

Arnhem, 10 februari 2022

Onderwerp: Toezegging Wethouder Paping: Memo Opkoopbescherming

Geachte raadsleden en fractievolgers,

Als bijlage bij deze mail vindt u een memo van wethouder Paping ter afdoening van een toezegging die gisteren werd gedaan bij de raadsbehandeling van de opkoopbescherming (ID: 1105). De griffie noteerde:

“Wethouder Paping zegt toe uiterlijk vrijdag 11 februari 2022 een memo te versturen naar de raad over de aandachtspunten over de opkoopbescherming van ERES/ERESM en de wijzigingen die gemeente Amsterdam naar aanleiding daarvan in haar verordening heeft opgenomen”.

Naast bovengenoemde toezegging werd door raadslid Loos ook de (technische) vraag gesteld om bij het Kadaster gegevens over woningaankopen door beleggers in 2021 op te vragen. Het Kadaster liet weten de gegevens over de tweede helft van 2021 nog niet beschikbaar te hebben, maar wel over de eerste helft van 2021:

In 2021H1 is 11,9% van de in Arnhem verkochte woningen gekocht door investeerders.

In 2021H1 is 5,1% van de in Arnhem door eigenaar-bewoners verkochte woningen gekocht door investeerders.

Het Kadaster melde hierbij dat deze percentages lager liggen dan in 2020. (Toen ging het om respectievelijk 27,6% en 14%): "Op 1-1-2021 is de overdrachtsbelasting voor investeerders verhoogd, en zagen we dat veel investeerders hun aankoop in de laatste maanden van 2020 naar voren hebben gehaald, om nog gebruik te kunnen maken van het lagere tarief. De lagere percentages voor de eerste helft van 2021 zijn dus ook zoals verwacht. Dit kan in de tweede helft van het jaar weer aangetrokken zijn, en het is dus goed mogelijk dat de percentages hoger liggen wanneer de informatie over heel 2021 beschikbaar is".

Wethouder Paping merkte gisteren op dat vanwege schaarste op de woningmarkt de wetgever het noodzakelijk vond om zowel de belastingsystematiek te wijzigen, als gemeenten in de gelegenheid te stellen een opkoopbescherming in te voeren.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,


Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Bram van Oudheusden
Bestuursadviseur Wonen

Afdeling Fysiek

Cluster Strategie, Beleid en
Regie

Memo

Datum : 10 februari 2022
Van : Ronald Paping
Betreft : Toezegging ERES/ERESM en het Amsterdamse voorstel voor de opkoopbescherming

Toezegging, werkwijze, conclusie

Tijdens de raadsbehandeling over de opkoopbescherming op 9 februari heb ik toegezegd:

“Wethouder Paping zegt toe uiterlijk vrijdag 11 februari 2022 een memo te versturen naar de raad over de aandachtspunten over de opkoopbescherming van ERES/ERESM en de wijzigingen die gemeente Amsterdam naar aanleiding daarvan in haar verordening heeft opgenomen”

Om aan deze toezegging te voldoen en te voorzien in de behoefte van uw raad hebben we bij zowel ERES/ERESM als de gemeente Amsterdam navraag verricht. Uiteraard hebben we ook zelf gekeken naar de Amsterdamse verordening. Aan beide partijen hebben we gevraagd of de inbreng van ERES/ERESM leidde tot specifieke bepalingen in de Amsterdamse verordening en of kan worden aangegeven om welke bepalingen het gaat. Uiteraard is het daarbij vooral van belang in welke bepalingen Amsterdam wél voorziet, waarin de Arnhemse concept-verordening (nog) niet voorziet.

Gelet op onderstaande uitwerking en de bepalingen van de Amsterdamse verordening, concluderen wij dat het niet lijkt te gaan om bepalingen die essentieel zijn voor de regeling. Het gaat met name om verhelderingen die onduidelijkheden kan wegnemen voor professionele verhuurders van complexen.

Verordeningen kennen dezelfde inslag en bepalingen

Gemeente Amsterdam heeft voor het overgrote en belangrijkste deel dezelfde bepalingen in dezelfde terminologie opgenomen als Arnhem in de concept-verordening. Dat is ook logisch, aangezien het kader, de aan te wijzen woonruimten en de uitzonderingen op de opkoopbescherming in de [Huisvestingswet 2014](#) zijn opgenomen. Deze wet vormt de grondslag voor de opkoopbescherming.

De gekozen bewoordingen voor de te beschermen woonruimten die Arnhem en Amsterdam gebruiken zijn rechtstreeks afkomstig uit artikel 41 uit de wet. Het gaat hierbij onder andere om terminologie over dat een woning ‘vrij van huur en gebruik’ dient te zijn of ‘in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden’. Voor de duidelijkheid: Voor onze concept-verordening hebben wij geput uit de handreiking en de [modelverordening](#) van de VNG. Wij zijn daardoor van oordeel dat onze concept-verordening een solide juridische basis heeft.

