Gemeente Aalsmeer

Opkoopbescherming goedkope en middeldure koopwoningen



Gemeente Aalsmeer



Inhoudsopgave

- Beleidscontext
- Wat is de opkoopbescherming?
- Onderzoek naar opkoopbescherming
- Wat zou invoering van de opkoopbescherming voor Aalsmeer betekenen?
- Wat doen andere gemeenten?

Gemeente Aalsmeer



Beleidscontext

Raadsprogramma

- Opkoopbescherming gaat binnen de gemeente Aalsmeer gelden voor alle woningen in het goedkope en middeldure segment zowel voor nieuwbouw als bestaande woningen.

Gemeente Aalsmeer



Beleidscontext

Woonagenda Aalsmeer

- Passende woningvoorraad
- Toekomstbestendige woningen
- Leefbare buurten

Gemeente Aalsmeer



Wat is de opkoopbescherming?

Doel

- Het tegengaan van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, zodat andere woningkopers dan beleggers meer kansen hebben op een koopwoning.

- Het behouden of verbeteren van de leefbaarheid in de wijk.

Gemeente Aalsmeer



Wat is de opkoopbescherming?

Reikwijdte

- De gemeente moet op basis van de lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

- De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die:
  1. Na invoering worden aangekocht, en;
  2. Bij aankoop minder dan zes maanden verhuurd is.

- De wet geeft gemeenten minimaal 5 jaar de mogelijkheid om opkoopbescherming in te voeren.

Gemeente Aalsmeer



Wat is de opkoopbescherming?

Uitzonderingsgevallen

- Verhuur aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten;
- Verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel- kantoor- of bedrijfspand;
- Tijdelijke verhuur van de woning als eigenaar woning minimaal een jaar zelf heeft bewoond.

Gemeenten mogen zelf uitzonderingsgevallen aanwijzen.

College van B en W kan ontheffingen verlenen.

Gemeente Aalsmeer



Wat is de opkoopbescherming?

Wat regelt de opkoopbescherming niet

- Hoogte van huurprijzen.

- Opkoopbescherming werkt niet met terugwerkende kracht.

Gemeente Aalsmeer



Onderzoek naar opkoopbescherming

Centrale vraag

- Hoeveel woningen worden uit het goedkope en middeldure koopsegment worden opgekocht en verhuurd in het hoge huursegment?

Gegevens gebruikt uit 2019-2022(Q3)

Gemeente Aalsmeer



Onderzoek naar opkoopbescherming

Opzet onderzoek

Jaar	2019	2020	2021	2022
CPI (inflatie)	2,1%	1,5%	2,7%	
Sociale huur	720	737	752	763
Middelduur huur	900	919	932	957
Goedkope koop	200.000	204.000	207.000	213.000
Middeldure koop laag	290.000	296.000	300.000	308.000
Middeldure koop hoog	363.000	371.000	376.000	386.000

Gemeente Aalsmeer



Onderzoek naar opkoopbescherming

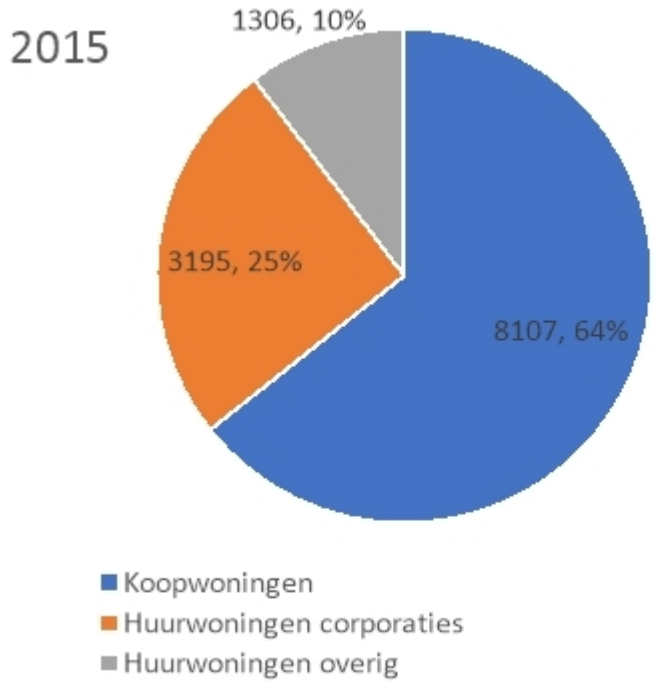
1. In kaart brengen hoeveel transacties er zijn geweest.

2. Transacties verdeeld in koop voor zelfbewoning en koop voor verhuur.

3. Onderzoeken of er een aanvangs-huurprijs bekend is.

Gemeente Aalsmeer

Verdeling eigendom woningen 2015 en 2022





Gemeente Aalsmeer



Resultaten

Aantal kooptransacties

Jaar	Aantal kooptransacties
2019	424
2020	586
2021	537
2022 tot en met Q3	266
Totaal	1813

