimte in het gehele grondgebied van de gemeente Deventer met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens. Voor het omzetten van woonruimte boven deze NHG-kostengrens geldt geen vergunningplicht op grond van de Huisvestingsverordening, tenzij het gaat om woonruimte in de wijken Voorstad en Rivierenwijk waar het omzetten van alle woonruimte vergunningplichtig is.

Ook is onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning en waarin dit niet het geval is. Uitgangspunt hierbij is de gedachte dat zeer kleinschalige kamerverhuur geen zodanige wijziging teweegbrengt in de samenstelling van de woonruimtevoorraad dat dit noopt tot regulering. In de situatie waarin de eigenaar ook in de woning woonachtig is, is er geen vergunningplicht bij verhuur/in gebruik geven van één kamer en/of aan één persoon. In de situatie waarin de eigenaar ergens anders woont, is er geen vergunningplicht bij het omzetten naar maximaal twee kamers en/of verhuur aan maximaal twee personen. Vergunningvrije omzetting is dus de situatie waarin een huishouden één kamer verhuurt (hospita-verhuur) en de situatie waarin een zelfstandige woonruimte is omgezet naar twee onzelfstandige woonruimtes.

Ook het veranderen van het aantal onzelfstandige woonruimtes is vergunningplichtig. Met het uitbreiden van het aantal kamers voor kamerverhuur in een pand kan de druk op de leefbaarheid voor de omgeving toenemen.

Een omzettingsvergunning is persoonsgebonden. Daarom is er een verbod om zonder vergunning het gebruik als kamerverhuurpand voort te zetten. De nieuwe eigenaar heeft een omzettingsvergunning nodig.

Artikel 2 van de Huisvestingswet geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om een vergunningplicht in te stellen voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Er hoeft geen noodzaak te zijn vanuit het oogpunt van het bestrijden van een onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. In het kader van leefbaarheid geldt het verbod om zonder omzettingsvergunning zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten en omgezet te houden in de wijken Voorstad en Rivierenwijk voor alle woonruimte, en dus ook voor woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-kostengrens. Voor kamerverhuur die sinds inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 vergunningvrij is gestart of voortgezet, geldt een overgangsregeling. Eigenaren van woningen krijgen de gelegenheid zich te melden. Meer hierover bij de toelichting op artikel 32.

Artikel 14 Weigeringsgronden

Artikel 24 van de Huisvestingswet bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt omtrent de gronden die tot weigering van een omzettingsvergunning kunnen leiden. De gemeenteraad kan alleen van zijn bevoegdheden op grond van de Huisvestingswet gebruik maken als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad moet worden afgewogen tegen het met de omzetting gediende belang. Bij de bescherming van deze belangen kan, blijkens de wetsgeschiedenis, ook leefbaarheid een rol spelen.

Aangenomen wordt dat ingeval meer dan 7,5% van de woonruimten in de betreffende straat met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand, het woon- en leefmilieu zodanig wordt aangetast dat de vergunning om die reden in ieder geval moet worden geweigerd. Deze in het eerste lid neergelegde 7,5%-norm is een objectivering van het ervaringsgegeven dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning.

Een uitzondering op de norm van 7,5% als harde weigeringsgrond is kamerverhuur in kleine postcodegebieden. Het hanteren van de norm van 7,5 % houdt in dat er in een postcodegebied van minder dan 13-14 woningen geen omzettingsvergunning verleend kan worden. Het eerste kamerverhuurpand zorgt namelijk meteen voor een overschrijding van die 7,5%. Om die reden voorziet het tweede lid in een uitzondering voor dergelijke kleinere postcodegebieden. De verplichte weigeringsgrond is in dat geval alleen van toepassing als er in dat postcodegebied al een ander vergund kamerverhuurpand aanwezig is.

Van belang is dat adressen waar sprake is van vergunningvrije kamerverhuur niet meetellen in het aantal panden dat de verplichte weigeringsgrond bepaalt. Vergunningvrije kamerverhuur, hetzij vergunningvrij vanwege de ondergrens aan aantal bewoners/onzelfstandige woonruimte hetzij vergunningvrij vanwege de Woz-waarde, wordt niet geregistreerd en is niet bekend bij de gemeente. Er doen zich gelegenheden voor waarbij naar verwachting het woon- en leefmilieu onaanvaardbaar wordt verstoord door het verlenen van een omzettingsvergunning ondanks dat de 7.5% norm in het postcodegebied nog niet is overschreden. Het derde lid bevat weigeringsgronden die naast het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad ook zien op leefbaarheid. Het

bepaalde onder d. maakt een afweging mogelijk als het postcodegebied wel ruimte biedt voor een nieuw kamerverhuurpand, maar in de directe omgeving al andere kamerverhuurpanden aanwezig zijn. Voorbeeld hiervan zijn kamerverhuurpanden die net in een ander postcodegebied liggen of in een flatgebouw.

Uit ervaring blijkt dat vergunninghouders er in de regel voor kiezen om zoveel mogelijk onzelfstandige woonruimte te realiseren. Dit kan leiden tot onwenselijke en onverantwoorde aantallen onzelfstandige woonruimtes in woningen. Dit heeft zowel te maken met leefbaarheid voor de directe omgeving maar ook met de leefbaarheid in de betreffende woning voor de bewoners. Om die reden is een minimale gebruiksoppervlakte per bewoner voorgeschreven. Als uit de aanvraag blijkt dat deze norm niet wordt behaald, kunnen burgemeester en wethouders de vergunning weigeren.

Daarnaast kan een gebouw vanwege een slechte staat van onderhoud of vanwege de indeling en gehorigheid ongeschikt zijn als kamerverhuurpand. Met onderdeel f. biedt dit burgemeester en wethouders grondslag om een vergunning te kunnen weigeren.

Onderdeel g. heeft betrekking op de situatie dat een pand is ingericht als woonruimte maar wonen op die locatie op grond van het omgevingsplan niet is toegestaan.

Onderdeel h. heeft betrekking op de mogelijkheid in artikel 25, eerste lid van de wet om een aanvrager een toets op grond van de wet Bibob te laten doorlopen. Een negatief advies van het Landelijk Bureau Bibob kan in dat geval leiden tot een weigering van de gevraagde vergunning.

Artikel 16 Weigeringsgronden wijzigen aantal onzelfstandige woonruimtes

Bij het wijzigen van het aantal onzelfstandige woonruimtes is strijd met de regels van het omgevingsplan opgenomen als weigeringsgrond. Het pand waarvoor eerder omzettingsvergunning is verleend kan intern dusdanig zijn verbouwd dat (bijna) geen sprake meer is van onzelfstandige woonruimtes maar van verschillende zelfstandige woonruimtes (studio's). Het omgevingsplan laat in veel gevallen dit niet toe. Om te voorkomen dat via de Huisvestingsverordening alsnog meegewerkt wordt aan een dergelijke constructie, is strijd met de regels van het omgevingsplan nodig als weigeringsgrond.

Artikel 17 Aanvraag omzettingsvergunning bij wijziging eigendom

Omdat een omzettingsvergunning persoonsgebonden is, moet een nieuwe eigenaar van een kamerverhuurpand een wijziging tenaamstelling van de vergunning aanvragen. Er wordt niet opnieuw getoetst aan de postcodenorm en de leefbaarheid. Wel wordt de Wet Bibob toegepast (zie de toelichting bij artikel 14). Ook kan de vergunning worden geweigerd als de kamerverhuur langer dan één jaar is gestaakt. In dat geval zal opnieuw een omzettingsvergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte aangevraagd moeten worden.

Artikel 21 Van rechtswege vervallen vergunning

Deze bepaling is met name opgenomen om ervoor te zorgen dat het aantal verleende vergunningen een reële afspiegeling is van het aantal aanwezige kamerverhuurpanden. Daarom wordt bepaald dat de verleende vergunning van rechtswege vervalt een jaar nadat het gebruik is gestaakt. Een vergunninghouder kan natuurlijk ook zelf vragen om intrekking van zijn vergunning.

Artikel 26 van de Huisvestingswet bevat een rechtstreekse en limitatieve opsomming van de gronden om als sanctie omzettingsvergunningen in te trekken. De verordening bevat om die reden geen intrekkinggronden.

Hoofdstuk 4 Opkoopbescherming

Artikel 22 Definities

Deze definities zijn een aanvulling op de definities van artikel 39 van de wet. Deze aanvullende definities hebben de functie van een afkorting, die de volgende artikelen gemakkelijker te lezen maken.

Artikel 23 Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning ('vergunning opkoopbescherming'). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet alleen voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht. Na het verstrijken van die periode van vier jaar geldt geen vergunningplicht meer.

