Opkoopbescherming & Zelfbewoningsplicht

Aanleiding
De aanpassing van de Huisvestingswet geeft de gemeente ruimte om een opkoopregeling in het leven te roepen om (grootschalige) opkoop van goedkope en middeldure koopwoningen van beleggers op de woningmarkt tegen te gaan. In de Raadsvergadering van 4 november 2021 heeft de raad een motie aangenomen, waarin het college is opgeroepen om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor opkoopbescherming op grond van de Huisvestingswet. Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht zijn belangrijke volkshuisvestelijke instrumenten die een gemeente kan inzetten om de lokale woningmarkt te reguleren en te zorgen voor een evenwichtige en toegankelijke woningvoorraad. Er zijn gemeenten in Nederland die ervoor hebben gekozen om gebruik te maken van deze regelingen om meer regie te pakken op de woningmarkt. Het is daarom belangrijk om inzichten te genereren in de woningmarkt van Edam-Volendam en hoe deze zich verhoudt ten opzichte van andere gemeenten. Immers, een toekomstige implementatie van beide regelingen moet te verantwoorden zijn. Zo wordt er onder andere gekeken naar de woningvoorraad, prijsontwikkelingen, de mutaties, verhuringen, maar ook naar regelgeving vanuit het Rijk die beleggen op de woningmarkt beïnvloedt.

In dit document komen dus beide regelingen uitgebreid aan bod:
1.Opkoopbescherming
2.Zelfbewoningsplicht

Abstract

Gemeenten die ervoor kiezen om de opkoopbescherming in te voeren, kiezen hun eigen beleid met betrekking tot de implementatie van de opkoopbescherming. Dit hangt bijvoorbeeld af van specifieke wijken die gewild zijn onder beleggers of afhankelijk van de gemiddelde huizenprijs in de desbetreffende gemeente. Waar eerst de grotere gemeenten de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht implementeerden, volgden hierna ook andere gemeenten die de aanwas van beleggers op de lokale woningmarkt tegen willen gaan.

Vanuit regelgeving van het Rijk wordt ook steeds meer ingezet op het beschikbaar houden van goedkope en middeldure koopwoningen en het moeilijker maken voor beleggers op de woningmarkt. Door fiscale veranderingen en uitbreiding van prijsregulering in de middenhuur wordt het steeds onaantrekkelijker om als belegger een woning aan te schaffen voor de verhuur.

Uit dit onderzoek blijkt dat de gemeente Edam-Volendam op veel aspecten een unieke woningmarkt heeft. Het aandeel koopwoningen in de gemeente is beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde. Tegelijkertijd kent de gemeente Edam-Volendam een kleine sociale en particuliere huursector. Het aandeel woningen dat wordt aangekocht voor de verhuur, de zogenoemde buy-to-let woningen, ligt in Edam-Volendam onder het landelijk gemiddelde. Het aandeel woningen dat wordt aangehouden voor de verhuur, de zogenoemde keep-to-let woningen, ligt in Edam-Volendam ook onder het landelijk gemiddelde. Tegelijkertijd is er in de beperkte particuliere huursector niet sprake van een hoge mutatiegraad. Data verkregen in dit onderzoek indiceren niet grootschalige aanwezigheid van beleggers en veel wisselende huurders op de woningmarkt in Edam-Volendam.

Tegelijkertijd bieden instrumenten als opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht wel mogelijkheden voor doelgroepen die extra aandacht behoeven binnen de gemeente Edam-Volendam. Met name het aandeel ‘’first home-buyers’’ groeit sterk in gebieden waar een opkoopbescherming is geïmplementeerd. Ook zorgen deze instrumenten voor een middel voor een gemeente doordat beleggers van buitenaf worden geweerd, iets wat met de sterke binding met de eigen gemeente in Edam-Volendam, een gewenste bijkomstigheid zou kunnen zijn.

In dit document worden de beide regelingen uitgebreid naar voren gebracht. Deze regelingen worden herleid naar de gemeentelijke situatie en afwegingen worden gewogen waarom deze regelingen wel al dan niet aantrekkelijk uitvoerbaar zijn voor de gemeente Edam-Volendam. Het blijft zeer belangrijk om de situatie op de vastgoedmarkt in Edam-Volendam nauwlettend te blijven volgen en indien nodig passende maatregelen te hanteren voor in de nabije toekomst.

Inhoud

1.Opkoopbescherming 5
1.1 Wat houdt het in? 5
1.2 In welke gevallen moet een vergunning worden aangevraagd 5
1.2.1 In welke gevallen wordt sowieso een vergunning verleend 5
1.2.2 In deze gevallen geldt geen verhuurverbod 5
1.3 Directe voor- en nadelen 6
1.3.1 Voordelen 6
1.3.2 Nadelen 6
1.4 Voorbeelden van gemeenten die er gebruik van maken 6
1.5 Hoe weerhouden deze gemeenten zich tot Edam-Volendam? 8
1.5.1 Buy-to-let 8
1.5.2 Keep-to-let (KTL) 9
1.5.3. Woningvoorraad 10
1.6 Stappen die worden ondernomen om beleggen minder aantrekkelijk te maken 16
1.6.1 Fiscale verandering (box 3) 16
1.6.2 Overdrachtsbelasting 17
1.6.3 Middenhuur 17
1.7 Verwachting beweging beleggers door nieuwe regelgeving 17
1.8 Situatie Edam-Volendam 19
1.8.1 Verhuisgeneigdheid 19
1.8.2 Verhuisbewegingen van en naar Edam-Volendam 20
1.8.2 Ontwikkeling transactieprijzen en woningwaarde 22
1.8.3 Mutatiegraad in de particuliere huursector 24
1.9 Afwegingen voor en nadelen voor opkoopbescherming in gemeente Edam-Volendam 25
1.9.1 Welke voordelen zou een invoering van de opkoopbescherming voor de gemeente Edam-Volendam kunnen hebben? 25
1.9.2 Welke nadelen zou een invoering van de opkoopbescherming voor de gemeente Edam-Volendam kunnen hebben? 25
1.9.3 Wat zijn nog enkele andere overwegingen met betrekking tot de vraag of het zinvol is om opkoopbescherming in te voeren 26
2.Zelfbewoningsplicht 27
2.1 Wat houdt het in? 27
2.2 Doelstelling 27
2.3 Criteria 27
2.4 Risico's zelfbewoningsplicht 28
2.5 Opkoopbescherming & Zelfbewoningsplicht 28
2.5.1 Verschillen 28

2.5.2 Invoering tegelijkertijd 29
2.6 Directe voor-en nadelen van invoering van de zelfbewoningsplicht 29
2.6.1 Voordelen 29
2.6.2 Nadelen 29
2.7 Voorbeelden van gemeenten die er gebruik van maken 29
2.8 Situatie Edam-Volendam 29
2.8.1 Doelgroepenverordening 30
2.8.2 Doelgroepenverordening Edam-Volendam 30
2.8.3 Prestatieafspraken 30
2.8.4 Voordelen invoeren zelfbewoningsplicht voor de gemeente Edam-Volendam 31
2.8.5 Waarom een zelfbewoningsplicht niet direct effectief is voor de gemeente Edam-Volendam 31
Bronnenlijst 32

1.Opkoopbescherming

Aanleiding

Op 1 januari 2022 is aan de Huisvestingswet een tijdelijke regeling opkoopbescherming toegevoegd. Volgens deze regeling mogen gemeenten voor gewilde buurten een opkoopbescherming opnemen in de lokale huisvestingsverordening. Opkoopbescherming houdt in dat de koper een woning uitsluitend mag verhuren aan een derde persoon als de koper daarvoor een vergunning heeft. Dit geldt de eerste vier jaar na aankoop van de woning. De regeling is voornamelijk bedoeld als regulering voor het tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen op de woningmarkt. Opkoopbescherming is een middel om goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar te houden voor woningzoekenden die er zelf in gaan wonen.

1.1 Wat houdt het in?

De opkoopbescherming houdt in dat de koper een woning uitsluitend mag verhuren als deze persoon daarvoor een vergunning heeft. Dit geldt de eerste 4 jaar na aankoop van de woning.

- Het moet gaan om een woonruimte met een WOZ-waarde op of onder de door de gemeente vastgestelde prijsgrens. Hierbij is relevant de WOZ-waarde van de woonruimte in het jaar waarin de koper eigenaar wordt van de woonruimte. De betaalde koopsom voor de woonruimte is niet relevant.
- De opkoopbescherming moet gelden op de datum dat de koper eigenaar wordt van de woonruimte. Dit kan dus per gemeente verschillen, omdat gemeenten op verschillende data de opkoopbescherming hebben ingevoerd, of zullen invoeren.

1.2 In welke gevallen moet een vergunning worden aangevraagd

- De woonruimte was vrij van huur en gebruik op het moment dat de koper eigenaar werd en de woonruimte wil verhuren of in gebruik geven aan een derde.

- De woonruimte was in verhuurde staat op het moment dat koper eigenaar werd, voor een periode van minder dan 6 maanden en de koper wil dit gebruik voortzetten.

- De woonruimte was in verhuurde staat op het moment dat de koper eigenaar werd en de vorige eigenaar had hiervoor een verhuurvergunning.

1.2.1 In welke gevallen wordt sowieso een vergunning verleend

- Als de beschermde woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die eerste of tweedegraads familie is van de eigenaar.

- Als er sprake is van een tijdelijke (niet-toeristische) verhuur van maximaal 12 maanden.

- De eigenaar de beschermde woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

1.2.2 In deze gevallen geldt geen verhuurverbod

- Woonruimten gelegen in een gemeente die geen opkoopbescherming in de huisvestingsverordening heeft opgenomen.

- Woonruimten die niet vallen binnen de door de gemeente aangewezen categorie woonruimten en niet liggen in het door de gemeente aangewezen gebied waarvoor een opkoopbescherming geldt.

- Woonruimte waarvan de koper eigenaar is geworden voordat de opkoopbescherming in de gemeente gold.

- Woonruimte waarvoor de opkoopbescherming gold op het moment dat de koper eigenaar werd en er inmiddels 4 jaar is verstreken.

1.3 Directe voor- en nadelen

1.3.1 Voordelen

- Het minimaliseert de mogelijkheid van opkoop door investeerders in een bepaald gebied. Mensen met een lager budget hebben hierdoor meer kans om in aanmerking te komen voor de gewenste woning. Uit onderzoek van Francke et al. (2023) blijkt dat met name het aandeel ''First-time buyers'' op de woningmarkt groeit.

- De opkoopbescherming kan helpen bij het behouden van lokale gemeenschappen door ervoor te zorgen dat de lokale bewoners in staat zijn om in hun buurt te blijven wonen. Dit kan voorkomen dat gebieden worden overgenomen door speculanten of grote investeerders.

1.3.2 Nadelen

- Eén van de belangrijkste nadelen van opkoopbescherming is dat het kan leiden tot een beperkte beschikbaarheid van de huizen op de lokale woningmarkt, met name in de particuliere huursector. Door restricties op de verkoop van huizen aan bepaalde partijen kan het aanbod afnemen.

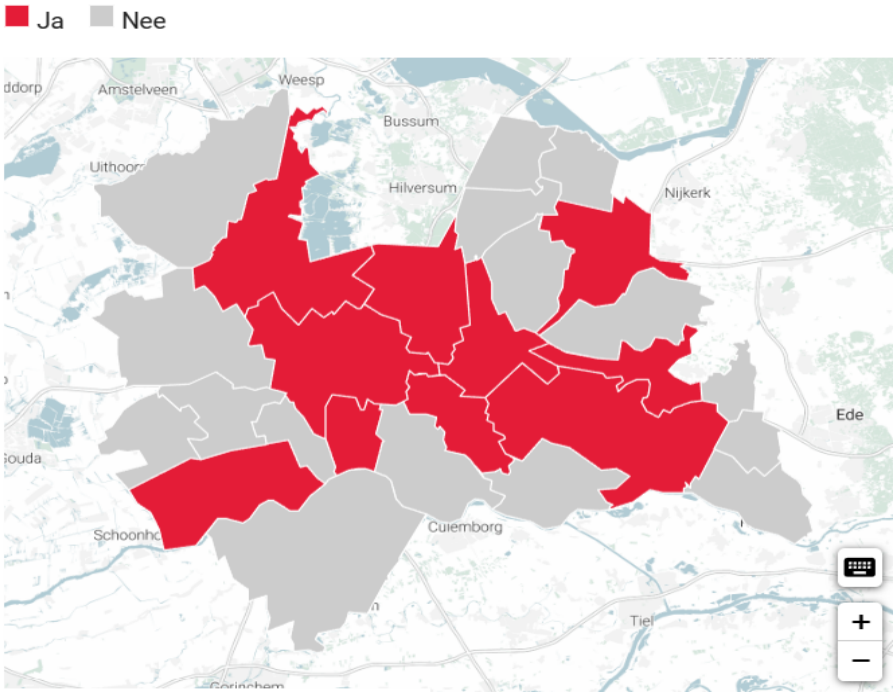
- Een ander nadeel is dat mensen die hun huizen willen verkopen minder vrijheid hebben in het kiezen van de beste koper. Wanneer er een opkoopbescherming is ingesteld zijn verkopers verplicht om te verkopen aan partijen die aan bepaalde voorwaarden voldoen. Hierdoor wordt de verkoper beperkt in het kiezen van de beste koper en dit kan invloed hebben op de verkoopprijs die lager kan uitvallen. Opkoopbescherming kan de vrije markt hierdoor belemmeren.