Suggesties: Aandachtspunten ERES/ERESM en de verordening van gemeente Amsterdam

Van gemeente Amsterdam begrepen we dat er inderdaad ook in die gemeente een inbreng was van ERES/ERESM. Hoewel hierdoor geen grote wijzigingen zijn doorgevoerd en ook geen grote wijzigingen ten opzichte van de Arnhemse verordening, is er wel sprake van enkele verschillen. Hierbij is er één *additionele* bepaling die in Amsterdam ten opzichte van Arnhem is opgenomen; deze bepaling is in onderstaande passage roodgekleurd. Daarnaast kent Amsterdam twee vereisten die de Arnhemse concept-verordening ook kent, maar die op een andere wijze zijn verwoord. Die zijn in onderstaande passage blauw. Onderstaande passage is een kopie van Artikel 3.11.1 uit de Amsterdamse verordening.

“Huisvestingsverordening Amsterdam: Artikel 3.11.1 Werkingsgebied¹

3. Woonruimten zijn uitgesloten van het werkingsgebied als bedoeld in het eerste lid indien, op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een woonruimte:

a. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal tien woonruimten in één pand en deze woonruimten gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop 'groot')

(...)

c. die na 1 april 2022 is opgeleverd door nieuwbouw of transformatie met de bestemming dan wel het gebruik huurwoonruimte in de erfpachtvoorwaarden of waar op basis van een anterieure overeenkomst met burgemeester en wethouders is overeengekomen dat verhuur van die woonruimte is toegestaan of is verplicht;

d. waarvoor geldt dat voor 1 april 2022 tussen de ontwikkelaar van de woonruimte en burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.

Uitwerking

- **Rode passage:** Reden voor de bepaling in het rood is een opmerking die tijdens de raadsbehandeling naar voren werd gebracht door ERES/ERESM: Het kan zo zijn dat het in de markt voorkomt dat gehele, of grote delen van, complexen aan huurwoningen van de ene verhurende rechtspersoon overgaan op de andere. Op het moment dat in een dergelijk complex enkele huurwoningen leegstaan of nog niet langer dan zes maanden in verhuurde staat zijn en alle woonruimten uit het complex worden overgedragen aan een opvolgende eigenaar, zou dit betekenen dat dat deel van deze huurwoningen ook onder de opkoopbescherming valt. Dit houdt in dat er voor deze woonruimten dan een verhuurverbod geldt en deze woonruimten verkocht moeten worden aan een eigenaar/bewoner. Dit terwijl een groot deel van het complex in eigendom en beheer is van een verhurende rechtspersoon. Dit kan onwenselijk zijn, waardoor Amsterdam ervoor kiest om alle woonruimten die complexgewijs worden verkocht of overgedragen zijn uitgesloten van de opkoopbescherming.

Overwegingen voor uw raad: Hoewel uw raad voor Arnhem uiteraard een wijzigingsvoorstel kan doen, kan ook beargumenteerd worden dat voor deze situatie Artikel 16 in de concept-verordening van toepassing is. In dat artikel is (conform VNG-handreiking) opgenomen dat een vergunning kan worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt. Immers, de woning is nooit écht een koopwoning geweest, waardoor dat belang niet zwaarder kán wegen.

- **Blauwe passage:** Deze vereisten in de Amsterdamse verordening gaan over nieuwbouw. In artikelen c en d expliciteert gemeente Amsterdam de situaties waarbij verhuur wordt 'toegestaan'. Het gaat hierbij om situaties waarbij de gemeente instemt de verhuur.

Overwegingen voor uw raad: ERES/ERESM merkte in haar inspraak op dat zij tevreden is met de lijn in Arnhem om in de nieuwbouw de mogelijkheid te laten bestaan dat woningen

¹ Dit artikel is de Amsterdamse equivalent van Artikel 13 in de Arnhemse verordening

kunnen worden gekocht door beleggers, als de gemeente hiermee instemt.

In Arnhem kennen we dus al een soortgelijke bepaling als Amsterdam in Artikel 13.f. Dit artikel uit onze concept-verordening stelt dat de opkoopbescherming niet geldt als de (nieuwbouw)woning ‘in opdracht van de gemeente is aangekocht’. Ook deze formulering komt uit de VNG-handreiking. Hoewel het artikel in Amsterdam uitgebreider is, blijkt uit de artikelsgewijze toelichting in de eigen Arnhemse concept-verordening dat het Amsterdamse en Arnhemse artikel hetzelfde regelen. Wij zien hierbij dan ook geen risico's. In de artikelsgewijze toelichting in Arnhem staat namelijk: “Ook voor woningen die in opdracht van de gemeente worden aangekocht geldt het verbod niet. Woningen die in opdracht van de gemeente worden aangekocht, zijn gevallen waarin de gemeente expliciet heeft ingestemd met verhuur; ofwel bij de uitgifte van de grond, ofwel bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst, ofwel bij instemming met een particulier initiatief waarbij de woonsegmenten vooraf duidelijk waren”.

De bepaling in Amsterdam is hierin hetzelfde als de Arnhemse bepaling, omdat hij gelet op de toelichting toeziet op exact dezelfde situaties waarbij aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt.

Gelet op het bovenstaande zijn we van oordeel dat Arnhem al een juridisch solide concept-verordening kent, die naar oordeel van de raad eventueel verrijkt kan worden met een enkele inpassing.