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). Dit zijn gebieden van de gemeente waar de opkoopbeweging zich het sterkst voordoet.

Het tweede lid, onder b, stelt de NHG-kostengrens als grens voor wat goedkope of middeldure woonruimte is. Volgens artikel 40, eerste lid, van de Huisvestingswet moet het gaan om schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen'. De gangbare en objectieve definitie voor de bovengrens van middeldure koop is in de gemeente Deventer de NHG-grens.

Verder noemt het tweede lid, onder b, de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

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. 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 (onderdeel e).

De opkoopbescherming geldt alleen voor bestaande woonruimte, dat wil zeggen woonruimte die bewoond wordt of bewoond is geweest. Woonruimte die nooit eerder bewoond is geweest is geen bestaande woonruimte. De opkoopbescherming geldt daarom niet voor een nieuwgebouwde woning die niet eerder is bewoond. Een nieuwbouwwoning die bewoond is geweest en daarna wordt verkocht valt wel onder de opkoopbescherming. Voor nieuwbouwwoningen is middels een zelfbewoningsplicht privaatrechtelijk het een en ander wordt geregeld.

Artikel 24 Aanvraag vergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een vergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (Kamerstukken 35517, nr. 53).

Artikel 26 Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming moet worden verleend

De genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet:

- De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar
- Tijdelijke verhuur voor een termijn van ten hoogste 12 maanden. De eigenaar moet in ieder geval zelf ten minste 12 maanden zelf in de woonruimte hebben gewoond. Ook mag het niet gaan om toeristische verhuur
- De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Het gaat hier met name om kadastrale onlosmakelijkheid: winkel/kantoor/bedrijfsruimte vormt één kadastraal geheel met de woonruimte.

Artikel 27 Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming kan worden verleend

De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid en tweede lid, 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.

Dit artikel noemt verder de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel kan worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: de vergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

De artikelen 26 en 27 maken samen dat er drie typen gevallen zijn waarin verlening van een vergunning opkoopbescherming aan de orde kan zijn:

1. de vergunning moet worden verleend in de gevallen waarin de wet dat voorschrijft: artikel 26;
2. de vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de gevallen van artikel 27. Dan is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend');
3. de vergunning kan soms worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt.

Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 26 en de bibob-weigeringen, gaat het om het afwegen van het verhuurbedrag waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. De opkoopbescherming staat voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in het eerste en het tweede lid van de in artikel 27 bedoelde gevallen.

In het geval van artikel 27, eerste lid, onder b, (renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma) kan worden gedacht aan projecten die erop zijn gericht om de leegstand boven en achter winkels te transformeren naar woonfuncties of als het in verhuur nemen van woonruimte onderdeel van de beleggingsstrategie is om de exploitatie van winkelpanden rendabel te houden. Dit in het kader van onder andere de Agenda Binnenstad Deventer 2.0, het 4e Stadsarrangement en de Ontwikkelvisie Stadshof. Zoals ook verwoord in de visie 'de Nieuwe Binnenstad Deventer' uit 2020. Voor die woonruimte zal dan een vergunning opkoopbescherming kunnen worden verleend.

Het tweede lid geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een vergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen. De in het tweede lid genoemde, af te wegen belangen (belang van de eigenaar dat zou worden gediend door verhuur mogelijk te maken enerzijds, belang van het behouden van een redelijke voorraad niet te dure koopwoningen anderzijds) spelen in dit hele hoofdstuk een rol.

Artikel 28 Inhoud vergunning opkoopbescherming

Naast de gebruikelijke onderdelen van de vergunning als naam vergunninghouder en adres waarop de vergunning betrekking heeft, zal ook de vorm waarvoor vergunning is verleend in de vergunning worden opgenomen. Denk daarbij aan verhuur aan familie, maar ook aan een zorgaanbieder. Als geen sprake meer van verhuur in het kader van zorg, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

Artikel 29 Vervallen van de vergunning opkoopbescherming

In het geval niet meer wordt verhuurd aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet- worden-verleend-gevallen van artikel 27, vervalt de vergunning automatisch. Intrekking van de vergunning is in dat geval niet nodig.

Artikel 30 Intrekken van de vergunning opkoopbescherming

Een vergunning opkoopbescherming kan worden ingetrokken als de vorm waarvoor de vergunning is verleend, is komen te vervallen. Dit kan zich voordoen als woon- en bedrijfsruimte niet meer onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden omdat sprake is van kadastrale splitsing.

In vergunningen opkoopbescherming wordt standaard als voorschrift opgenomen dat de verhuurder zich moeten houden aan de Wet goed verhuurderschap. Dit borgt rechten van huurders, zoals het schriftelijk aangaan van de huurovereenkomst en de maximale hoogte van de borg. Niet naleving van dat voorschrift is ook een intrekkinggrond.

Artikel 32 Overgangsrecht

Status van oude gevallen kamerverhuur

Kamerverhuur die al bestond voor de invoering van de omzettingsvergunning mag worden voortgezet. In al deze gevallen zijn schriftelijke toestemming voortzetting kamerverhuur verleend op grond van de overgangsbepalingen van de verschillende Huisvestingsverordeningen. Deze toestemmingen hebben verschillende benamingen. De status van die toestemmingen voortzettingen kamerverhuur is onduidelijk. Daarom is het wenselijk om te bepalen dat dergelijke toestemmingen juridisch gelijkgesteld worden met omzettingsvergunningen zoals bedoeld in artikel 11 van deze verordening. Dit voorkomt discussie over de vergunningplicht bij het wijzigen van het aantal kamers of bij wijziging van eigendom.

Omgezette woonruimte met WOZ-waarde boven NHG-grens in Voorstad en Rivierenwijk

Bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening in mei 2022 is de hoogte van de NHG ingevoerd als grens voor de vraag of er een omzettingsvergunning nodig is. Vergunninghouders die boven die

grens kwamen te vallen zijn geïnformeerd over het vervallen van de vergunningplicht. Ook zijn panden met een WOZ-waarde boven de NHG-grens als nieuwe kamerverhuurpanden in gebruik genomen. Deze panden zijn niet bij de gemeente bekend en geregistreerd als kamerverhuurpand. Voor de wijken Voorstad en Rivierenwijk moet een overgangsregeling gelden voor die woonruimte die tussen 2022 en inwerkingtreding van de nieuwe verordening vergunningvrij is omgezet of omgezet is gehouden vanwege hoogte van de Woz-waarde. Eigenaren van een dergelijk kamerverhuurpand krijgen drie maanden de tijd om zich te melden. Zij krijgen dan, zonder toets aan de weigeringsgronden, een reactie. Die reactie wordt op grond van deze overgangsregeling van rechtswege een omzettingsvergunning.

Opkoopbescherming en woonruimte met WOZ-waarde boven € 355.000

Voor de opkoopbescherming is ook een overgangsregeling nodig. Door het aansluiten bij de NHG-grens en het daarmee loslaten van het vaste bedrag aan WOZ-waarde vallen meer woningen onder de noemer 'beschermde woonruimte' en daarmee onder de opkoopbescherming. Het is niet de bedoeling om woningen die tussen de invoering 25 oktober 2022 en inwerkingtreding van de nieuwe verordening notarieel zijn overgedragen en door de hoogte van de WOZ-waarde op dat moment, onder de vergunningplicht te brengen. De huidige eigenaren kunnen de woning zonder vergunning verhuren. Bij een eigendomswissel na inwerkingtreding van de verordening geldt de opkoopbescherming wel en is een vergunning nodig. Voor beschermde woonruimte met een WOZ-waarde tot € 355.000 geldt de overgangsregeling niet: deze woningen waren al op grond van de Huisvestingsverordening 2022 vergunningplichtig en blijven dat.

Notitie schaarste en effecten

Met de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet is de vrijheid van vestiging. Dit kan alleen worden beperkt ten behoeve van het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Bij het instellen van een huisvestingsverordening geldt voor gemeenten een onderzoeksplicht om dit aan te tonen. De wet bevat geen exacte definitie van wat schaarste precies is. In deze notitie is de schaarste in de gemeente Deventer en zijn de effecten daarvan in beeld gebracht. Tenzij anders vermeld, heeft de notitie betrekking op de gehele gemeente Deventer.