- Opkoopbescherming kan investeerders ontmoedigen om te investeren in een bepaald segment van de markt, omdat ze beperkt worden in hun mogelijkheden om te profiteren van prijsstijgingen. Opkoopbescherming kan dus leiden tot minder investeringen en dus innovaties in de lokale huizenmarkt.

1.4 Voorbeelden van gemeenten die er gebruik van maken

In Nederland zijn er meerdere gemeenten die inmiddels een opkoopbescherming in de huisvestingsverordening hebben opgenomen. In eerste instantie waren dit met name de grote gemeenten. Er bestaat echter een mogelijk gevaar voor overloopeffecten naar omliggende gemeenten wanneer regelgeving voor investering in de grote steden het moeilijker maakt voor beleggers en vermogenden. Het zijn dan ook niet alleen grote steden die inmiddels de opkoopbescherming hebben geïmplementeerd. Zo blijkt in de provincie Utrecht dat er, per juni 2023, 10 van de 26 gemeenten een opkoopbescherming hebben ingesteld voor een deel van de gemeente of totale gemeente.

Figuur 1.1: Gemeenten met/zonder opkoopbescherming in provincie Utrecht.



Bron: RTV Utrecht, 2023.

Rotterdam
In de gemeente Rotterdam is de opkoopbescherming ingevoerd op 1 januari 2022. De opkoopbescherming geldt voor woonruimten met een WOZ-waarde tot 355.000 in 16 wijken in Rotterdam.

Den Haag
In de gemeente Den Haag is de opkoopbescherming ingevoerd op 1 maart 2022. Een koper van een woning met een WOZ-waarde tot en met 405.000 mag deze niet verhuren.

Haarlem
In Haarlem is een opkoopbescherming geregeld. Investeerders kunnen per 1 februari 2022 geen huizen met een WOZ-waarde tot 389.000 kopen om die vervolgens te verhuren.

Amsterdam
De opkoopbescherming geldt voor woningen met een WOZ-waarde tot en met € 533.000 in 2023. Voor woningen die in 2022 zijn overgedragen aan de nieuwe eigenaar geldt de opkoopbescherming als de WOZ-waarde op het moment van overdracht €512.000 of minder was.

Haarlemmermeer
In heel de gemeente Haarlemmermeer geldt opkoopbescherming. De opkoopbescherming is ingegaan op 1 april 2023. De opkoopbescherming geldt voor alle koopwoningen met een WOZ-waarde tot 504.000.

Utrecht
Per 1 juli 2023 is de opkoopbescherming uitgebreid naar alle woningen met een waarde tot 587.000 euro. Hiermee valt 60% van de koopwoningen in Utrecht onder de opkoopbescherming. Hiervoor gold de opkoopbescherming voor woningen tot 440.000 euro.

Ontwikkeling opkoopbescherming
Zoals hierboven blijkt, zijn er verschillende gemeenten die de opkoopbescherming hebben ingevoerd. Veel gemeenten voeren hun eigen beleid met betrekking tot de implementatie van de opkoopbescherming. Dit hangt bijvoorbeeld af van specifieke wijken die gewild zijn onder beleggers of afhankelijk van de gemiddelde huizenprijs in de desbetreffende gemeente. Doordat bij implementatie van de opkoopbescherming aantoonbare schaarste heerst aan betaalbare woningen, ontwikkelt de prijs die gemeenten hanteren voor de grens van de opkoopbescherming vaak mee.

In het voorbeeld hierboven is Utrecht genoemd waarbij de grensprijs van opkoopbescherming dus in een jaar sterk is verhoogd en hiermee nu 60% van de woningen in de stad “gereguleerd” worden tegen grootschalige opkoop van beleggers. In Rotterdam was dit slechts 27%.
De tendens is dat het in grootstedelijke gebieden met een grote aanwas van beleggers door deze regelgeving steeds moeilijker gemaakt wordt om een huis als belegging te bemachtigen. Uit het onderzoek van Francke et al. (2023) naar buy-to-let woningen blijkt dat het aantal aankopen door investeerders sterk daalt in het gereguleerde vastgoed.

1.5 Hoe weerhouden deze gemeenten zich tot Edam-Volendam?

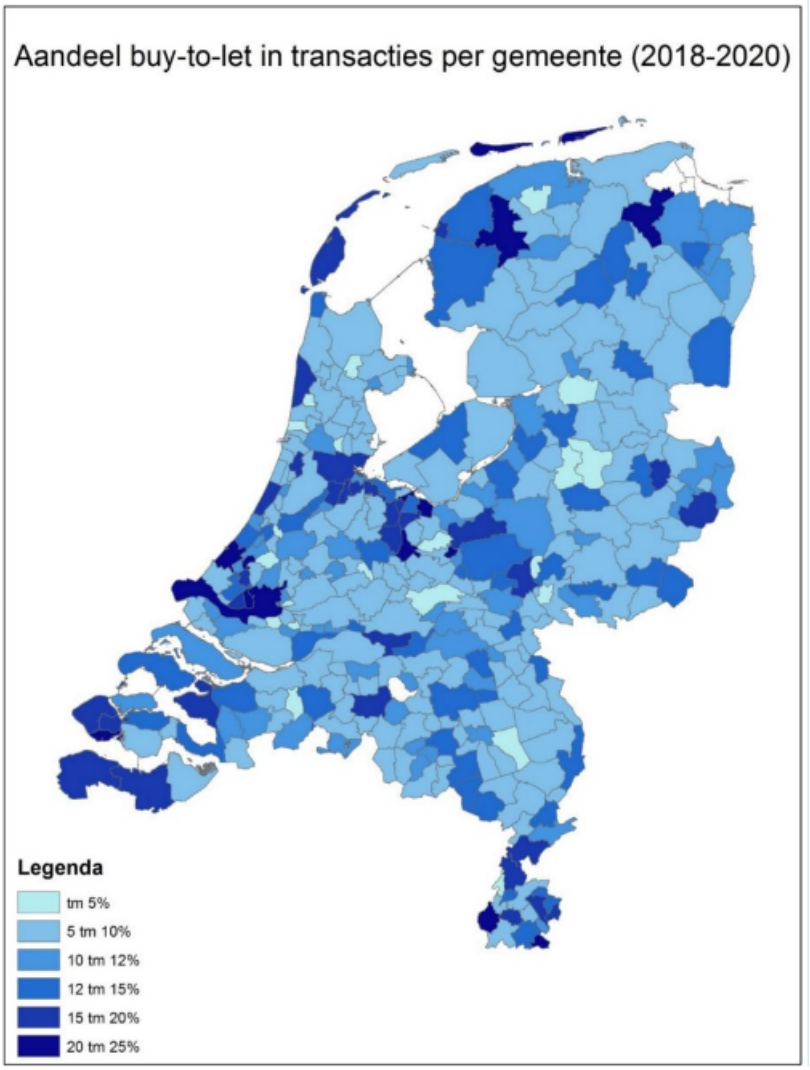
Zoals eerder aangegeven moeten er directe redenen zijn voor het implementeren voor een opkoopbescherming. Er moet duidelijk en aantoonbare sprake zijn van een tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen om opkoopbescherming te kunnen verantwoorden. Om de situatie van de gemeente Edam-Volendam in kaart te brengen is het daarom van belang om de actuele situatie van de gemeente te vergelijken met andere gemeenten. Dit kan op een aantal manieren.

Uit het informatie bestand van VNG over opkoopbescherming worden een aantal indicaties benoemd voor de aanwezigheid van beleggers in een gemeente (VNG, 2022). Eén van de criteria waar nut en noodzaak van de mogelijke implementatie van de opkoopbescherming op kan worden gebaseerd, is de samenstelling van de woningvoorraad. De samenstelling van de woningvoorraad geeft immers inzichten in de lokale woningmarkt en schetst ook een duidelijk beeld van de beweegruimte die beleggers hebben in de huidige voorraad. Voor beleggers die een tweede woning aanschaffen en het vervolgens verhuren geldt het zogenaamde ‘*buy-to-let*’ principe. Anderzijds zijn er ook huishoudens die een nieuwe woning aanschaffen, maar hun oude woning aanhouden. Dit is het zogenaamde *‘keep-to-let’* principe. Beide manieren kunnen worden beschouwd als een vorm van beleggen. Deze data zijn verzameld voor de gemeente Edam-Volendam.

1.5.1 Buy-to-let

Het Kadaster heeft door heel Nederland onderzoek gedaan naar woningen die onttrokken zijn aan de koopwoningmarkt voor de verhuur. In de figuur hieronder valt af te lezen per gemeente wat het percentage woningen is dat uit de koopwoningmarkt wordt onttrokken voor de verhuur. In Edam-Volendam ligt dit percentage tussen de 5-10%. Landelijk ligt dit percentage op 13%. Hoewel rekening moet worden gehouden met overloopgebieden, bijvoorbeeld binnen gebieden in grote steden of grote steden naar nabijgelegen plaatsen in de regio, moet er om de opkoopbescherming te kunnen verantwoorden sprake zijn van aantoonbaarheid van actuele schaarste.

Figuur 1.2: Aandeel buy-to-let in transacties per gemeente in Nederland.