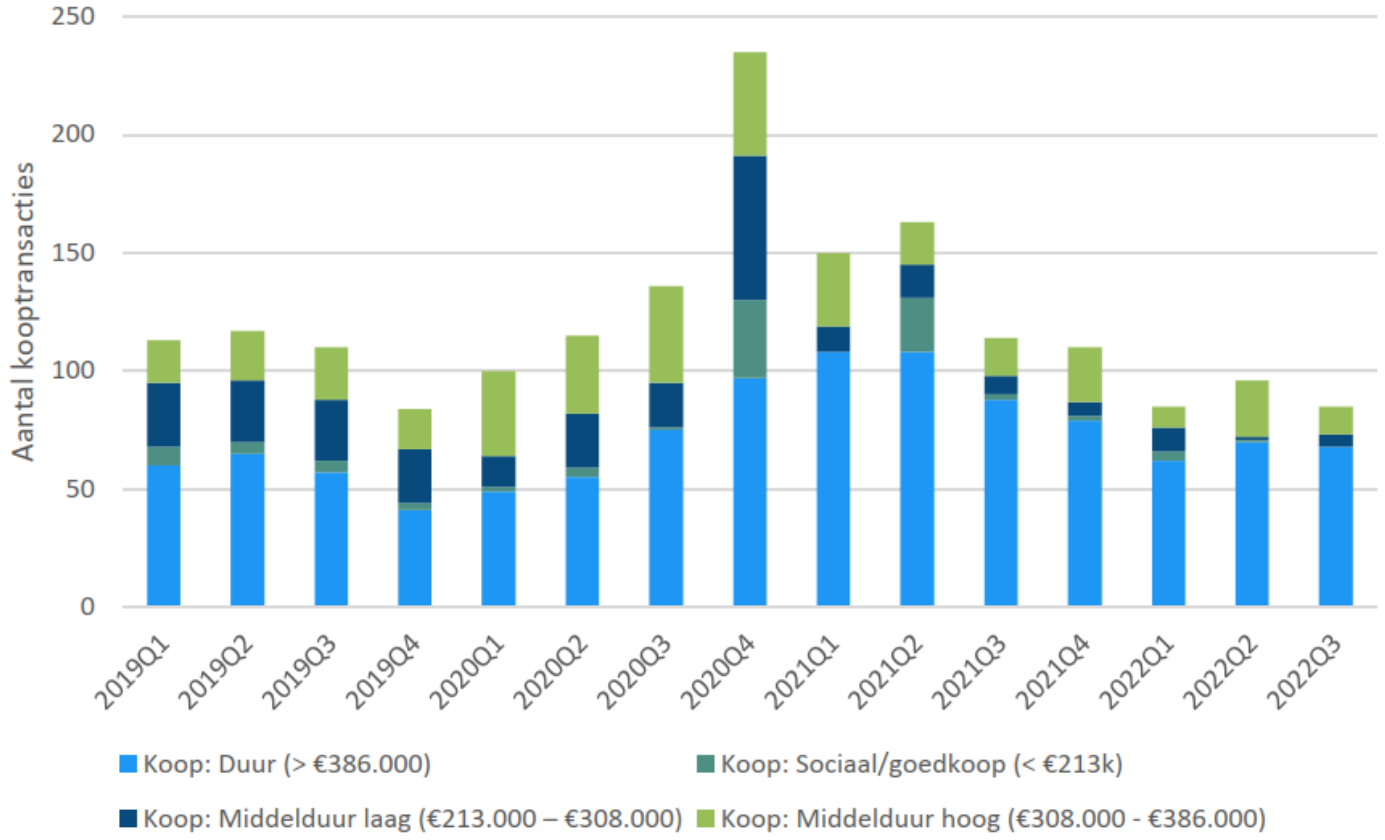
Gemeente Aalsmeer



Resultaten

Kooptransacties in verschillende segmenten

731 kooptransacties in niet dure segmenten



Gemeente Aalsmeer



Resultaten

Overlap transacties

Type transacties	Aantal transacties 2019-2022 Q3
Kooptransacties	731
Huurtransacties	409
Woningen die voorkomen in beide transacties	34

Gemeente Aalsmeer



Resultaten

Interactie tussen goedkope en middeldure koopwoningen en huurwoningen

Huursegment	Aantal woningen	Procentueel aandeel
Sociaal/goedkoop	0	0
Middelduur	0	0
Duur	34	100%

Gemeente Aalsmeer



Resultaten

Objecten in bezit van particuliere beleggers

Jaar	Belegger 1-10 woningen	Belegger 10-19 woningen	Belegger 20-49 woningen	Belegger 50-99 woningen
2019	1528	129	98	88
2020	1585	127	96	88
2021	1547	116	99	88
2022 Q3	1684	149	99	88

Gemeente Aalsmeer



Conclusie

- Woningen die worden opgekocht voor verhuur is beperkt.
- Wel sterkte groei kleine beleggers Aalsmeer.
- Woningen die wel worden opgekocht gaan van goedkope of middeldure koopsegment naar het dure huursegment.
- Advies om de opkoopbescherming wel in te voeren.

Gemeente Aalsmeer



Wat zou invoering van de opkoopbescherming voor Aalsmeer betekenen?

- Eenmalige kosten inrichten vergunningsaanvragen.
- Verwachte aantal vergunningsaanvragen, dekking uit leges.
- Extra capaciteit handhaving en vergunningen om vergunning en overtredingen te kunnen handhaven.

Gemeente Aalsmeer



Wat doen andere gemeenten?

- Haarlemmermeer
- Amstelveen
- Diemen

Gemeente Aalsmeer



Wat doen andere gemeenten?

Haarlemmermeer

- WOZ-waarde van €460.800,-.
- Geldt voor de hele gemeente.

Gemeente Aalsmeer



Wat doen andere gemeenten?

Amstelveen

- WOZ-waarde van €421.000,-.
- Grens gebaseerd op prijsgrenzen woonagenda.
- Beschermd circa 52% van de woningen.
- Geldt voor de hele gemeente.

Gemeente Aalsmeer



Wat doen andere gemeenten?

Diemen

- WOZ-waarde van €512.000,- (gelijk aan Amsterdam).
- Geldt voor de hele gemeente.

Gemeente Aalsmeer



Vervolgproces

- Opstellen raadsvoorstel en aanpassing huisvestingsverordening (januari)
- Terinzagelegging raadsvoorstel en huisvestingsverordening (januari-februari)
- Raadsbesluit (maart)
- Inwerkingtreding opkoopbescherming (april)