Vraag en aanbod

Van de totale woningvoorraad in de gemeente Deventer is 55,3% een koopwoning. Als we kijken naar de bestaande voorraad, dan zien we dat de WOZ-waarde van de koopwoningen in Deventer iets lager ligt dan het landelijk gemiddelde. Er is met name veel aanbod in de categorie tussen 260.000-355.000 euro. Zo'n 30% van de woningen heeft een WOZ-waarde van hoger dan 445.000 euro. (Bron: waarstaatjegemeente.nl, over 2022)

In het woningmarktonderzoek van KAW (2021) is gekeken naar de woonvraag. In grafiek 1 is de autonome vraag van de verschillende doelgroepen in de koopsector anno 2021 in beeld gebracht. Ondanks dat er al veel van deze prijsklassen woningen in Deventer aanwezig is, doet de grootste vraag zich voor in de categorie tussen de 300.000 en 400.000 euro. De laagste vraag doet zich voor in de categorie duurder dan 500.000 euro. Daarnaast is er nog een vraag van ongeveer 2.500 huishoudens in de sociale en particuliere huursector. In algemene zin hebben koopstarters het moeilijk door stijgende huizenprijzen en strengere hypotheekregels. Daarnaast hebben zij vaak te maken met studieschulden en een gebrek aan eigen kapitaal, wat het lastig maakt om een eerste woning te kopen.

*Grafiek 1. autonome vraag van de verschillende doelgroepen in de koopsector
(bron: Woningmarktonderzoek KAW, 2021)*

Eind 2023 kwam de woningmarkt weer in beweging (door gestabiliseerde hypotheekrente en daardoor toegenomen consumentenvertrouwen in combinatie met gestegen inkomens) en nam de druk op de woningmarkt opnieuw toe, omdat het woningtekort nog steeds erg groot is. De relatieve woningdruk nam het meest toe in onder andere de regio rondom Deventer (bron: Hittekaart BPD 2024). Als we kijken naar de actuele vraag in Deventer op basis van zoekgegevens bij makelaars, dan zien we dat de vraag tot de NHG-grens (€ 450.000 prijspeil 2025) groot is. Daarnaast valt op dat de vraag zich ook steeds vaker voordoet in de hogere prijsklassen.

Op dit moment staan er in de gemeente Deventer 128 koopwoningen te koop op Funda. 47% hiervan (60 woningen op 16 april 2025) heeft een vraagprijs onder € 450.000,-. In de laatste twee maanden van 2024 en eerste twee maanden van 2025 waren er 4.747 serieuze zoekers in Deventer (exclusief de dorpen). In deze periode werden er 360 woningen verkocht en aan het einde van deze periode stonden er 248 te koop. De vraag is in alle segmenten groter dan het aanbod. Dat geldt ook voor de dorpen. Wel is te zien dat de vraag in de dorpen het aanbod nog veel verder overstijgt (zie ook tabel 1). In met name Bathmen is het aanbod ten opzichte van de vraag beperkt. In Deventer dient de vraag zich aan bij een lagere prijs categorie dan in de dorpen. Ook ligt de vraagpiek in de dorpen hoger dan in Deventer.

Plaats	Serieuze zoekers (4 mnd)	Verkocht (4 mnd)	Nu te koop	Verhouding verkocht en te koop/zoekers	Vanaf	Vraagpiek
Deventer	4.747	360	248	0,128	150.000	400.000
Schalkhaar	594	16	26	0,071	300.000	575.000
Lettele	65	2	2	0,062	425.000	575.000

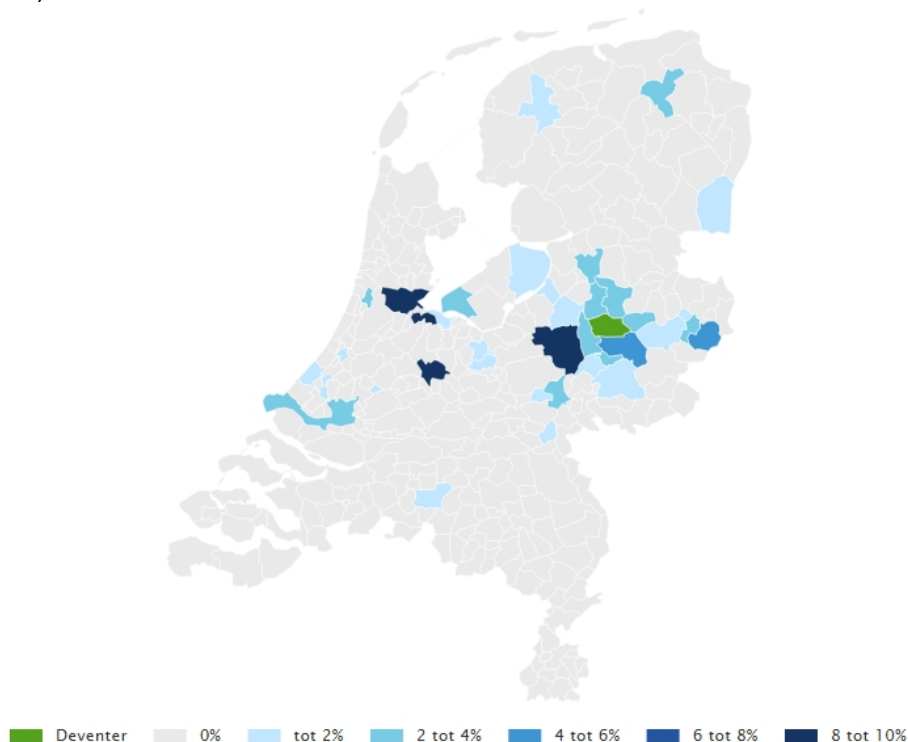
Diepenveen	515	18	14	0,062	425.000	725.000
Bathmen	801	14	17	0,039	350.000	575.000

Tabel 1. Vraagscan Deventer en dorpen (zie ook bijlage 1)
(bron: Vraagscan Funda, februari 2025)

Woningen in de regio staan relatief kort te koop. In het vierde kwartaal van 2024 stond 67,8% van de woningen die verkocht zijn, korter dan een kwartaal te koop. Een groot deel van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht, met name bij de categorie tussenwoning is dit percentage zeer hoog (90%). Dat betekent dat er veel concurrentie is in dit segment. Gemiddeld wordt er 10,7% boven de vraagprijs betaald voor dit type woning. De krapte op de woningmarkt zorgt dus voor een prijsopdrijvend effect. (bron: NVM – marktoverzicht & regionale analyse 4e kwartaal 2024)

Als we voor de koopwoningmarkt kijken naar de verhuisstromen van en naar Deventer, zien we in 2022 dat zich 50 volwassen personen meer gevestigd hebben, dan zijn vertrokken. In totaal gaat het om 1.290 vestigingen van buiten de gemeente (1.135 vanuit een andere Nederlandse gemeente en 155 uit het buitenland). Er zijn daarnaast 1.340 personen tussen wijken verhuisd in Deventer en 535 personen binnen wijken verhuisd in Deventer. Het grootste deel van de mensen dat zich vanuit een andere gemeente vestigde in een koopwoning was afkomstig uit Amsterdam (110), Apeldoorn (85) en Utrecht (85) of het buitenland (155) (zie kaart 1).

Van alle in 2022 in Deventer gevestigde personen, betrokken 115 personen een nieuwbouwwoning (huur en koop). Hiervan waren er 5 afkomstig uit het buitenland (Bron: CBS verhuisbewegingen 2017-2022).



Kaart 1. In 2022 verhuisden binnen Nederland naar een koopwoning.
(bron: CBS Verhuisbewegingen 2017-2022)