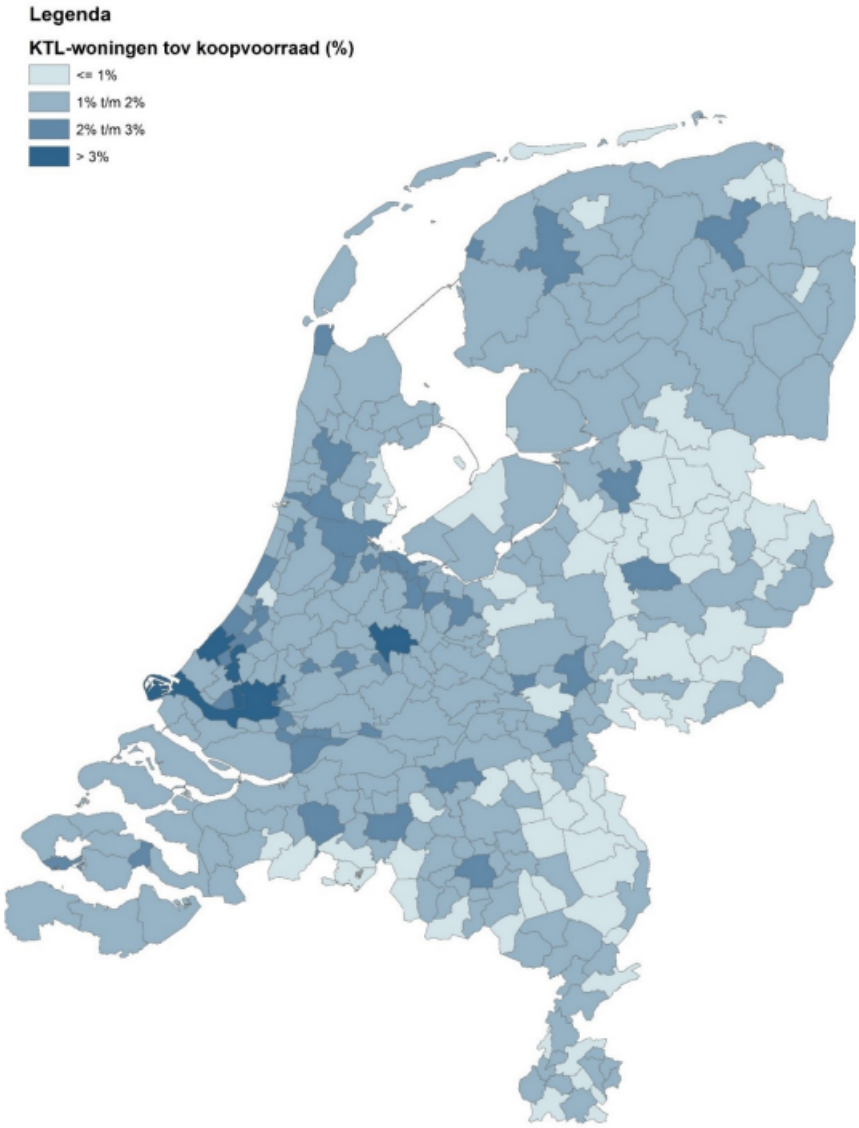


Bron: Kadaster, 2021

1.5.2 Keep-to-let (KTL)

Een andere vorm van verhuur onder beleggers is bij een verhuizing het aanhouden van de eigen woning. Deze woning wordt vervolgens verhuurd. Hoewel dit fenomeen minder populair is dan het 'buy-to-let' principe, zijn er een aantal gemeenten waar het aandeel keep-to-let woningen meer dan 3% is. Doordat deze woningen in veel gevallen dus worden aangehouden, gelden deze woningen niet voor de categorie woningen bij een mogelijke implementatie van de opkoopbescherming. Desalniettemin is het aanhouden van een woning om vervolgens te verhuren een vorm van beleggen. Een hoog percentage van aangehouden woningen om vervolgens te verhuren geeft een indicatie van de aanwezigheid van beleggers in een gemeente. Gemeenten met een relatief hoog percentage KTL-woningen zijn veelal gemeenten in de grootstedelijke gebieden, zie Rotterdam en Den Haag bijvoorbeeld. In de gemeente Edam-Volendam blijkt uit dit onderzoek van Kadaster dat het percentage KTL-woningen t.o.v. de koopvoorraad lager dan 1% is, wat laag is ten opzichte van de rest van de gemeenten in Nederland zoals in figuur 1.3 te zien is.

Figuur 1.3: KTL-woningen t.o.v. koopvoorraad per gemeente in Nederland.



Bron: Kadaster, 2021

1.5.3. Woningvoorraad

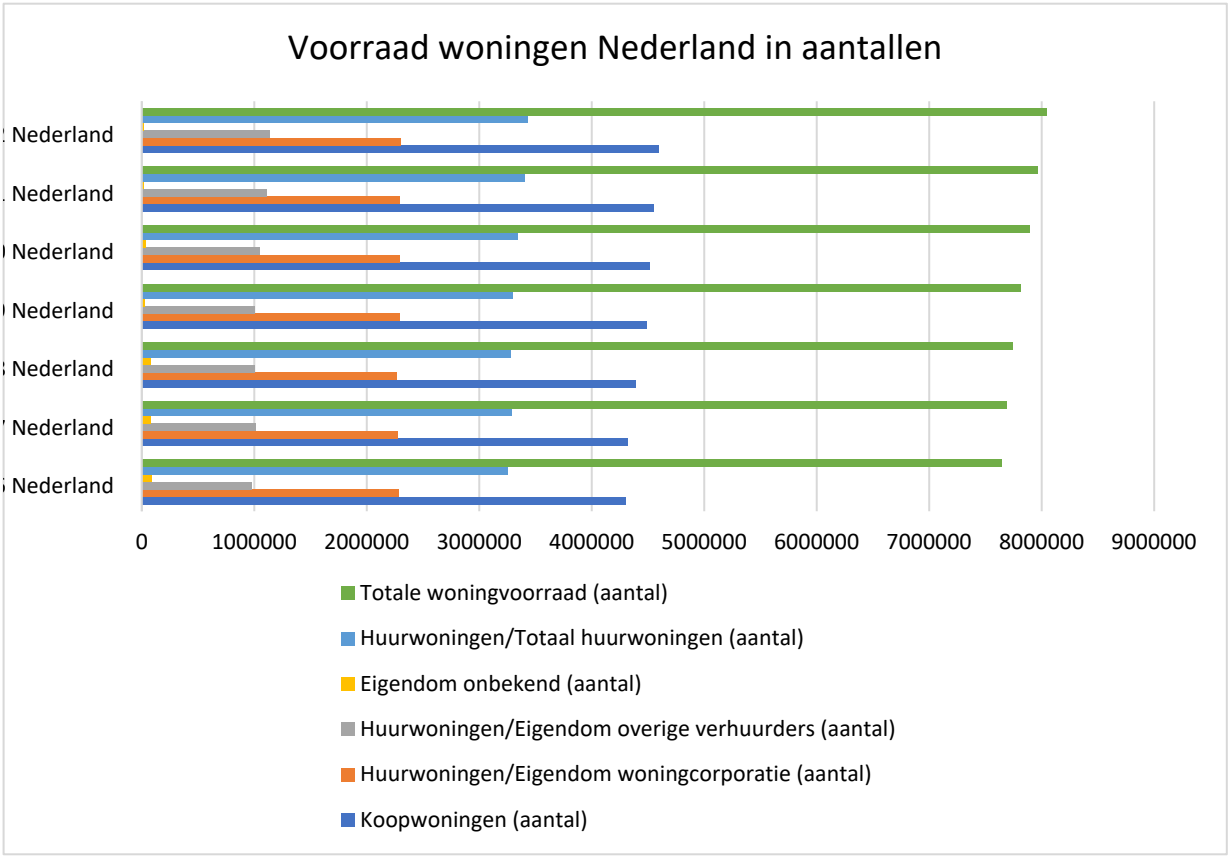
Een andere indicatie van aanwezigheid van beleggers in een gemeente of regio is de ontwikkeling van het aandeel overige verhuurders. De grafieken hieronder bevatten gegevens over het eigendom van de voorraad naar koop-en huurwoningen in Nederland als geheel, de provincie Noord-Holland en de gemeente Edam-Volendam. Huurwoningen worden verder onderverdeeld naar woningen in eigendom van woningcorporaties en woningen in eigendom van overige verhuurders.

Bij de verdeling Eigendom overige verhuurders gaat het om een huurwoning in eigendom van onder andere bedrijven, particulieren en institutionele beleggers. Huurwoningen waarvan het eigendom wel kon worden vastgesteld, maar de eigenaar niet, vallen hier ook onder. Onder bedrijven vallen alle instellingen met een bedrijfsmatig karakter zoals bv's en nv's, zelfstandige ondernemers, makelaars en vastgoedhandelsmaatschappijen. Onder particulieren vallen alle natuurlijke personen. Met institutionele beleggers worden pensioenfondsen, beurs-, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen bedoeld. Deze groep overige verhuurders geeft een indicatie van op welke schaal er aanwezigheid is van beleggers in de specifieke gemeente.

Woningvoorraad Nederland

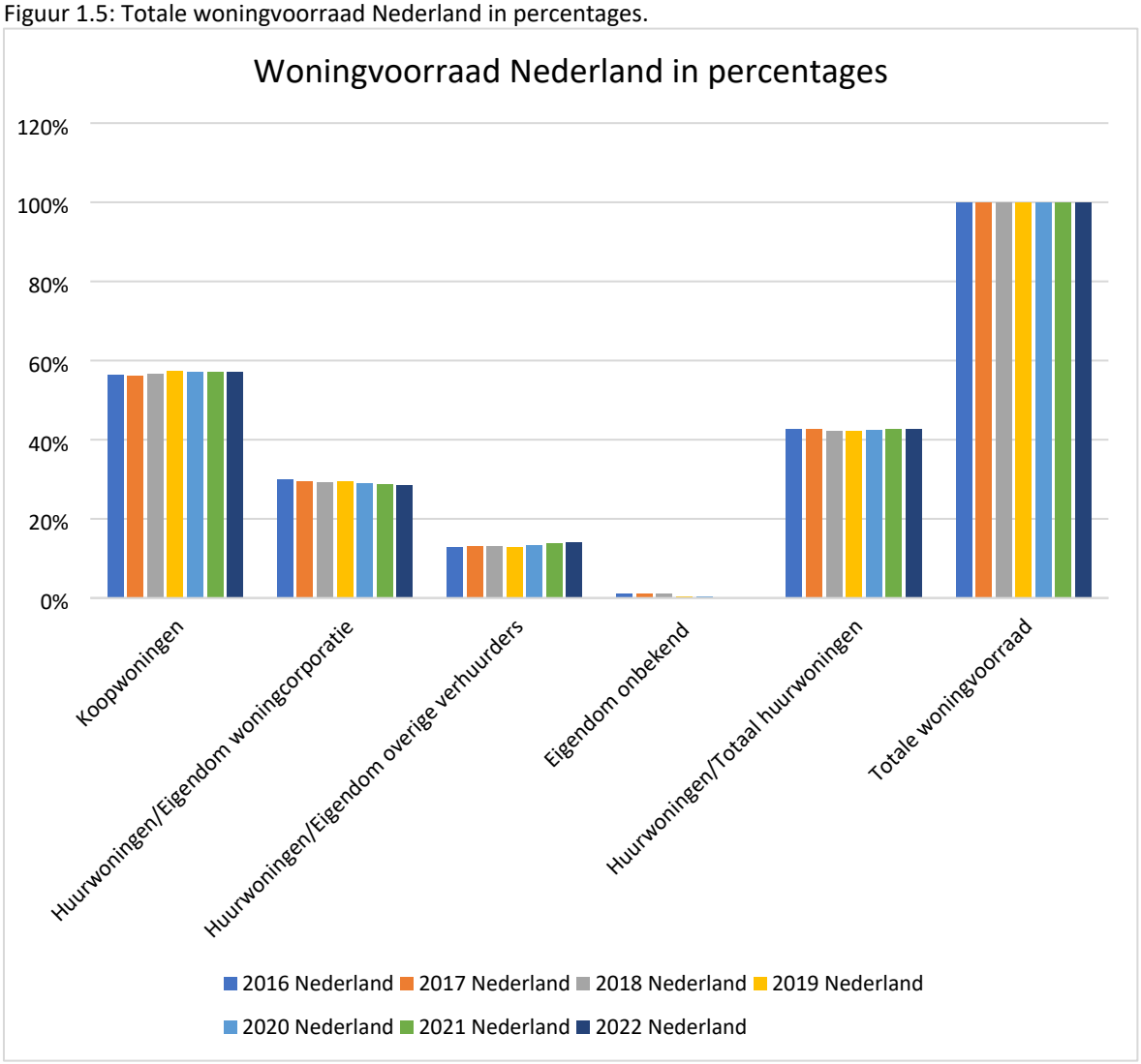
In Figuur 1.4 is allereerst een overzicht geschetst van de totale woningvoorraad in Nederland in aantallen en Figuur 1.5 schetst een overzicht van deze woningvoorraad in percentages. Voor het aantal verhuurde woningen in handen van beleggers is het interessant om te kijken naar het percentage dat in eigendom is van de groep overige verhuurders. Het aantal huurwoningen dat in eigendom is van overige verhuurders in de periode 2016-2022 ligt op 13% in 2016 t/m 14% in 2022.

Figuur 1.4: Voorraad woningen in Nederland in aantallen.



Bron: CBS Statline

Figuur 1.5: Totale woningvoorraad Nederland in percentages.

