

PVV Hengelo
T.a.v. mevrouw J. Nijhof
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
beantwoording vragen over activiteiten vastgoedbelegger	3346744		25 januari 2022

Geachte mevrouw Nijhof,

Naar aanleiding van het artikel in de Tubantia van december over de activiteiten van vastgoedbelegger Heimstaden heeft u vragen gesteld. Onderstaand een reactie op uw vragen:

1. Heeft Vastgoedbelegger Heimstaden al huizen in Hengelo opgekocht? Zo ja, om hoeveel huizen gaat dit?

Heimstaden Nederland B.V. fungeert als eigendomsbeheerder van verschillende b.v. 's. Deze b.v. 's hebben momenteel in totaal 237 woningen in Hengelo in eigendom. Het gaat hierbij in grote mate om appartementencomplexen met huurappartementen waarbij het complex in zijn geheel is overgenomen van de voorgaande belegger.

2. Welk effect zou dit op de woningmarkt in Hengelo kunnen hebben?

Als een belegger een appartementencomplex overneemt van een andere belegger, en hierbij het verhuurbeleid voortzet, heeft dit geen direct effect op de woningmarkt.

3. Zijn dit soort opkoop acties negatief voor de woningvoorraad voor starters?

Zoals aangegeven richt deze belegger zich op de bestaande huurmarkt. In een breder perspectief kan het wel zo zijn dat als beleggers koopwoningen opkopen en verhuren, de koopmarkt krapper wordt. Onze procesbrief over opkoopbescherming (zaaknummer 3351701) heeft uw schriftelijke vragen gekruist. In deze brief staat meer toegelicht over de verschillende typen beleggers en de verschillende strategieën die zij hanteren. Daaruit blijkt dat met name de kleine vastgoedbeleggers zich richten op vergelijkbare woningtypen als koopstarters.

4. Heeft de gemeente instrumenten om dit in goede banen te leiden, indien dit een negatieve uitwerking heeft op de voorraad en vrijkomende koopwoningen in het lagere segment?

In onze procesbrief over opkoopbescherming staan de instrumenten toegelicht die de gemeenten heeft om een evenwicht in de woningmarkt te stimuleren. Naast de privaatrechtelijke instrumenten - zoals de anterieure overeenkomsten bij grondexploitaties - zijn er publiekrechtelijke instrumenten. Op dit moment werkt de gemeente Hengelo met de Woonvisie 2016 - 2026, de woonagenda 2021 - 2031 en het afwegingskader nieuwe woningbouwinitiatieven.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Daarnaast staat in de Huisvestingswet dat gemeenten via een lokale huisvestingverordening en een huisvestingsvergunning sturend kunnen optreden in de woningmarkt. Hier zijn strenge voorwaarden aan verbonden omdat een vrije woningmarkt het uitgangspunt is. In een huisvestingsverordening kan bijvoorbeeld een opkoopbescherming worden geregeld. Dan is het in een bepaalde buurt of wijk niet meer toegestaan om koopwoningen te verhuren zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Dit instrument kan slechts worden toegepast indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en er sprake is van verdringing van kwetsbare doelgroepen.

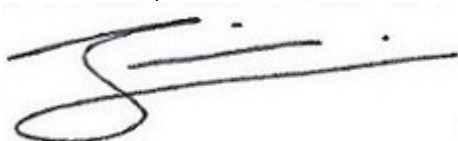
We doen momenteel onderzoek naar de activiteiten van vastgoedbeleggers en de mate waarin andere woningzoekers in het nauw komen als gevolg van beleggingsactiviteiten. In de procesbrief opkoopbescherming staat dit proces nader toegelicht.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,

de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074