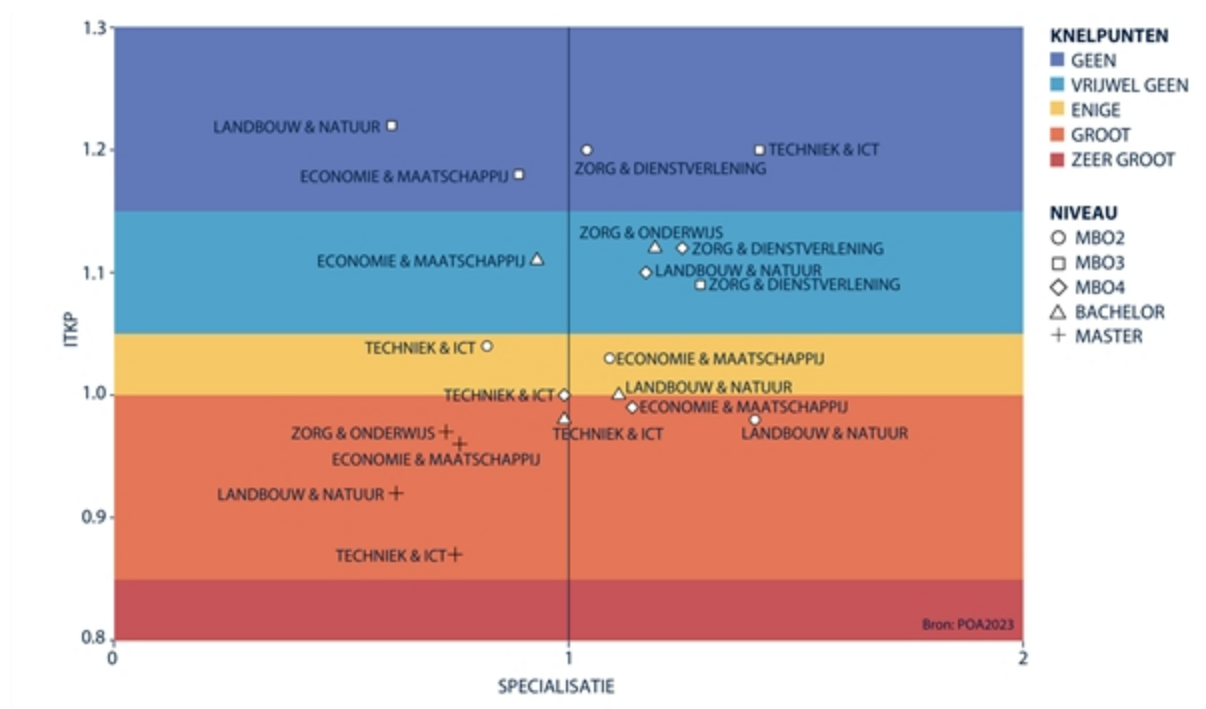
Om te kijken naar het effect van de krapte is gekeken naar de ontwikkeling van het aantal goedkope scheefwoners in de sociale huur in Deventer. Van goedkope scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen. De meeste mensen die meer gaan verdienen, gaan zelf op zoek naar een groter huurhuis of een koophuis. In een overspannen markt hebben mensen echter weinig alternatieven. Als we kijken naar de cijfers van scheefwonen in Deventer, dan zien we dat het aantal goedkope scheefwoners (14,3%) vergelijkbaar is met dat in de rest van Nederland. Wel is het aandeel in 2022 flink gegroeid ten opzichte vorige jaren (2021 was dit 11,6%). Doordat deze sociale huurwoningen woningen bezet worden gehouden, is er in feite sprake van verdringing van de doelgroep van corporaties. (Bron: Waarstaatjegemeente.nl - dashboard - Lokale Monitor Wonen). Het aantal woningzoekenden dat actief reageert op een sociale

huurwoning in de regio Stedendriehoek is de afgelopen jaren toegenomen met 21% tot 20.649. Een toename is ook zichtbaar bij het gemiddeld aantal reacties per advertentie. Hierdoor neemt de slaagkans van woningzoekenden af. (Bron: Jaarrapportage Woonkeus Stedendriehoek 2024)

Arbeidsmarktknelpunten en vitale beroepen

Door de schaarste aan woonruimte kunnen ook de mensen uit de vitale beroepsgroepen onvoldoende passende woonruimte vinden in de gemeente. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat ze elders op zoek gaan naar werk en er lokaal een tekort ontstaat aan deze beroepsgroepen. Het is noodzakelijk en in het algemeen belang om dit effect te voorkomen.

Landelijk is er sprake van een krappe arbeidsmarkt, in toenemende mate ook voor vitale beroepen waarbij “nabijheid” van werk en wonen van groot belang is. De verwachting is dat hier op korte termijn niet snel verandering in komt. Uit de regionale arbeidsmarktprognose Veluwe Stedendriehoek voor de periode 2023-2028 blijkt dat dat er de komende jaren met name tekorten worden verwacht van masteropgeleiden. In figuur 2 zijn de arbeidsmarktknelpunten naar sectoren uitgesplitst. Voor wat betreft de vitale beroepsgroepen, zien we hierin dat in de sector zorg & onderwijs op master niveau grote knelpunten te verwachten zijn. Niettemin zijn de tekorten voor techniek en ICT nog nijpender. Daarnaast worden knelpunten verwacht in de sectoren economie en maatschappij en landbouw en natuur. Deze sectoren zijn ook van groot belang voor sterke regionale en lokale ontwikkeling.



Figuur 2. Arbeidsmarktknelpunten tot 2028 (ITKP) versus specialisatie naar opleidingssector, Veluwe Stedendriehoek

(Bron: ROA Factsheet, arbeidsmarktprognoses Veluwe Stedendriehoek 2023-2028).

In het rapport ‘Gelderse arbeidsmarkt naar opleiding en beroep 2023- 2028’ wordt ingezoomd op beroepsklassen en -groepen. Hieruit komt bij de ‘pedagogische beroepen’ en de beroepsklassen ‘zorg en welzijn’ en ‘openbaar bestuur, veiligheid en juridische beroepen’ het volgende naar voren. De vitale beroepen¹ zijn in onderstaande teksten onderstreept.

Pedagogische beroepen

De verwachte knelpunten voor de pedagogische beroepen zijn groot. In het bijzonder voor docenten beroepsgerichte vakken secundair onderwijs, leerkrachten basisonderwijs en onderwijskundigen en overige docenten worden **zeer grote knelpunten** verwacht. Ook bij docenten hoger onderwijs en

¹ Van een vitaal beroep is sprake als de continue uitvoering lokaal als onmisbaar wordt beschouwd en dat, bijvoorbeeld tijdens een lockdown of andere crisis, niet stopgezet kan worden.

hoogleraren en docenten algemene vakken secundair onderwijs voldoet het aanbod naar verwachting niet aan de vraag; hier verwachten we **grote knelpunten**. Enkel voor de sportinstructeurs en (pedagogisch) medewerkers kinderopvang en onderwijsassistenten hoeven werkgevers **vrijwel geen knelpunten** tegemoet te zien.

Zorg en welzijn

Binnen de zorg en welzijn beroepen zijn de knelpunten over het algemeen groot met niettemin behoorlijke verschillen tussen de beroepsgroepen. Voor gespecialiseerd verpleegkundigen, fysiotherapeuten, maatschappelijk werkers, psychologen en sociologen en sociaal werkers, groeps- en woonbegeleiders zijn de verwachte **knelpunten** zelfs **zeer groot**; naar verwachting zullen werkgevers grote problemen hebben om hun vacatures te vullen met geschikt personeel. Ook bij artsen, laboranten en verzorgenden zijn de **knelpunten groot**. Voor apothekersassistenten, verpleegkundigen (mbo) en medisch praktijkassistenten zijn er daarentegen naar verwachting **vrijwel geen knelpunten**.

Openbaar bestuur, veiligheid en juridische beroepen

Binnen de beroepsklasse openbaar bestuur, veiligheid en juridische beroepen zijn er vrijwel geen verwachte knelpunten in de periode tot 2028 (zie tabel 2). Echter voor overheidsbestuurders en -ambtenaren alsook beveiligingspersoneel zijn er **grote verwachte knelpunten**. Voor juristen hoeven werkgevers **geen knelpunten** te verwachten in de personeelsvoorziening. In onderstaande tabel is de Toekomstige Knelpunten in de Personeelsvoorziening naar Beroepsgroep (ITKB) voor deze beroepsklasse te zien.

Beroepsklasse	Beroepsgroep	ITKB	Typering ITKB
Openbaar bestuur, veiligheid en juridische beroepen		0,83	vrijwel geen
	Overheidsbestuurders	0,87	groot
	Overheidsambtenaren	0,85	groot
	Juristen	0,79	geen
	Politie-inspecteurs	0,83	enige
	Politie en brandweer	0,81	vrijwel geen
	Beveiligingspersoneel	0,85	groot
	Militaire beroepen	0,82	vrijwel geen

Tabel 2. Toekomstige Knelpunten in de Personeelsvoorziening naar Beroepsgroep
(bron: Rapport Gelderse arbeidsmarkt naar opleiding en beroep 2023- 2028).

Conclusie

De Huisvestingswet kent geen precieze definitie van schaarste: het is aan gemeenten zelf om te beredeneren of hier sprake van is op de lokale woningmarkt. In economische termen is sprake van schaarste als er meer vraag is dan aanbod, en dat is vrijwel op de gehele Nederlandse woningmarkt het geval. Uit de verkenning van vraag en aanbod blijkt dat er in Deventer in de betaalbare koop (€ 405.000 prijspeil 2025) schaarste aangetoond kan worden. Hoewel het lastig is om de exacte effecten van de schaarste te duiden, is verdringing wel degelijk waarneembaar. De situatie op de woningmarkt staat in die zin sturing via een huisvestingsverordening niet in de weg. Voor sturing op wijkniveau is onvoldoende informatie beschikbaar om uitspraken te doen.