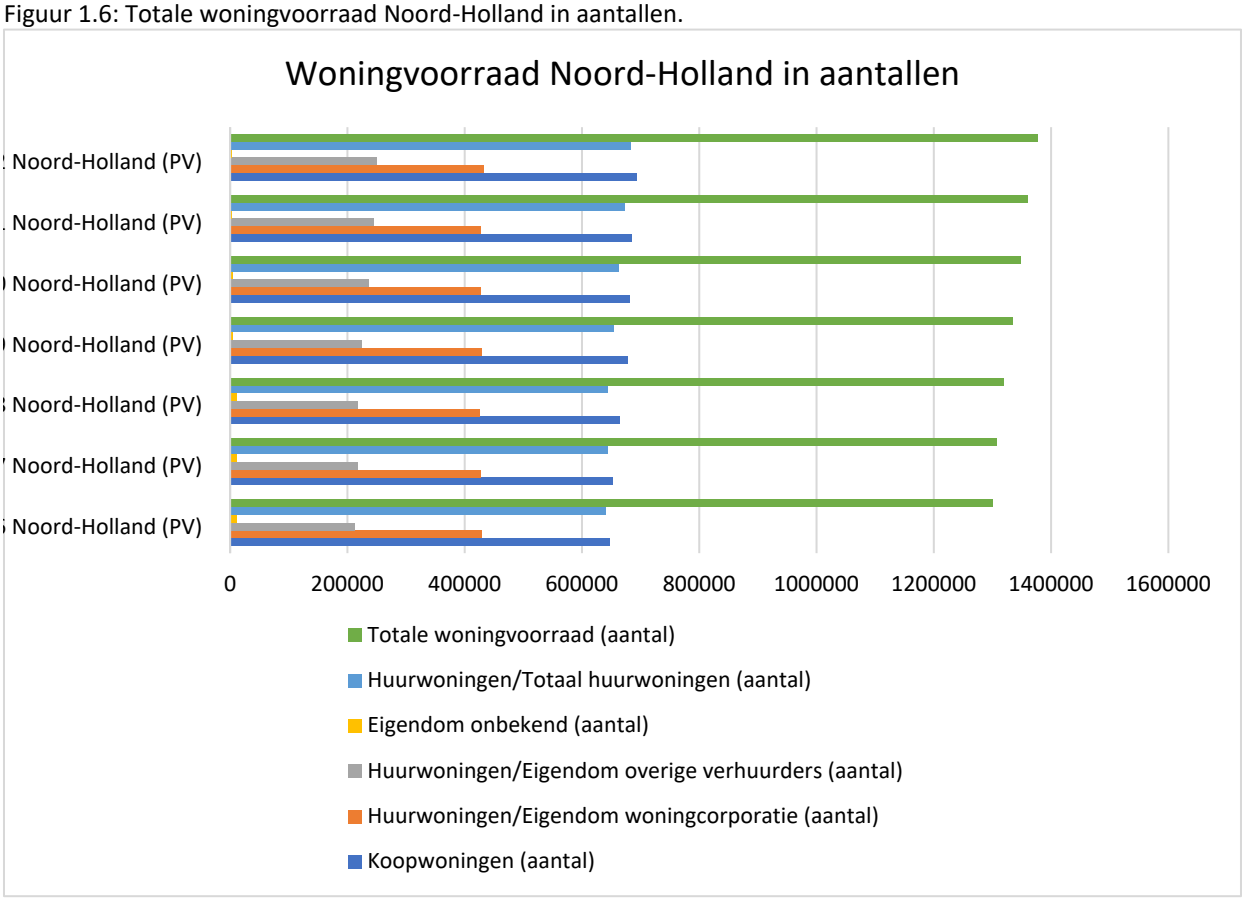


Bron: CBS Statline

Woningvoorraad Noord-Holland

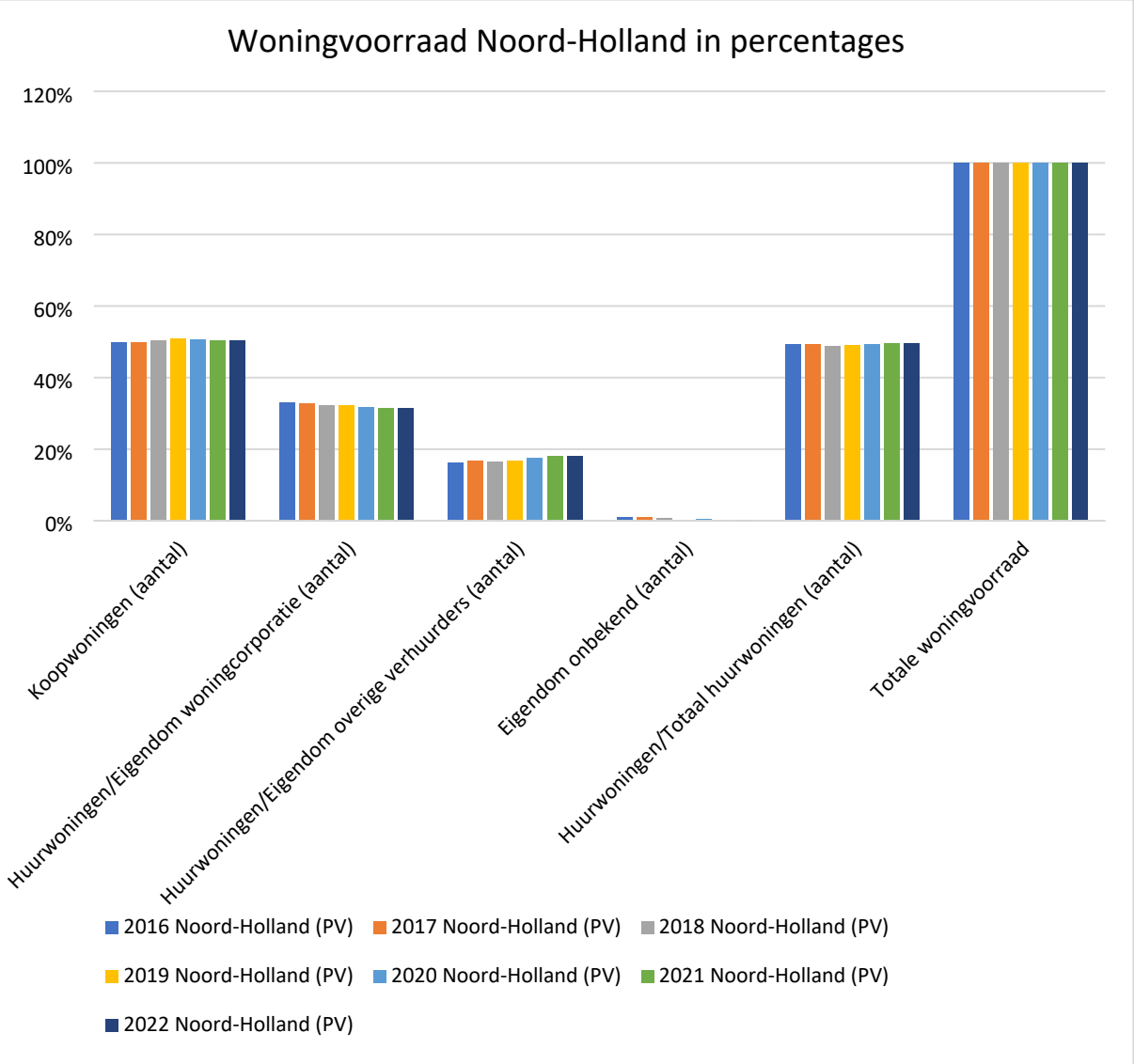
Omdat Nederland als gemiddelde een breed begrip is, is ervoor gekozen om ook te kijken naar een kleinere schaalgrootte in de vorm van Noord-Holland. In figuur 1.6 en figuur 1.7 is de provinciale woningvoorraad meegenomen, eerst in aantallen en vervolgens in percentages. Het aantal huurwoningen dat in eigendom is van overige verhuurders in de periode 2016-2022 ligt op 16% in 2016 t/m 18% in 2022.

Figuur 1.6: Totale woningvoorraad Noord-Holland in aantallen.



Bron: CBS Statline

Figuur 1.7: Totale woningvoorraad Noord-Holland in percentages.

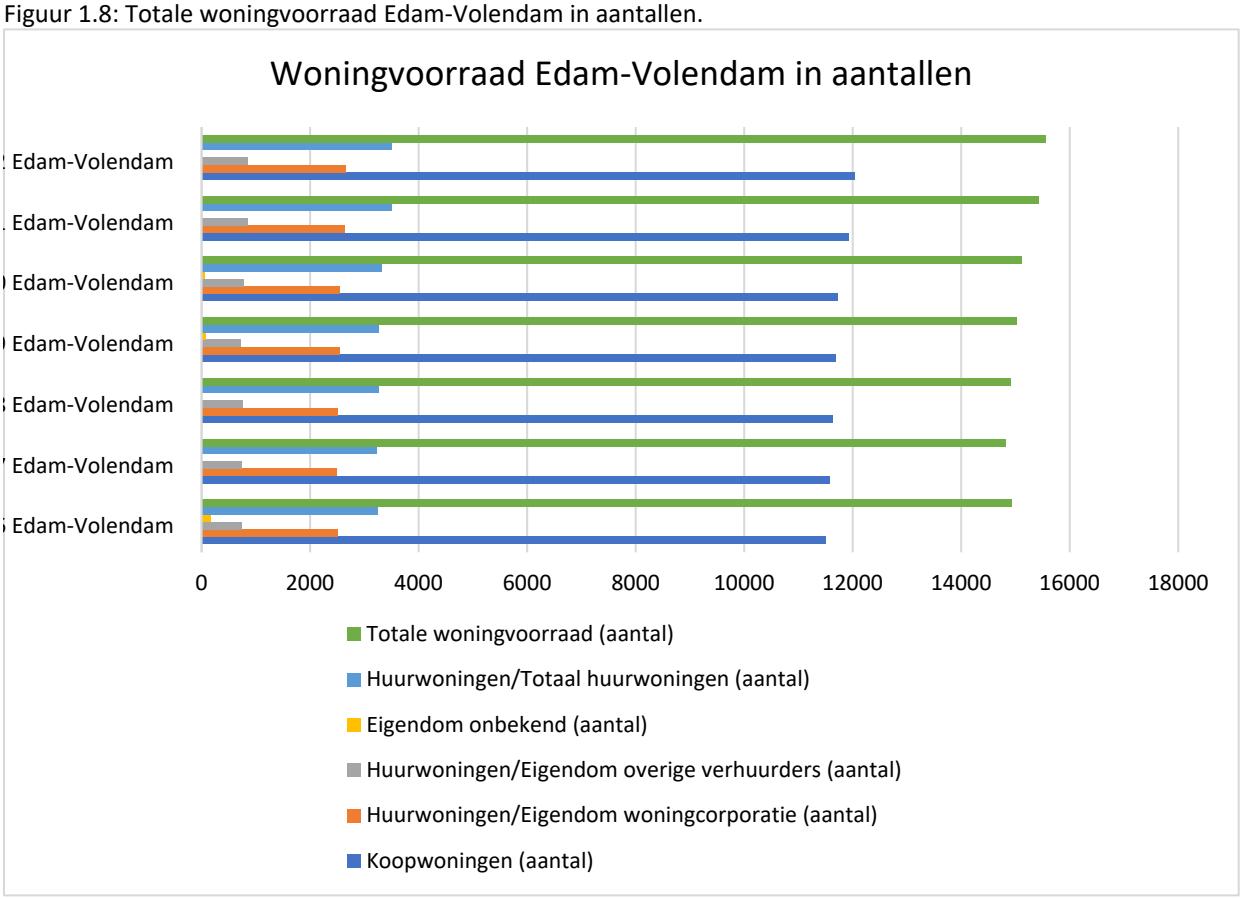


Bron: CBS Statline

Woningvoorraad Edam-Volendam

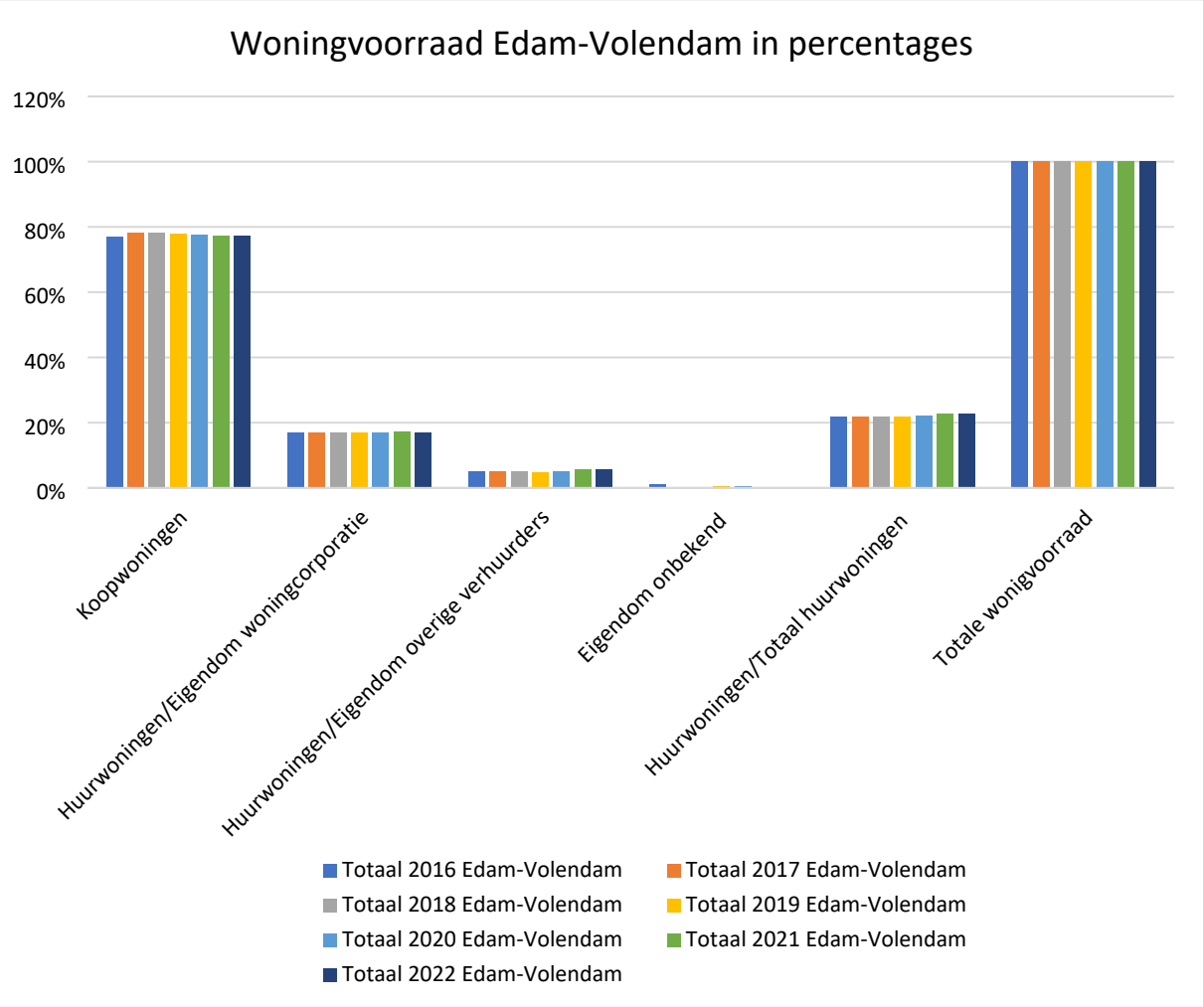
Om deze cijfers af te zetten tegen de gemeentelijke situatie in Edam-Volendam zijn vervolgens deze cijfers van Edam-Volendam ook meegenomen in de analyse en verwerkt in Figuur 3.1 en 3.2. Allereerst valt op dat de gemeente Edam-Volendam een veel hoger percentage koopwoningen heeft dan zowel de Provincie Noord-Holland als Nederland in het geheel. Tegelijkertijd is het voor de aanwezigheid van beleggers in de gemeente belangrijk om de cijfers te analyseren van het aantal overige verhuurders in de gemeente. Dit varieert van 5% in 2016 tot en met 6% in 2022.

Figuur 1.8: Totale woningvoorraad Edam-Volendam in aantallen.



Bron: CBS Statline

Figuur 1.9: Totale woningvoorraad Edam-Volendam in percentages.



Bron: CBS Statline

1.6 Stappen die worden ondernomen om beleggen minder aantrekkelijk te maken

Hoewel het beleggen in vastgoed met name in grote steden en stedelijke gebieden voorkomt, is speculatie op de woningmarkt een fenomeen dat door heel Nederland plaatsvindt. Vanuit het Rijk komt er steeds meer aandacht om deze vormen van speculatie tegen te gaan om te zorgen voor het beschikbaar houden van goedkope en middeldure woningen. Er zijn verschillende regels geïntroduceerd of regels die mogelijk worden geïmplementeerd in de nabije toekomst die extra aandacht verdienen in dit document.

1.6.1 Fiscale verandering (box 3)

Eén van de regels die geïntroduceerd is om het minder aantrekkelijk te maken om een tweede woning voor de verhuur te hebben is het feit dat de tweede woning wordt belast volgens box 3. De baten en lasten van de eigen, eerste woning vallen in box 1 van de belastingaangifte (inkomen uit werk en woning). Bij een tweede huis is het anders: de Belastingdienst ziet dit als vermogen. Daardoor valt deze woning in box 3. Voor de aangifte bekijkt de Belastingdienst naar de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) van de tweede woning. De vermogensrendementsheffing is de officiële benaming voor deze belasting over het vermogen. De Belastingdienst verwacht dat een eigenaar met dit vermogen (spaargeld en beleggingen) een bepaald rendement behaalt. Dit rendement is door de fiscus voor onroerend goed gesteld op 6,17% per jaar over de WOZ-waarde van dit onroerend goed per jaar. Over dat bedrag dient de belegger vermogensbelasting te betalen.

Deze fiscale verandering, waarbij het bezit van een tweede woning nu wordt belast via box 3, betekent jaarlijks een grote extra kostenpost voor een belegger in de woningmarkt.

1.6.2 Overdrachtsbelasting

Een koper die een woning niet zelf bewoont betaalt niet langer 2% overdrachtsbelasting, maar betaalt het algemene tarief. Dit algemene tarief is per 1 januari 2023 verhoogd van 8% naar 10,4%. Deze differentiatie in de overdrachtsbelasting richt zich met name tegen beleggers. Deze overdrachtsbelasting geldt dus niet voor nieuwbouwwoningen, maar wel voor de koop van een bestaande woning en geldt dus voor de groep van woningen waarvoor een opkoopbescherming zou gaan gelden.

1.6.3 Middenhuur

Om huurders beter te beschermen, heeft demissionair minister De Jonge een wetsvoorstel ingediend. De Tweede Kamer besloot op 12 september 2023 om geen enkel dossier op het gebied van woonbeleid en verduurzaming van de Tweede Kamercommissies controversieel te verklaren. Dat betekent dat de behandeling van de wetten over regie op de volkshuisvesting en regulering van middenhuur door kunnen gaan.

De kern van deze Wet Betaalbare Huur is dat een groter gedeelte van de huurmarkt een maximale huurprijs krijgt. Hiervoor wordt het puntenstelsel opgetrokken van 148 naar 186 punten.
De wet zet in op 4 doelen:

- meer betaalbare huurwoningen
- betere bescherming van huurders
- verduurzaming van de woningen
- blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw.

Het grote doel van dit wetsvoorstel is om huurders te beschermen tegen hoge huurprijzen door de huurprijs van middenhuur woningen te reguleren. De Wet Betaalbaar Huur moet hiervoor zorgen door onder meer het bestaande Woningwaarderingsstelsel (WWS) voor zelfstandige woonruimte aan te passen.

De Wet Betaalbare Huur heeft de volgende componenten die extra belicht worden:

- De bestaande huurprijsbescherming op basis van het woningwaarderingsstel voor het lagere huursegment wordt uitgebreid naar het middensegment. Bovendien wordt de huurprijsbescherming uitgebreid door de jaarlijkse huurprijsstijging voor het middensegment te maximeren op de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Dit kan er echter niet toe leiden dat de huurprijs hoger wordt dan het maximum zoals volgt uit de WWS-puntentelling.
- Het doel van het moderniseren van het WWS is dat voor duurzame woningen een hoger aantal punten kan worden bereikt. Een duurzame woning met energielabel A of hoger krijgt extra punten, terwijl energielabel E of lager juist zorgt voor puntenaftrek. Hierdoor wordt het prijsverschil tussen woningen met een goed en een slecht energielabel groter en wordt de verduurzaming van huurwoningen bevorderd.

Het gevolg van deze regelgeving voor beleggers:

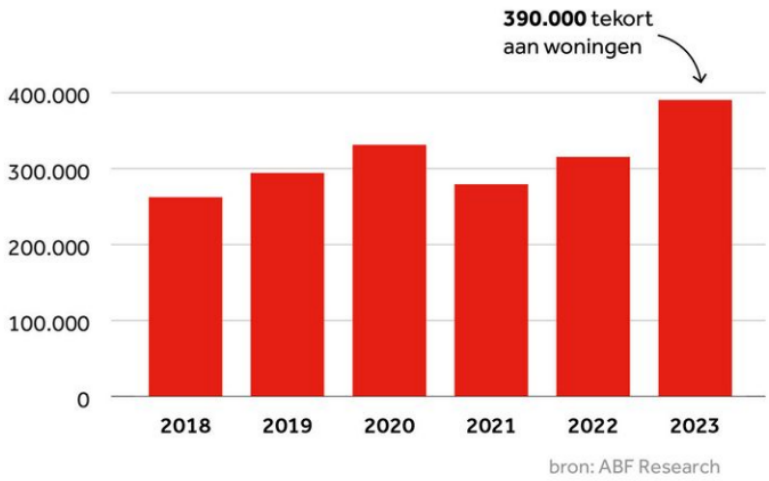
- Het zal moeilijker worden om aan alle eisen te voldoen binnen het Woningwaarderingsstelsel.
- Met de Wet Betaalbare Huur krijgt de huurcommissie de mogelijkheid om ook na 6 maanden van de aanvang van de huurovereenkomst de huurprijs te toetsen. Zo kunnen huurprijzen van woningen die in het lage of middensegment zitten altijd door de huurcommissie worden verlaagd.

- Doordat huurwoningen tot 186 WWS-punten worden gemaximeerd, zullen veel huurwoningen een maximale prijs hebben die lager ligt dan de huidige afgesproken prijs tussen huurder en verhuurder.

1.7 Verwachting beweging beleggers door nieuwe regelgeving

- De verwachting is dat veel beleggers, zowel particulier als institutioneel, hun portefeuille onder de loep zullen nemen en de nodige actie zullen ondernemen, met name ten behoeve van verduurzaming. Uitbreiding van het woningwaarderingsstelsel zal met name effect hebben op relatief oude panden waarbij beleggers een lagere huurprijs zullen moeten gaan hanteren.
- Een overdrachtsbelasting van 10,4% is een serieuze kostenpost die het aankopen van een bestaande woning steeds onaantrekkelijker maakt. Hierbij komt het feit dat een tweede woning wordt belast volgens box 3.
- Vermogenden zullen altijd naar manieren zoeken om vermogen te vergroten. Daarmee is vraag naar het beleggen in woningen sterk afhankelijk van de ontwikkelingen in andere markten. Denk hierbij aan de aandelenmarkt, de cryptomarkt, maar ook aan de ontwikkeling van spaarrente bij de bank.
- Stikstofproblematiek vertraagt woningbouw. Door het wegvallen van de zogenoemde bouwvrijstelling lopen nieuwbouwprojecten vertraging op. De meeste vertragingen zijn een paar maanden, maar in sommige gevallen kan het bouwproces wel een half jaar langer duren. De bouwvrijstelling - een vrijstelling waarmee de bouwsector geen vergunning voor de tijdelijke uitstoot van stikstof nodig had - verviel op 2 november. De Raad van State oordeelde toen dat de stikstof die bij bouwprocessen vrijkomt gewoon moet meetellen. Er mag alleen toestemming voor een project worden gegeven als zeker is dat individuele beschermde natuurgebieden geen schade oplopen.
- De stijgende hypotheekrente zorgt ervoor dat een groter deel van de woningen buiten bereik komt voor potentiële kopers. Dit leidt tot terughoudendheid bij projectontwikkelaars om te bouwen.
- Er is en blijft sprake van een groeiende vraag naar woningen. Er is in 2023 een tekort van 390.000 woningen. Vorig jaar ging het nog om 315.000 huizen. Pas rond 2028 wordt de krapte op de woningmarkt iets minder (ABF Research, 2023). Het onderzoeksbureau ABF berekent jaarlijks het woningtekort in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het tekort aan woningen is sterk gestegen, omdat het aantal huishoudens in Nederland sneller toeneemt dan gedacht. Migratie is hier een belangrijke oorzaak van. Maar dit valt ook toe te wijzen aan ouderen die langer thuis blijven wonen en het groeiende aantal starters op de woningmarkt.

Figuur 1.10: Woningtekort Nederland



Bron: ABF Research, 2023.

De verwachting is dus dat beleggers goed naar hun portefeuille gaan kijken. De extra kosten die men nu maakt bij de aankoop van een nieuw pand, het onderhouden van het pand en de jaarlijkse belasting zullen in veel gevallen nadeliger zijn dan de voordelen die het oplevert. Door deze regelgeving is het bijna onmogelijk om op aankoop van een bestaande woning op korte termijn hoge rendementen te realiseren. Echter, problematiek omtrent nieuwbouw, migratiestromen en blijvende vraag naar bepaalde type woningen zal voorlopig aan de orde van de dag zijn, waardoor ontwikkelingen op de woningmarkt nauw in de gaten moeten worden gehouden. Er valt dan ook niet te verwachten dat door deze nieuwe regelgevingen de vraag naar beleggingen op de woningmarkt massaal doet verdwijnen. Immers er is een groeiend tekort aan woningen, een tekort die zeker op korte termijn niet opgelost kan worden.