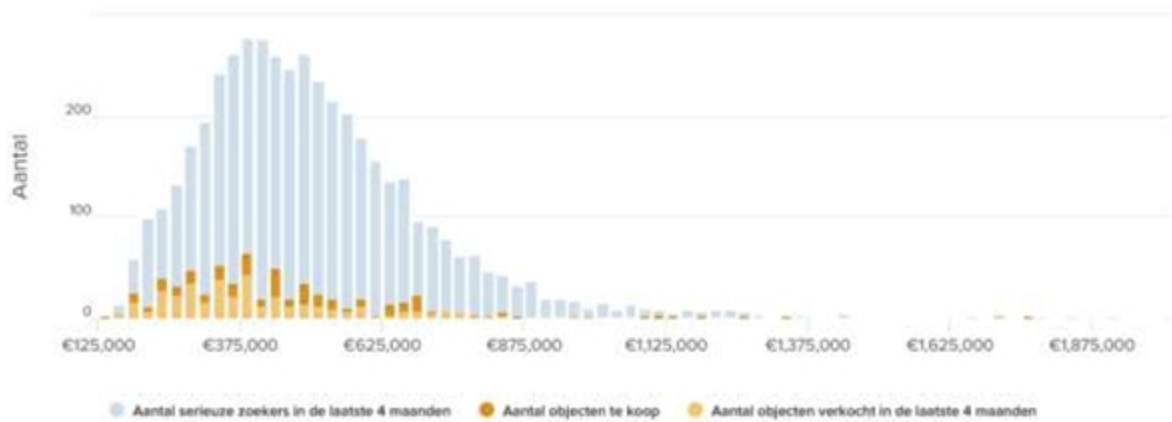
Er is ook gekeken naar beroepsgroepen waarin een tekort is aan personeel voor nu en in de nabije toekomst én die van vitaal belang zijn voor de lokale samenleving. Daarvan is sprake bij de beroepsgroepen zorg, welzijn en onderwijs. Niettemin zijn er ook tekorten in andere sectoren. Deze beroepsgroepen zijn ook van groot belang voor een sterke regionale ontwikkeling van Deventer. Economische binding in algemene zin is daarom zinvol. Indien gebruik wordt gemaakt van specifieke voorrang voor vitale beroepsgroepen, zal in een nadere regel behorend bij de huisvestingsverordening worden afgebakend welke beroepen binnen deze sectoren precies in aanmerking komen en aan welke criteria zij moeten voldoen.

Bijlage:

1. Vraagscan per dorp

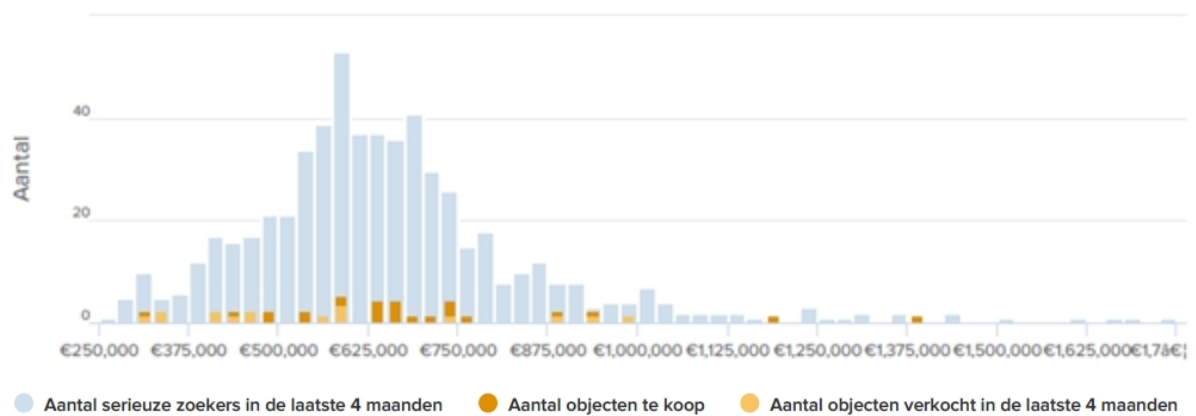
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?

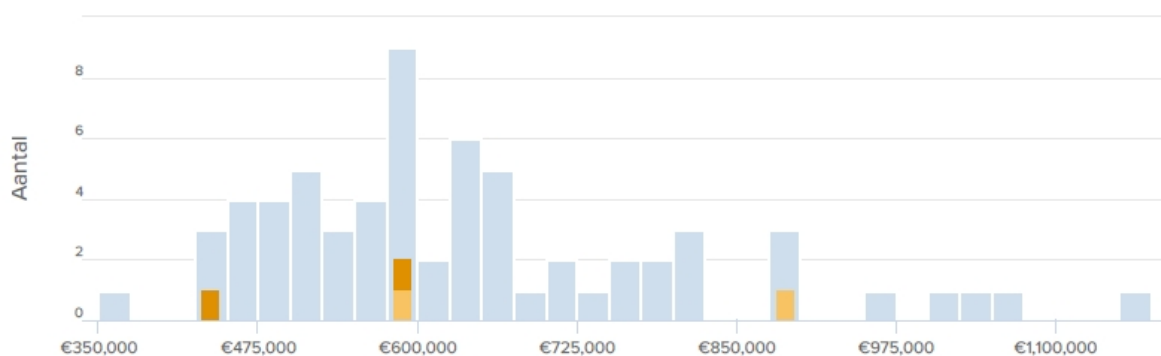


Deventer (exclusief de dorpen)

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



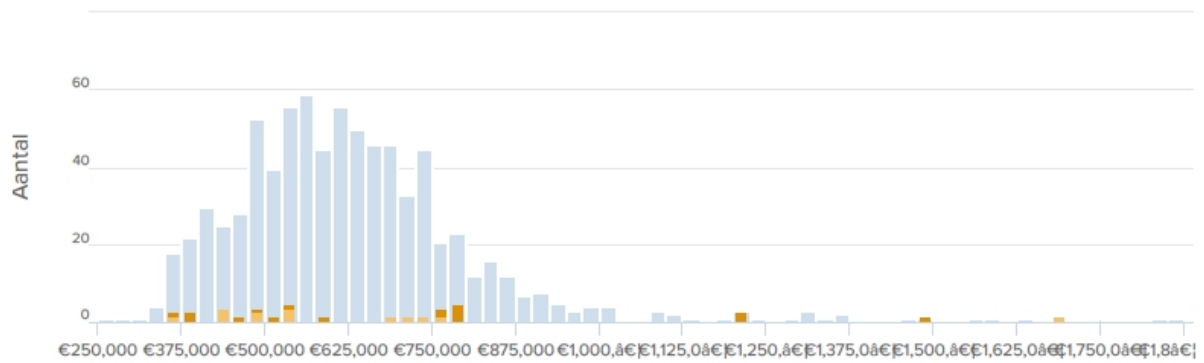
Schalkhaar



Lettele



Diepenveen



Bathmen

Bron: Vraagscan Deventer, Schalkhaar, Lettele, Diepenveen en Bathmen (feb 2025)

Onderbouwing nadere regels leefbaarheid

Datum: 23 september 2025

(bron: [Alle Wijken - Deventer - Staat van Deventer](#) - 2019 en [Kijk op de wijk 2024 | WijDeventer](#))

Aanleiding

De huisvestingsverordening uit 2022 kent een vergunningplicht voor het omzetten en omgezet houden van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte, voor woningen tot de NHG-grens. In een aantal gevallen worden woningen boven de NHG-grens verkamerd, op plekken die daar gezien de leefbaarheid niet geschikt voor zijn. Het is mogelijk om de huisvestingsvergunning hiervoor aan te passen.

Analyse

Wijken met een slechtere score op overlast dan elders in Deventer zijn de Binnenstad, Keizerslanden, Rivierenwijk en Bergweide en Voorstad.

Binnenstad: de scores onder het Deventer gemiddelde zijn te verklaren vanuit de verscheidenheid aan bezoekers aan de Deventer binnenstad incl. uitgaanspubliek, alsmede de bedrijvigheid in het centrum, verkeer/parkeren, bouwactiviteiten, opvang en onbegrepen gedrag, drugshandel. De objectieve cijfers laten een positieve ontwikkeling zien (er is sprake van minder diefstal, geweld, inbraak, overlast en vandalisme), en de subjectieve cijfers bevestigen dit beeld.

Keizerslanden: In Keizerslanden spelen ondermeer drugsoverlast en (met name in Oranjekwartier, Ludgeruskwartier en Landsherenkwartier) afvalproblematiek. Het aantal verkamerde panden in Keizerslanden is niet groot; de ervaren overlast lijkt daarmee niet primair samen te hangen met verkamering.