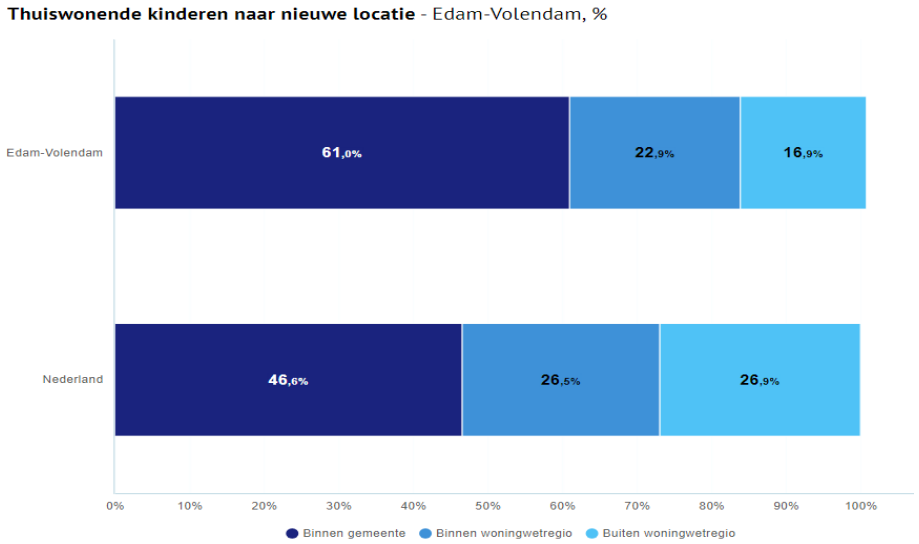
1.8 Situatie Edam-Volendam

Eerder is in kaart gebracht hoe de woningmarkt van Edam-Volendam zich verhoudt tot andere gemeenten in Nederland. Zo is er gekeken naar de feitelijke woningvoorraad en naar de aanwezigheid van beleggers in de gemeenten in Nederland, zowel de groep die een woning aanhoudt of een woning aankoopt voor de verhuur. Hierna zal de woningmarkt van Edam-Volendam verder worden geanalyseerd, waarbij ook subjectieve kenmerken als verhuisgeneigdheid worden meegewogen.

1.8.1 Verhuisgeneigdheid

De gemeente Edam-Volendam kenmerkt zich door een bevolking die sterke binding voelt met de eigen gemeente. Niet voor niets blijkt dat veel van de inwoners die hier zijn geboren en getogen ook de rest van hun leven hier willen blijven wonen om hun wooncarrière voort te zetten. Men wil blijven wonen in de eigen vertrouwde omgeving, dichtbij familie, vrienden en kennissen. Dit beeld wordt geïllustreerd in onderstaande figuur 4.1 van data afkomstig van Lokale Monitor Wonen.

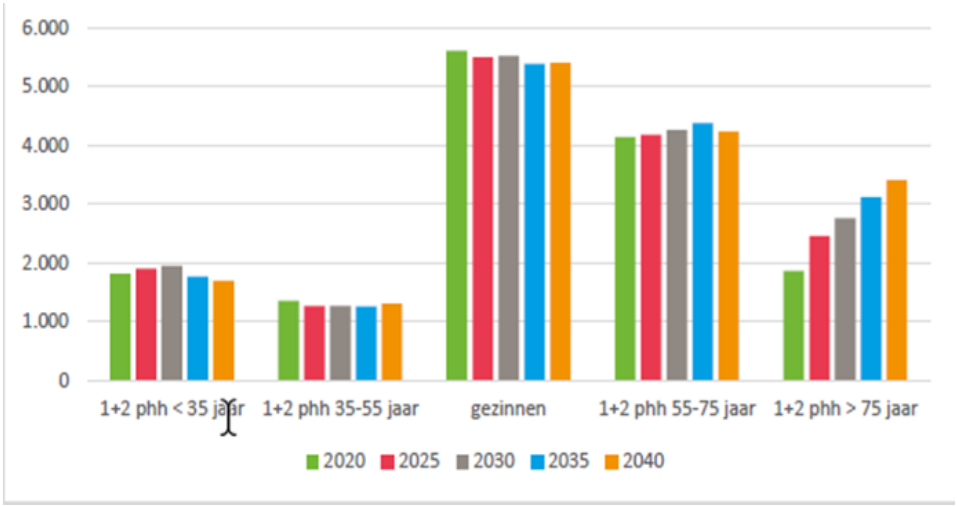
Figuur 1.11: Verhuisgeneigdheid van thuiswonende kinderen in de gemeente Edam-Volendam



Bron: Lokale Monitor Wonen

De gemeente Edam-Volendam beschikt over een hoog percentage koopwoningen. Een speerpunt uit de Woonvisie 2022-2025 van de gemeente Edam-Volendam is dat er voor starters voldoende mogelijkheden op de woningmarkt zouden moeten zijn en dat er vanuit de gemeente en betrokken partijen sterk wordt ingezet op realisatie van betaalbare koopwoningen. Door de stijgende woningprijzen heeft deze doelgroep het de afgelopen jaren steeds moeilijker gekregen. Het betaalbare koopwoningaanbod is afgenomen.
De gemeente Edam-Volendam is een duidelijke gezinsgemeente. De verwachting voor de aankomende jaren is dat hier niet direct verandering in komt. Verder blijkt dat met name het aantal 1+2 persoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 75+ verder zal toenemen.

Figuur 1.12: Verwachte huishoudensontwikkeling Edam-Volendam naar huishoudenstype 2020-2040.



Bron: Woningmarktonderzoek Companen.

Uit onderzoek blijkt dat het aantal vestigers in de gemeente vanuit omliggende gebieden met name afkomstig is uit de grote kernen Amsterdam en Purmerend. Uit deze gebieden volgt een positief migratiesaldo. Het is belangrijk deze informatie nauw in de gaten te houden. Vestiging in Edam-Volendam is met name afkomstig uit de grotere omliggende kernen Amsterdam en Purmerend. Door jarenlange hoge druk op Amsterdamse woningmarkt kiezen veel woningbezitters die een groot

vermogen hebben opgebouwd ervoor om uit te wijken naar omliggende gebieden. Volgens een nieuwe wijziging in de Huisvestingswet mogen gemeenten tot 50% van de huurwoningen bepalen hoe zij ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Gemeenten mogen dus ook de gehele 50% toewijzen aan inwoners van de eigen gemeente. Ook kunnen gemeenten door de wijziging van de huisvestingswet voorrang geven bij nieuwbouw aan mensen met binding met de gemeente of mensen die een bepaald cruciaal beroep uitvoeren. Hiermee kunnen stijgingen van Purmerend en Amsterdam in de gaten worden gehouden.

1.8.2 Verhuisbewegingen van en naar Edam-Volendam

Hoewel het zinvol is om verhuisgeneigdheid mee te nemen, is het ook noodzakelijk om daadwerkelijke verhuisbewegingen te duiden. In de tabellen en figuren hieronder vallen de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Edam-Volendam te zien.

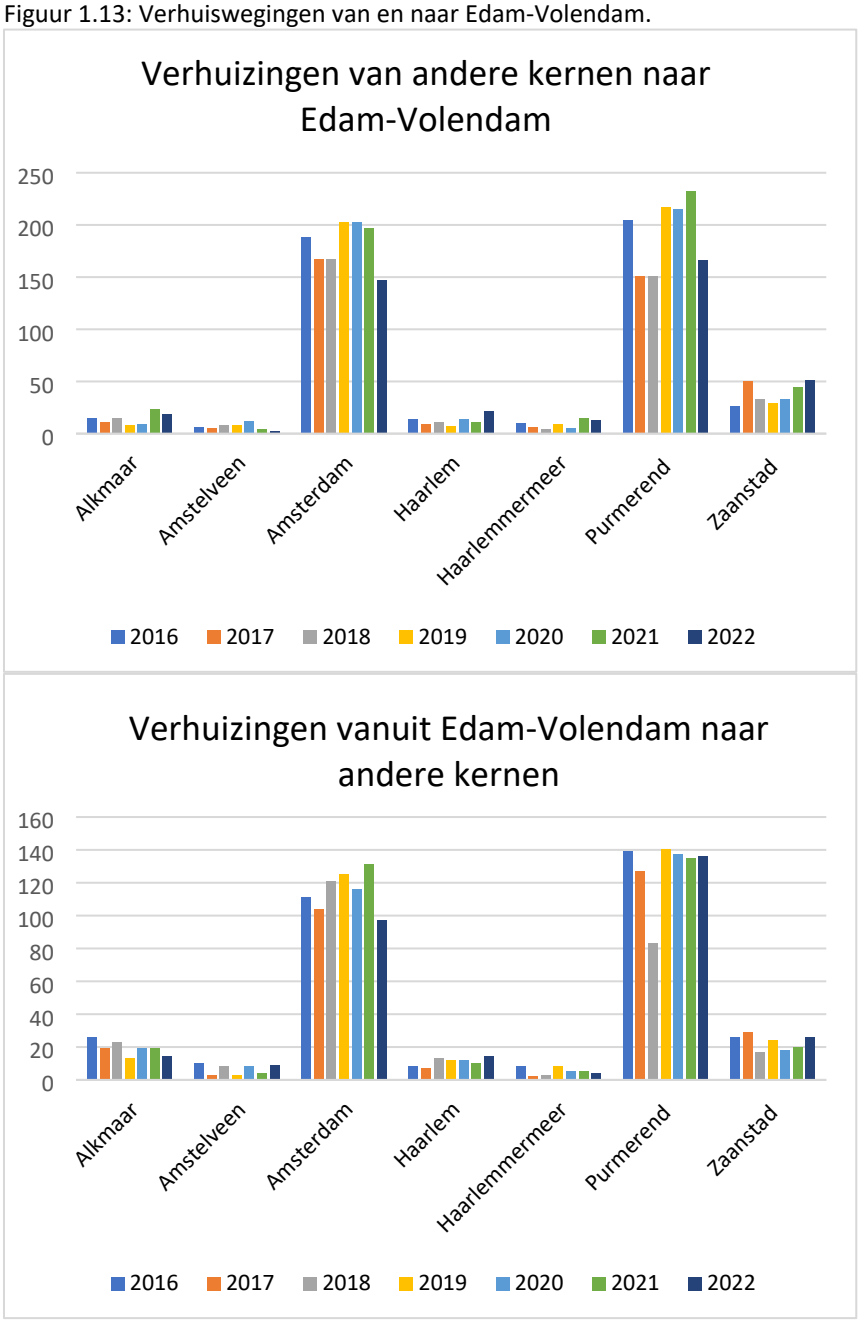
Tabel 1.1: Migratiesaldo in Edam-Volendam naar richting in de periode 2018-2020.

	Vestiging	Vertrek	Migratiesaldo
Amsterdam	862	593	+269
Purmerend	851	610	+241
Waterland	296	149	+147
Zaanstad	174	112	+62
Beemster	122	133	-11
Koggenland	69	116	-47
Alkmaar	62	98	-36
Hoorn	119	233	-114
Overig Noord-Holland	630	673	-43
Overig Nederland	883	837	+46

Bron: Woningmarktonderzoek Companen.

Ook in de periode na 2020 blijkt er weinig verandering in verhuisbewegingen vanuit en naar Edam-Volendam. Verhuisbewegingen van en naar Edam-Volendam concentreren zich vooral op de gemeenten Amsterdam en Purmerend. Dit is het geval voor een langere periode en hier zijn geen verschuivingen in merkbaar.

Figuur 1.13: Verhuiswegingen van en naar Edam-Volendam.



Bron: CBS Statline.

In figuur 1.14 is gekozen om een aantal grotere gemeenten mee te wegen voor verhuisbewegingen met Edam-Volendam. Via data afkomstig van CBS kan dus per gemeente geduid worden wat de verhuisbewegingen van en naar Edam-Volendam zijn. In figuur 1.14 is de top 11 gemeenten qua vestigingsherkomst weergeven. Zoals verwacht is de vestiging vooral afkomstig van gemeenten die dichtbij Edam-Volendam liggen. Er is dus duidelijk geen grote aanwas van beleggers uit grote steden elders in Nederland.