Rivierenwijk: naast rondhangende jongeren die soms overlast veroorzaken wordt in Rivierenwijk, zeker in de Deltabuurt, overlast door arbeidsmigranten ervaren in de vorm van lawaai (buiten en door gehorige verkamerde panden, afvalproblematiek en ander onwenselijk gedrag. De arbeidsmigranten verblijven voor het overgrote deel in verkamerde panden. Voor Rivierenwijk is het daarom zinvol om eisen te stellen aan leefbaarheid bij verkamering.

Voorstad: De meeste meldingen bij het openbaar meldpunt van de gemeente Deventer zijn in de wijk Voorstad gedaan. Illegale stort en zwerfvuil zijn de categorieën waarop het meest wordt gemeld. Daarna volgen de categorieën defecte lichtmasten en parkeeroverlast. De vele kamers die worden verhuurd aan arbeidsmigranten geeft veel overlast op verschillende plekken in Voorstad. Met name rondom de Rielerweg is de overlast groot. Onder andere avaldumping is een groot probleem. Daarnaast zijn vele panden verwaarloosd en dit haalt de buurt naar beneden. De doelgroep heeft weinig binding met de buurt en woont er vaak tijdelijk. Naast deze plek speelt het ook op andere plekken in de wijk. Voor De Voorstad is het daarom zinvol om eisen te stellen aan leefbaarheid bij verkamering.

Conclusies

Voor de woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens kan de noodzaak voor een vergunningplicht in de wijken Voorstad en Rivierenwijk worden onderbouwd op basis van leefbaarheidsproblematiek.

→ Binnenstad



→ Borgelse en Platvoet



→ Colmschate-Noord



→ De Hoven



→ Colmschate-Vijhoek



→ Colmschate-Zuid



→ Keizerslanden



→ Rivierenwijk en Bergweide



→ Voorstad



→ Zandweerd



Analyse opkoopbescherming

CIO Bureau - Kennis en Verkenning

18 december 2024

Vanaf 15 oktober 2022 is de opkoopbescherming van kracht gegaan in een aantal postcodegebieden in Deventer. In de postcodegebieden waar opkoopbescherming geldt, heeft de koper van een woning met een WOZ-waarde onder de €355.000 zelfbewoningsplicht.

Nu de opkoopbescherming zo'n 2 jaar van kracht is, bestaan de volgende vragen:

1. Hoe vaak komt het voor dat de koper van een woning die valt onder de opkoopbescherming, daar niet zelf gaat wonen, terwijl iemand anders na de transactie wel inschrijft op het adres?
2. Is er sprake van een waterbedeffect? Dat wil zeggen: zien we een toename van het aantal verhuurde woningen in postcodegebieden waar de opkoopbescherming niet geldt als gevolg van de opkoopbescherming?

Om dit te analyseren hebben we data van alle woningtransacties sinds 15 oktober 2022 opgevraagd. Voor transacties in 2022 hebben we gecontroleerd of er op 1 januari 2023 een inwoner op het adres stond ingeschreven, en zo ja, of dit dan de eigenaar van de woning was. Als dit niet het geval was, hebben we het voor 1 januari 2024 nog eens gecontroleerd. Voor transacties in 2023 konden we dit alleen voor 1 januari 2024 controleren. Transacties in 2024 kunnen we nog niet controleren, omdat het nog geen 2025 is.

De volgende woningen zijn uitgesloten van de analyse:

- Woningen die bij de transactie zijn aangemerkt als: verkoop in verhuurde staat;
- Woningen waarvoor een verhuurvergunning is afgegeven;
- Woningen waarvoor een vergunning voor kamerverhuur is afgegeven;
- Woningen die na de transactie dezelfde inwoner bleven houden als voor de transactie.

Antwoord op vraag 1: Hoe vaak komt het voor dat de koper van een woning die valt onder de opkoopbescherming, daar niet zelf gaat wonen, terwijl iemand anders na de transactie wel inschrijft op het adres?

wijk	wijknaam	aantal transacties < €355.000	aantal opmerkelijke transacties	opkoop-bescherming
1	Binnenstad	43	3	ja
3	Zandweerd	195	4	ja
4	Voorstad	112	2	ja
6	Keizerslanden	110	2	ja
7	Rivierenwijk en Bergweide	63	3	ja
8	Colmschate-Noord	89	1	ja
10	Colmschate-Zuid	52	2	ja
	Totaal	664	17	

In de wijken waar de opkoopbescherming geldt, constateren we in totaal 17 “opmerkelijke gevallen” in de periode van 15 oktober 2022 tot 1 januari 2024. Dit zijn woningen die:

- Binnen de postcodegebieden van de opkoopbescherming vallen;

- Een WOZ-waarde onder de €355.000 hebben;
- Geen verhuurvergunning hebben;
- Geen vergunning voor kamerverhuur hebben;
- Een nieuwe eigenaar hebben die op 1 januari na de transactie zelf niet op het adres woont;
- Voor de transactie een bewoner had die na de transactie niet meer op het adres woont;
- Andere bewoner(s) heeft die na de transactie wel op het adres zijn komen wonen.

Het is belangrijk om te vermelden dat het in deze gevallen niet per se om een schending van de regels hoeft te gaan. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat de nieuwe eigenaar van een woning is komen te overlijden in hetzelfde jaar dat de transactie heeft plaatsgevonden, maar dat er op 1 januari in het volgende jaar nog wel een partner op het adres woont.

Antwoord op vraag 2: Is er sprake van een waterbedeffect? Dat wil zeggen: zien we een toename van het aantal verhuurde woningen in postcodegebieden waar de opkoopbescherming niet geldt als gevolg van de opkoopbescherming?

wijk	wijknaam	aantal transacties < €355.000	aantal opmerkelijke transacties	opkoopbescherming
2	De Hoven	19	1	nee
5	Borgele en Platvoet	45	1	nee
9	Colmschate-Vijfhoek	69	1	nee
11	Diepenveen	5	0	nee
12	Schalkhaar	11	1	nee
13	Okkenbroek	3	0	nee
14	Lettele	1	0	nee
15	Bathmen	12	0	nee
	Totaal	165	4	

In de wijken waar geen opkoopbescherming geldt, constateren we in totaal 4 “opmerkelijke gevallen” in de periode van 15 oktober 2022 tot 1 januari 2024. Dit zijn woningen die:

- Buiten de postcodegebieden van de opkoopbescherming vallen;
- Een WOZ-waarde onder de €355.000 hebben;
- Geen verhuurvergunning hebben;
- Geen vergunning voor kamerverhuur hebben;
- Een nieuwe eigenaar hebben die op 1 januari na de transactie zelf niet op het adres woont;
- Voor de transactie een bewoner had die na de transactie niet meer op het adres woont;
- Andere bewoner(s) heeft die na de transactie wel op het adres zijn komen wonen.

We hebben de situatie vóór 15 oktober 2022 niet geanalyseerd, maar omdat het buiten de postcodegebieden van de opkoopbescherming om slechts 4 gevallen gaat, veronderstellen we dat er geen sprake is van een waterbedeffect. Ook procentueel ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen met een WOZ-waarde onder de €355.000 vinden we geen verschil tussen wijken waar wel of geen opkoopbescherming geldt.

Nota van wijzigingen

Huisvestingsverordening Deventer 2026

Gemeente Deventer december 2025

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 oktober 2025 ingestemd met het ontwerp van de Huisvestingsverordening Deventer 2026. Het ontwerp heeft van 15 oktober tot en met 26 november 2025 voor iedereen ter inzage gelegen. Op het ontwerp van de verordening zijn geen zienswijzen ingediend.

In het kader van afstemming met gemeenten in de woningmarktregio is een reactie ontvangen van de gemeente Voorst. Daarnaast is door gedeputeerde staten advies uitgebracht op de verordening. Beide zijn opgenomen in het participatieverslag. Naar aanleiding van de participatie zijn geen wijzigingen in de verordening aangebracht.

Wel zijn er ambtshalve wijzigingen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ambtshalve wijzigingen die zijn aangebracht in de verordening.

2. Ambtshalve wijzigingen

In de Huisvestingsverordening Deventer 2026 zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

Algemeen

De datum en het nummer van het raadsvoorstel is in de inleiding toegevoegd.

Artikel 1

- De definitie voor 'Huishoudinkomen' is geschrapt, omdat dit als indieningsvereiste voor een aanvraag huisvestingsvergunning is komen te vervallen.
- 'Maatschappelijke binding' is vervangen door 'maatschappelijk gebonden', zodat dit in overeenstemming is met het woordgebruik in de rest van de verordening. Hierbij is tevens een aanvulling gedaan in de verwijzing naar de wet.

Artikel 4

- Het huishoudinkomen is als indieningsvereiste voor een aanvraag huisvestingsvergunning komen te vervallen. Hier was een koppeling gemaakt met het normbedrag in het (tijdelijke) omgevingsplan of Volkshuisvestingsprogramma. Echter is dit op dit moment nog niet geborgd. Er wordt nog gekeken naar de, inzet, doelmatigheid, samenhang tussen de verschillende publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten. Dat betekent dat een verwijzing naar het huishoudinkomen tot die tijd niet logisch is. Mocht dit op een later moment wel noodzakelijk blijken, dan moet dit op dat moment aan de verordening worden toegevoegd
- Het vervallen van deze indieningsvereiste leidt tot een vernummering van de onderdelen die in dit artikel volgen.

Artikel 9

- Het onderdeel over huishoudinkomen is geschrapt, omdat dit als indieningsvereiste voor een aanvraag huisvestingsvergunning is komen te vervallen.
- Dit leidt tot een herformulering van artikel 9 lid 1, omdat er in plaats van twee nu nog één voorwaarde vermeld staat.

Artikel 31

Enkele onjuiste en onvolledige verwijzingen zijn verbeterd. De boetebedragen zijn aangepast naar aanleiding van aanpassingen in het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 34

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning voor koopwoningen is een nieuw onderdeel in de verordening. Het is wenselijk om verkopende partijen enige tijd te geven voor de implementatie van deze nieuwe regels. Onder meer omdat zij tenminste één maand voorafgaand aan de verkoop van de woonruimte melding moeten doen aan het college. Daarom is de inwerkingtreding van de artikelen 2 tot en met 10 gesteld op 1 juni 2026. Omdat de andere onderdelen (wijzigen in de woonruimtevoorraad en opkoopbescherming) al onderdeel uitmaken van de bestaande verordening is het wenselijk dat deze wel in werking treden op de dag na de datum van de bekendmaking.

Participatieverslag Huisvestingsverordening Deventer 2026

Datum: 2 december 2025

Participatie is op grond van de Huisvestingswet 2014 een verplicht onderdeel bij de voorbereiding van een wijziging van de Huisvestingsverordening. Zo moet er overleg worden gepleegd met relevante organisaties, afstemming worden gezocht met andere gemeenten en advies worden gevraagd bij Gedeputeerde Staten van de provincie.

Dit is als volgt vormgegeven.

Overleg plegen.....	2
<i>Werkgroep Wonen.....</i>	<i>2</i>
<i>Vereniging Eigen Huis.....</i>	<i>2</i>
<i>Platform Wonen Deventer.....</i>	<i>2</i>
<i>Deventer Economic Board.....</i>	<i>2</i>
Afstemmen.....	3
<i>Olst-Wijhe en Raalte.....</i>	<i>3</i>
<i>Gemeenten Stedendriehoek.....</i>	<i>3</i>
Advies.....	4
<i>Gedeputeerde Staten van Overijssel.....</i>	<i>4</i>
Bijlagen.....	5

Overleg plegen

Na het opstellen van het bureauonderzoek is de gemeenteraad geconsulteerd. Vervolgens is afstemming gezocht met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, woonconsumentenorganisaties (Vereniging Eigen Huis), Platform Wonen Deventer en Deventer Economic Board (DEB). Hiermee wordt invulling gegeven aan de vereiste uit de Huisvestingswet 2014 artikel 6 lid 1.

Werkgroep Wonen

Op 3 juni is de wijziging Huisvestingsverordening geagendeerd tijdens de Werkgroep Wonen. Dit is een maandelijks overleg tussen de gemeente en woonbedrijf Ieder1, Rentree, De Marken, DUWO, Woonzorg Nederland en Eigen Bouw. Tijdens het overleg zijn de resultaten van het bureauonderzoek en de opbrengst van de consultatie gedeeld. Uit het overleg zijn geen nadere aandachtspunten naar voren gekomen.

Vereniging Eigen Huis

Woonconsumentenorganisatie Vereniging Eigen Huis (VEH) is benaderd voor overleg op 25 juni 2025. Er is geen reactie van hen ontvangen.

Platform Wonen Deventer

Op 18 juli is de wijziging Huisvestingsverordening geagendeerd tijdens een overleg met het Platform Wonen Deventer (PWD). In het PWD zijn corporaties, ontwikkelaars, makelaars, etc. vertegenwoordigd. Tijdens het overleg zijn de resultaten van het bureauonderzoek en de opbrengst van de consultatie gedeeld. Uit het overleg zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- Liever privaatrechtelijk regelen dan via een verordening (vergelijkbaar met de zelfbewoningsplicht);
- Platform Wonen hecht waarde aan het óók toepassen van economische binding, om vitale beroepen te binden aan je stad.

Deventer Economic Board

Op 18 juni is de wijziging Huisvestingsverordening geagendeerd tijdens een overleg met Deventer Economic Board (DEB). In het DEB zijn gemeente, onderwijsinstellingen en ondernemersorganisaties vertegenwoordigd. Tijdens het overleg zijn de resultaten van het bureauonderzoek en de opbrengst van de consultatie gedeeld. Uit het overleg zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- De bevindingen uit het bureauonderzoek worden herkend;
- Om mensen te behouden op de arbeidsmarkt en jonge mensen aan te trekken wordt waarde gehecht om naast maatschappelijke binding ook economische binding te hanteren;
- Houd rekening met de proportionaliteit;
- Gesproken is over de vraag waarom dit niet ook wordt ingezet voor de sociale huur.

Afstemmen

Na het bureauonderzoek, de consultatie en het overleg met relevante partijen is de verordening in concept uitgewerkt. Vervolgens is hierover afstemming gezocht met andere gemeenten in de (woningmarkt)regio. Hiermee wordt invulling gegeven aan de vereiste uit de Huisvestingswet 2014 artikel 6 lid 2.

Olst-Wijhe en Raalte

Er is op 17 september 2025 ambtelijk afstemming geweest met de aangrenzende gemeenten Raalte en Olst-Wijhe. Daarnaast zijn de colleges per brief benaderd voor afstemming.

Uit de ambtelijke afstemming kwam vooral als aandachtspunt naar voren dat onevenredige effecten van de geconstateerde schaarste lastig te bepalen zullen zijn en dat het lastig inschatten is of de inzet van extra regels proportioneel is.

Er is geen formele reactie vanuit de colleges ontvangen.

Gemeenten Stedendriehoek

Er is op 18 september 2025 ambtelijke afstemming gezocht tijdens een overleg met de gemeenten in de woningmarktregio Stedendriehoek. Het gaat om de gemeenten Apeldoorn, Zutphen, Voorst, Brummen en Lochem; ook de gemeente Epe, de provincie Gelderland en het Rijk waren hierbij aanwezig.

Ook hier werd geconstateerd dat onevenredige effecten van de geconstateerde schaarste lastig te bepalen zullen zijn en dat het lastig inschatten is of de inzet van extra regels proportioneel is. Vanuit één gemeente werd aangegeven dat om die reden gekoerst wordt op het niet inzetten van dit instrument.

Naast de ambtelijke afstemming, zijn de colleges ook formeel per brief benaderd voor afstemming. Alleen het college van B&W van de gemeente Voorst heeft hierop een reactie gestuurd (zie bijlage 1).

Het college van Voorst gaat in op de afweging bij het besluit om in Voorst geen huisvestingsverordening voor mensen met een maatschappelijke binding bij nieuwbouw betaalbare koop in te voeren. Zij geeft daarnaast aan dat ze het aan het college en de raad van Deventer overlaten of zij het inzetten van een vergunningplicht voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen noodzakelijk achten. Omdat de verordening alleen over nieuwbouw gaat, verwacht het college van Voorst dat het nauwelijks effect heeft voor de woningmarkt in de gemeente Voorst. De aanpassing van de bestaande regels voor verkamering en opkoopbescherming neemt zij ter kennisgeving aan.

Advies

Gedeputeerde Staten van Overijssel

Na het bureauonderzoek, de consultatie en het overleg met relevante partijen is de verordening in concept uitgewerkt. Deze is besproken met de gemeenten in de (woningmarkt)regio en vervolgens is advies gevraagd aan Gedeputeerde Staten van Overijssel. Hiermee wordt invulling gegeven aan de vereiste uit de Huisvestingswet 2014 artikel 6 lid 3.

Gedeputeerde Staten van Overijssel heeft hierop een adviesreactie gestuurd (bijlage 2). In haar reactie geeft zij complimenten voor het doorlopen proces en de nauwe samenwerking die is gezocht heeft met de (lokale) woonpartners.