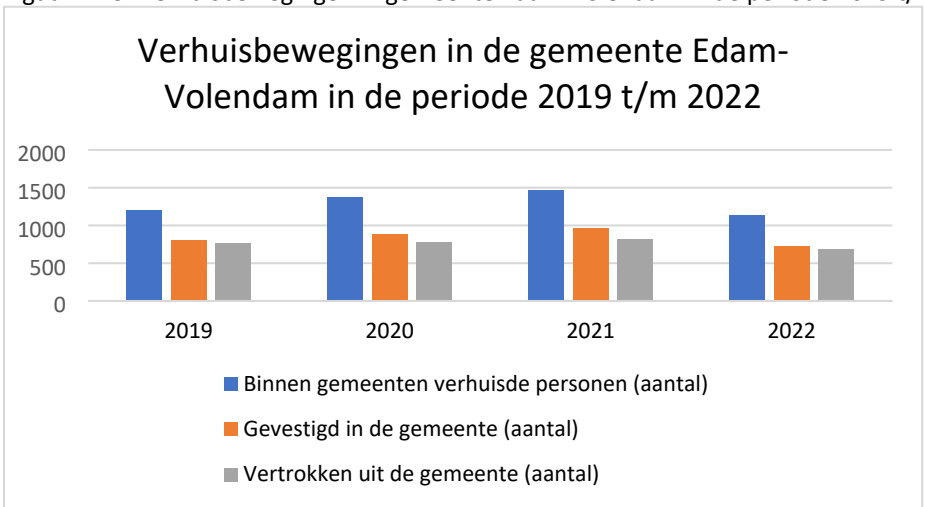
Figuur 1.14: Herkomst van vestigers



Bron: CBS Statline.

In onderstaande grafiek zijn de verhuisbewegingen in de gemeente Edam-Volendam in de periode 2019 t/m 2022 te zien. Uit deze gegevens blijkt dat de verhuisbewegingen in de gemeente Edam-Volendam sterk geconcentreerd zijn op de eigen gemeente. Zo is het aantal verhuisde personen binnen de gemeente Edam-Volendam beduidend hoger dan het aantal vestigers dat afkomstig is van buiten de gemeente. Deze informatie is belangrijk, doordat hiervoor valt af te lezen dat verhuisbewegingen vanuit Edam-Volendam sterk geconcentreerd zijn op Amsterdam en Purmerend. Echter, als verhuisbewegingen in een grotere perspectief gekeken wordt, blijkt dat grootste deel van de verhuizingen binnen de gemeente afkomstig zijn van binnen de gemeente verhuisde personen, en dus niet van buitenaf.

Figuur 1.15: Verhuisbewegingen in gemeente Edam-Volendam in de periode 2019 t/m 2022.



Bron: CBS Statline.

1.8.2 Ontwikkeling transactieprijzen en woningwaarde

Gemiddelde transactieprijs

CBS Statline brengt de transactieprijzen van de woningmarkt in kaart voor alle afzonderlijke gemeenten in Nederland, zo ook voor de gemeente Edam-Volendam. In de tabellen hieronder is een ontwikkeling geschetst van de gemiddelde transactieprijs in de gemeente Edam-Volendam, evenals

op groter schaalgebied met de provincie en Nederland als geheel. 2022 was het eerste jaar waarbij de gemiddelde transactieprijs van een verkochte woning in de gemeente Edam-Volendam boven de 400.000 euro kwam. De ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijzen is een indicatie van de druk op de woningmarkt. In Tabel 1.2 is de ontwikkeling van de procentuele stijging van de gemiddelde transactieprijs van een woning te zien. Hieruit blijkt dat Edam-Volendam zich als een ''gemiddelde" Nederlandse gemeente zich ontwikkelt. Bij deze cijfers moet wel worden opgemerkt dat kleinere gemeenten vaak meer fluctuerende percentages laten zien, doordat het aantal transacties in een jaar laag is, waardoor het type woning dat verkocht wordt een grotere impact maakt op het gehele percentage van dat jaar.

Tabel 1.2: Gemiddelde transactieprijzen in Nederland, Noord-Holland en Edam-Volendam.

	2000	2005	2010	2015	2020	2022
Nederland	172.050	222.706	239.530	230.194	334.448	428.591
Noord-Holland	293.428	247.406	275.914	273.911	424.553	536.786
Edam-Volendam	170.400	253.091	270.242	227.861	353.711	421.963

Bron: CBS Statline, 2023.

Tabel 1.3: Indexcijfers gemiddelde transactieprijzen in Nederland, Noord-Holland en Edam-Volendam.

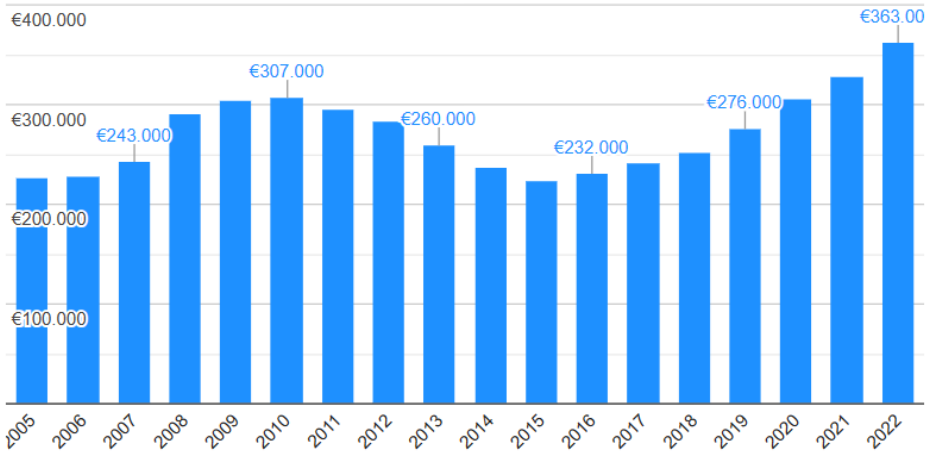
	2000	2005	2010	2015	2020	2022
Nederland	100%	129%	139%	134%	194%	249%
Noord-Holland	100%	84%	94%	93%	145%	183%
Edam-Volendam	100%	149%	159%	134%	208%	248%

Bron: CBS Statline, 2023.

Gemiddelde woningwaarde

In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de gemiddelde woningwaarde per woning gegeven in de gemeente Edam-Volendam. In 2022 lag de gemiddelde woningwaarde op 363.000 euro. Deze woningwaarde kan worden geanalyseerd naar aanleiding van het aantal woningen boven de NHG-grens met betrekking tot prijsontwikkeling voor mogelijke verantwoording van opkoopbescherming. De NHG-grens in 2023 ligt op 405.000 euro. De grens waarvoor de opkoopbescherming heeft betrekking op de WOZ-waarde en dus niet op de transactieprijs van de desbetreffende woning.

Figuur 1.16: Gemiddelde woningwaarde per jaar in de gemeente Edam-Volendam.



Bron: Alle Cijfers, 2023.

1.8.3 Mutatiegraad in de particuliere huursector

In de Lokale Monitor Wonen is veel informatie beschikbaar over ontwikkelingen in verschillende woningsegmenten. Voor de aanwezigheid van beleggers is het belangrijk om data van de particuliere huursector vanuit deze Lokale Monitor wonen te analyseren. De mutatiegraad is het percentage van de woningen dat van bewoner(s) is veranderd. Er is sprake van een mutatie indien alle bewoners de woning hebben verlaten.

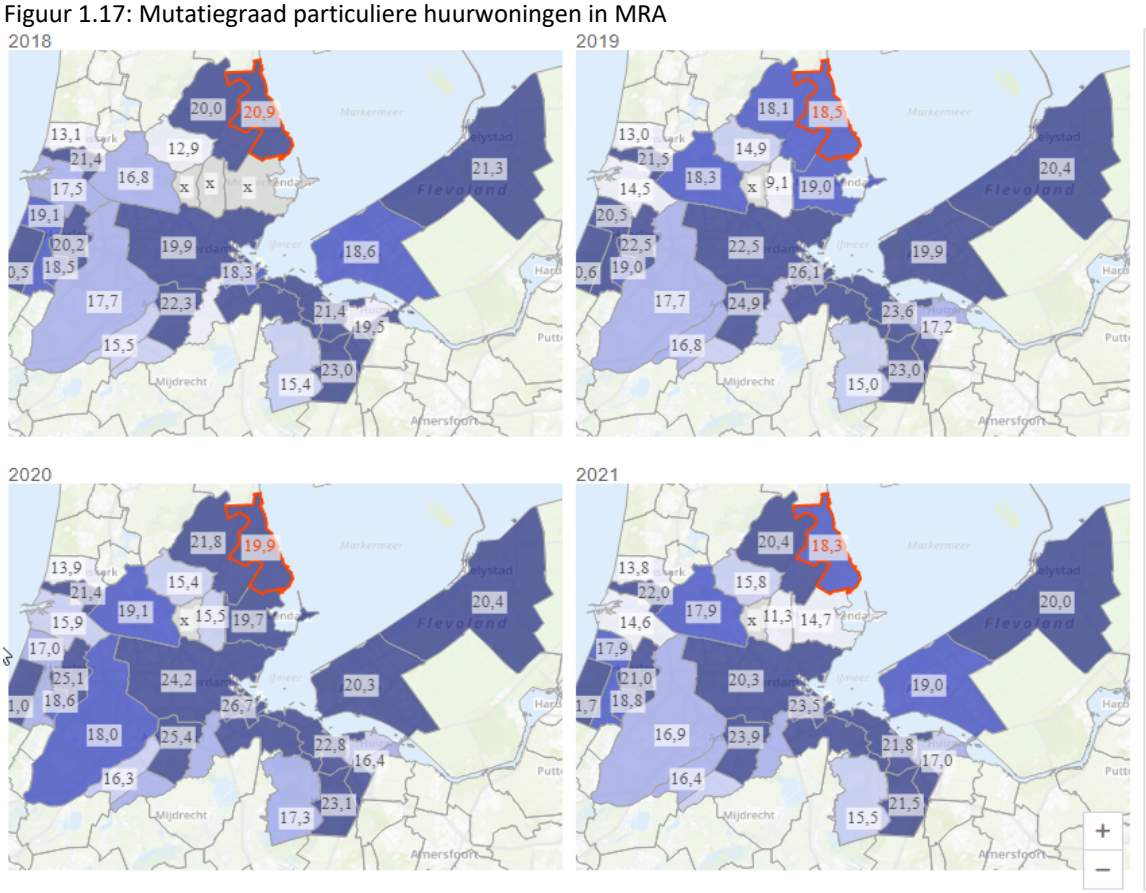
Een hoge aanwezigheid van beleggers in een gemeente of gebied betekent een grotere kans op een hogere mutatiegraad van particuliere huurwoningen. Edam-Volendam zit in de periode 2018-2021 net onder het Nederlandse gemiddelde. Bovendien heeft Edam-Volendam een veel lager percentage particuliere huurwoningen dan het Nederlandse gemiddelde en ook dan andere gemeenten in de regio. Er kan dus geconcludeerd worden dat de gemeente Edam-Volendam beschikt over een beduidend lager percentage particuliere huurwoningen evenals een relatief lage mutatiegraad van particuliere huurwoningen.

Tabel 1.4: Mutatiegraad particuliere huurwoningen in MRA.

Jaar	Mutatiegraad
2018	19,5
2019	20,4
2020	20,9
2021	19,2

Bron: Lokale Monitor Wonen

Figuur 1.17: Mutatiegraad particuliere huurwoningen in MRA



Bron: Lokale Monitor Wonen

1.9 Afwegingen voor en nadelen voor opkoopbescherming in gemeente Edam-Volendam

1.9.1 Welke voordelen zou een invoering van de opkoopbescherming voor de gemeente Edam-Volendam kunnen hebben?

- Het wegblijven van beleggers op de gemeentelijke woningmarkt. Dit geeft lokale woningzoekenden meer kans om binnen de gemeente Edam-Volendam te blijven wonen die meer binding hebben met de gemeente, een streven dat in de Woonvisie wordt benoemd.
- Een doelgroep waarvoor extra aandacht in de Woonvisie nodig is zijn de starters op de woningmarkt. Door de stijgende woningprijzen heeft deze doelgroep het de afgelopen jaren steeds moeilijker gekregen op de woningmarkt. De invoering van de opkoopbescherming betekent een groter aanbod en laat meer kansen op de lokale woningmarkt voor deze doelgroep.