Gedeputeerde Staten van Overijssel adviseert positief over de voorgestelde wijzigingen, de voorgenomen verlenging van opkoopbescherming en de omzettingsvergunning draagt positief bij aan de doelen van de regionale woningmarktafspraken. Tegelijkertijd ziet zij een aandachtspunt in de voorgenomen wijziging om voor 50% van het aanbod voorrang te geven aan woningzoekenden met binding in relatie tot de regionale (woningbouw)opgave. Ook geeft zij aan dat het opvalt dat meerdere partners wijzen op de effectiviteit hiervan en dat handhaving van dit onderdeel tijdsintensief is.

Bijlagen

Bijlage 1. Brief college van B&W van de gemeente Voorst

College van burgemeester en wethouders
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Nummer	280977-2025
Afdeling	DN / OV
25 NOV. 2025	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

Datum
24 november 2025

Bijlage

Inlichtingen
Gerben Beunk
0571-27 99 12
g.beunk@voorst.nl

Uw kenmerk

Onderwerp
afstemming huisvestingsverordening

Zaaknummer
869948

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Hartelijk dank voor uw brief van 8 oktober 2025, waarbij u ons de mogelijkheid geeft om te reageren op uw voornemen om een huisvestingsverordening in te voeren. De druk op de woningmarkt is groot, zowel bij koop- als huurwoningen. Mede door de toegenomen landelijke regie, werken wij in regionaal verband prettig samen om invulling te geven aan de verschillende volkshuisvestelijke opgaven. Denk daarbij aan de uitvoering van de geactualiseerde Regionale Woondeal en de op te stellen urgentieverordening voor aandachtsgroepen. Naast de regionale thema's is er ruimte om op gemeentelijk niveau sturing te geven aan de lokale woningmarkt. Ambtelijk is in de afgelopen periode meerdere keren onderling afgestemd over de invoering van een huisvestingsverordening. In deze brief geven wij u onze reactie.



14 0571
0571-27 99 11
gemeente@voorst.nl
www.voorst.nl

Vorrang maatschappelijke binding bij nieuwbouw betaalbare koop

Zoals u waarschijnlijk wel heeft vernomen, heeft de gemeente Voorst na de uitkomsten van een onderzoek van het Kadaster kortgeleden besloten om *geen* huisvestingsverordening voor mensen met een maatschappelijke binding bij nieuwbouw betaalbare koop in te voeren. Reden hiervoor is dat door middel van de huidige werkwijze in de gemeente Voorst 56% van de nieuwbouwwoningen naar personen uit de gemeente Voorst gaat én dat een huisvestingsverordening nadellig is voor zogenaamde terugkeerders. Terugkeerders zijn personen die in de gemeente Voorst zijn geboren en/of zijn opgegroeid en willen terugkeren naar onze gemeente. Wij willen deze groep juist bedienen en niet beperken in hun mogelijkheden.

Er is een sterke verhuisbeweging gaande tussen de gemeente Deventer en de gemeente Voorst, voornamelijk in Twello. Het inzetten van instrumenten kan daardoor effect hebben over gemeentegrenzen heen. Het door uw uitgevoerde onderzoek geeft geen inzicht in hoeverre 'betaalbare' koop nieuwbouwwoningen in uw gemeente al gaan naar personen uit uw gemeente en in hoeverre er sprake is van instroom vanuit buurgemeenten of vanuit elders in Nederland.

Tegelijkertijd zien wij dat er in uw gemeente meer 'betaalbare' bestaande koopwoningen beschikbaar komen ten opzichte van de gemeente Voorst. Omdat de verordening alleen over nieuwbouw gaat, verwachten wij dat het inzetten van een verordening in de gemeente Deventer nauwelijks effect heeft voor de woningmarkt in de gemeente Voorst. Wij laten het daarom aan u en uw raad of u de inzet van dit instrument noodzakelijk acht. Wel vinden wij het belangrijk om de effecten de komende jaren te monitoren, eventueel in regionaal verband.

H.W. Iordensweg 17 - 7391 KA Twello Postbus 9000 - 7390 HA Twello

IBAN NL14 BNCH 0285 0089 94 | BIC BNCHNL2G | BTW: NL 0012.99.967.801 | KvK: 08218153



linkedin.com/gemeente-voorst



facebook.com/gemeentevoorst

Verscherping bestaande regels voor verkamering en aanscherpen regels zelfbewoning

Deze onderdelen zijn instrumenten die u al langer inzet, passend bij de lokale situatie op de woningmarkt en de leefbaarheidsproblematiek in een aantal specifieke wijken. De wijziging van deze onderdelen in de verordening nemen wij daarom voor kennisgeving aan.

Reageren?

Dan vragen wij u vriendelijk om zaaknummer 869948 te gebruiken.

Heeft u vragen?

Neem dan gerust contact op met Gerben Beunk, beleidsadviseur wonen. Zijn telefoonnummer is 0571-27 99 12.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Lisette Wolbers-Cents
secretaris

Paula Jorritsma-Verkade
burgemeester

Bijlage 2. Advies Gedeputeerde Staten provincie Overijssel

Provincie Overijssel

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
www.overijssel.nl
overijsselloket@overijssel.nl
KvK 51048329
IBAN NL45 RABO 0397 3411 21

Inlichtingen bij

Dhr. K. van der Bij
Telefoon +31631100046
K.vd.Bij@overijssel.nl

Datum	Kenmerk	Zaaknummer	Pagina	Uw brief	Uw kenmerk
-------	---------	------------	--------	----------	------------

Onderwerp: Adviesreactie wijziging Huisvestingsverordening gemeente Hengelo

Geacht college van Burgemeester en Wethouders van Deventer,

U heeft een concept-wijziging voor de huisvestingsverordening Deventer 2026 ter inzage gelegd. Complimenten voor het doorlopen proces en de nauwe samenwerking die u hierin gezocht heeft met de (lokale) woonpartners. Ook de samenwerking met uw buurt-gemeenten, zowel in West-Overijssel en Stedendriehoek, verdient complimenten. Hiermee, en in uw lokale woningbouwprogramma, laat u zien dat de gemeente Deventer het belangrijk vindt dat de (regionale) woningmarkt toegankelijk blijft voor iedereen. Een fundamenteel uitgangspunt die wij als provincie onderschrijven en blijvend uitdragen, ook in de toekomst.

Wij waarderen uw adviesaanvraag en kijken graag met u mee in de wijziging van de huisvestingsverordening. Wij adviseren positief over de voorgestelde wijzigingen, de voorgenomen verlenging van opkoopbescherming en de omzettingsvergunning draagt positief bij aan de doelen van de regionale woningmarktafspraken.

Tegelijkertijd zien we ook een aandachtspunt in de voorgenomen wijziging om voor 50% van het aanbod voorrang te geven aan woningzoekenden met een lokale, maatschappelijke en/of economische binding. In de verstedelijkingsstrategie Stedendriehoek bouwen we samen aan het regioperspectief voor de regio. Een groot deel van de (boven)regionale opgave zal ook in Deventer moeten landen. We zijn benieuwd hoe u naast het toepassen van voorrang bij lokale binding, ook u rol neemt in het realiseren van deze regionale opgave binnen uw eigen woningbouwopgave? Wat ons opvalt is dat in de uitgevoerde participatie meerdere partners wijzen op de effectiviteit van het instrument en stellen alternatieve oplossingen voor, we adviseren om daar met het gesprek met elkaar over te voeren.

Tot slot attenderen wij u er op dat de handhaving van lokale binding een tijdsintensieve maatregel is, dat kan veel van uw (toekomstige) organisatie gaan vragen.

Wij zien het vervolg met belangstelling tegemoet en wensen u succes met de verdere besluitvorming.

Namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,
Met vriendelijke groet,

<<handtekening>>

Joram Wortman, Adjunct-Hoofd Ruimte & Bereikbaarheid

Datum verzending
<<verzendingdatum>>



Addendum Woonvisie Deventer 2024 ‘Samen bouwen aan goed wonen’

Op 25 september 2024 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Deventer 2024 vastgesteld. De Woonvisie geeft aan waar het woonbeleid zich de komende 5 tot 10 jaar op richt. Het geeft de ambities aan en de belangrijkste opgaven. Het vaststellen van de Huisvestingsverordening Deventer 2026 vraagt om een aanvulling op de eerder vastgestelde visie. Met de volgende tekst wordt de woonopgave ‘Voldoende, betaalbaar en divers’ bij het onderdeel woningbouwopgave aangevuld.

“Het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige wonen (verkameren) draagt bij aan het creëren van woonruimte. Om de leefbaarheid te waarborgen, staan we dat toe onder voorwaarden, zoals uitgewerkt in de huisvestingsverordening. In enkele wijken is al relatief veel woonruimte verkamerd. In de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat mede door het verkameren, kan het instellen van een omzettingsvergunningplicht voor de duurdere woningvoorraad bijdragen aan het behoud van de leefbaarheid.”