1.9.2 Welke nadelen zou een invoering van de opkoopbescherming voor de gemeente Edam-Volendam kunnen hebben?

- De gemeente Edam-Volendam beschikt over een heel laag percentage huurwoningen. De aanwezigheid van beleggers op een woningmarkt zorgt voor mogelijkheden voor woningzoekenden op de particuliere huurmarkt. Deze beleggers bedienen woningzoekenden die teveel verdienen voor de sociale huursector, maar te weinig verdienen voor een koopwoning. Ook bedient het de groep woningzoekenden die misschien wel helemaal geen huis wil kopen.

1.9.3 Wat zijn nog enkele andere overwegingen met betrekking tot de vraag of het zinvol is om opkoopbescherming in te voeren.

- Uit data van Kadaster blijkt dat binnen de gemeente Edam-Volendam de percentage *buy-to-let* woningen relatief laag is en onder het landelijke gemiddelde ligt. Er kan dus niet duidelijk worden gesproken over overloopeffecten van beleggers op de woningmarkt vanuit Amsterdam naar de gemeente. Bovendien ligt het percentage *keep-to-let* woningen ook laag in de gemeente Edam-Volendam ten opzichte van het landelijke gemiddelde.
- Het aandeel overige verhuurders van huurwoningen in de gemeente Edam-Volendam is beduidend lager ten opzichte van de gemiddelde Nederlandse gemeente. Eveneens een relatief lage mutatiegraad van particuliere huurwoningen duidt niet op grootschalige aanwezigheid van beleggers met een hoog aantal wisselende huurders.
- Sinds de mogelijkheid tot invoering van opkoopbescherming voor gemeenten is er veel veranderd op basis van regelgeving, waardoor de initiële implementatie deels achterhaald is. Voorbeelden zoals genoemd zijn verhoogde overdrachtsbelasting, box 3 en wet betaalbare huur.

2.Zelfbewoningsplicht

Aanleiding

Evenals de opkoopbescherming is zelfbewoningsplicht bedoeld als een maatregel om het tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen op de woningmarkt tegen te gaan. Het is een middel om meer (publiekrechtelijk) sturing te geven aan de woningmarkt(ontwikkelingen).

2.1 Wat houdt het in?

Een zelfbewoningsplicht houdt in dat de koper van een woning gedurende een bepaalde periode verplicht is om de woning zelf te bewonen. Zelfbewoningsplicht is een vorm van antispeculatie. Antispeculatie houdt in dat de woning niet binnen een bepaalde termijn door de koper mag worden doorverkocht. In de meeste gevallen gaat het om een periode van 5 jaar. Voor het project de Broeckgouw is dit 10 jaar. Uitzonderingen op deze regel zijn:

-Overlijden.
-Echtscheiding.
-Onteigening.

2.2 Doelstelling

Het doel van een anti-speculatiebeding is het tegengaan van prijsstijgingen door het weren van personen die willen speculeren met een nieuwbouwwoning. Wanneer er geen anti-speculatiebeding is, bestaat het gevaar dat kopers de woningen direct doorverkopen met financiële winst. De betaalbaarheid neemt dan af. Het beding (en de zelfbewoningsplicht) zullen er toe leiden dat er meer inschrijvingen worden gedaan door huishoudens die de intentie hebben om de woning gedurende een langere periode zelf te bewonen.

2.3 Criteria

Er zijn twee situaties te onderscheiden. Bij de ene situatie is de gemeente grondeigenaar. Bij de andere situatie is de gemeente geen grondeigenaar.

1. De gemeente is grondeigenaar

Voor een gemeente is het mogelijk een zelfbewoningsplicht op te leggen wanneer zij beschikt over een grondpositie. De gemeente kan dan als privaatrechtelijk rechtspersoon afspraken maken bij de verkoop van de grond of de uitgifte in erfpacht en een zelfbewoningsplicht in de overeenkomst bedingen.

2. De gemeente is geen grondeigenaar

Als de gemeente geen grondeigenaar is, heeft de gemeente niet het recht om als eigenaar afspraken vast te leggen in een overeenkomst van gronduitgifte. Mocht de gemeente geen grondeigenaar zijn, dan moet bijvoorbeeld het bestemmingsplan worden gewijzigd voor een bepaald initiatief en kunnen partijen afspraken maken over de voorwaarden waaronder de gemeente daartoe bereid is.

Zelfbewoningsplicht kan dan:
-eenzijdig in een (publiek) exploitatieplan worden vastgelegd.
-(privaatrechtelijk) worden overeengekomen in een anterieure overeenkomst.

De ontwikkelaar is in het geval van anterieure overeenkomsten gehouden om bij de verkoop van woningen te bepalen dat de koper de woning ook daadwerkelijk voor een bepaalde duur zelf dient te bewonen. In een dergelijke situatie heeft de gemeente geen grondpositie, maar heeft de ontwikkelaar de gemeente nodig om planologische medewerking voor het bouwplan te verkrijgen.

Wanneer geldt de zelfbewoningsplicht niet:
-Het huis mag verhuurd worden aan een direct familielid.
-Wie tijdelijk naar het buitenland verhuist mag de woning voor die periode verhuren.
-Een huis dat al (meer dan een half jaar voor de verkoop) een huurwoning is, mag huurwoning blijven.
-Woningen die onlosmakelijk horen bij een bedrijfsruimte, kantoor of winkel mogen worden verhuurd.

2.4 Risico's zelfbewoningsplicht

Er zijn risico's aan de invoering van een zelfbewoningsplicht voor woningen boven de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) -grens. Met de NHG kan een koper bij het afsluiten van een hypotheek een garantie aanvragen. Deze garantie biedt bescherming in situaties waarin de koper zijn hypotheeklasten niet meer kan betalen. Als de woning na gedwongen verkoop niet genoeg opbrengt om de lening af te lossen, biedt de NHG de geldverstrekker de garantie dat het resterende bedrag wordt betaald.

Hoe duurder de koopwoning, hoe minder schaarste er bestaat. Een zelfbewoningsplicht voor duurdere koopwoningen is daarom lastiger te motiveren met objectieve gegevens zoals woningmarktonderzoeken. Het doel van de zelfbewoningsplicht is om beleggers de pas af te snijden en daarmee starters een eerlijke kans op een koopwoning te geven. Starters zullen minder snel dure koopwoningen kopen.

Een zelfbewoningsplicht staat op gespannen voet met het eigendomsrecht. Hoe langer de termijn van de zelfbewoningsplicht, hoe groter het risico zou kunnen zijn dat een rechter oordeelt dat deze termijn onevenredig of disproportioneel is.

2.5 Opkoopbescherming & Zelfbewoningsplicht

Beide regelingen moeten er dus voor zorgen dat de eigenaar zelf de woning dient te bewonen en de woningen niet op grote schaal verhuurd worden. Hoewel de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht beide als doel hebben om betaalbare woningen beschikbaar te houden voor huizenkopers die er daadwerkelijk willen gaan wonen, bestaan er echter ook verschillen tussen de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht.

2.5.1 Verschillen

1.Opkoopbescherming kan worden ingevoerd voor alle woningen, dus zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. In de huisvestingsverordening kunnen gemeenten een bepaald gebied aanwijzen waarin opkoopbescherming geldt voor goedkope en middeldure koopwoningen. De zelfbewoningsplicht is meestal beperkt tot nieuwbouwwoningen. Wel wordt er soms een zelfbewoningsplicht opgenomen in een koopakte van bestaande woningen. Dit gebeurt als een woningcorporatie een voormalige sociale huurwoning verkoopt.

2.Wanneer de gemeente geen eigenaar van de grond is, moet de zelfbewoningsplicht in een exploitatieplan worden vastgelegd of expliciet worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar van de woning. Daarom heeft de opkoopbescherming in principe een bredere reikwijdte dan de zelfbewoningsplicht.

3.De opkoopbescherming geldt altijd voor 4 jaar. Voor de zelfbewoningsplicht bestaat geen wettelijke duur. De zelfbewoningsplicht kan dus contractueel voor een langere of kortere tijd zijn dan 4 jaar.

2.5.2 Invoering tegelijkertijd

Invoering van opkoopbescherming voor woningen waarvoor al een zelfbewoningsplicht geldt, lijkt overbodig en daarmee geen noodzakelijke maatregel om op te treden tegen de krapte op de woningmarkt. Als het gaat om een wijk met nieuwbouwwoningen waarvoor al een zelfbewoningsplicht geldt, bestaat er doorgaans geen noodzaak om die wijk aan te wijzen voor opkoopbescherming. Maar het is mogelijk dat slechts voor een klein aantal woningen in een wijk een zelfbewoningsplicht geldt. In dat geval is invoering van opkoopbescherming voor de hele wijk denkbaar.

2.6 Directe voor-en nadelen van invoering van de zelfbewoningsplicht

2.6.1 Voordelen

Het kan bijdragen aan sociale cohesie en leefbaarheid, doordat beleggers vanuit andere regio's worden weerhouden om in de gemeente te investeren en zo lokale woningzoekenden eerder een beschikbare woning kunnen vinden. Deze lokale woningzoekenden willen zich vaker voor een langere periode in de buurt vestigen.

2.6.2 Nadelen

- Het limiteert huuropties voor mensen die op zoek zijn naar een huurwoning in de gemeente, met name in de middenhuur.
- Het kan een nadeel betekenen voor verkoopprijzen van huizen in de gemeente, doordat investeringen in huizen middels regelgeving wordt ontmoedigd.
- Het monitoren en handhaven van een zelfbewoningsplicht vergt veel capaciteit en ingewikkelde procedures.

2.7 Voorbeelden van gemeenten die er gebruik van maken

Amsterdam
In Amsterdam geldt sinds 2020 een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen. Dit betekent dat woningen die na deze datum worden opgeleverd door de eigenaar moeten worden bewoond. Als de eigenaar eerder vertrekt moet de woning worden terugverkocht aan de gemeente of aan een door de gemeente aangewezen corporatie.

Utrecht
In Utrecht wordt de zelfbewoningsplicht ook toegepast bij nieuwbouwwoningen. Sinds 1 juli 2019 moeten kopers van nieuwbouwwoningen in Utrecht de woning minstens 5 jaar zelf bewonen. Als de eigenaar eerder vertrekt moet de woning ook weer terug verkocht worden aan de gemeente.

Den Haag
In Den Haag is er een zelfbewoningsplicht voor bepaalde nieuwbouwwoningen. Kopers moeten de woning minimaal 5 jaar zelf bewonen en mogen in deze periode niet verhuren of in gebruik geven aan anderen zonder toestemming van de gemeente.

2.8 Situatie Edam-Volendam

Uit de Woonvisie blijkt dat de gemeente Edam-Volendam onderzoek doet naar mogelijkheden om een zelfbewoningsplicht in te voeren. De gemeente Edam-Volendam stemt een mogelijke zelfbewoningsplicht dan ook af met corporaties. Alle partijen vinden het belangrijk dat er bij nieuwbouwkoopprojecten en verkoop van sociale huur een zelfbewoningsplicht voor een passende termijn vastligt.

Om meer grip op eerlijke verdeling van nieuwbouwwoningen te krijgen is op 23-03-2023 de invoering van een doelgroepenverordening door de Raad vastgesteld voor in de gemeente Edam-Volendam.

2.8.1 Doelgroepenverordening

Veel gemeenten hebben een doelgroepenverordening vastgesteld. De doelgroepen moeten in deze verordening worden bepaald en omschreven, bijvoorbeeld aan de hand van inkomenseisen. Tot de invoering van de Omgevingswet is het voor gemeenten van belang om de mogelijkheden in het kader van de doelgroepenverordening en de verhouding met Huisvestingswet scherp voor ogen te houden. De Omgevingswet brengt straks de nodige veranderingen met zich voor de doelgroepenverordening. Uiteindelijk zullen dergelijke regels die nu nog zijn opgenomen in een doelgroepenverordening, moeten worden opgenomen in het omgevingsplan en niet langer in een gemeentelijke verordening.

2.8.2 Doelgroepenverordening Edam-Volendam

In Edam-Volendam is er een Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen vastgesteld. Met deze verordening kunnen betaalbare nieuwbouwwoningen beschikbaar worden gemaakt voor de in de verordening bepaalde doelgroepen. Met de verordening heeft de gemeente een middel in handen om woningen die voor een bepaalde doelgroep op de markt komen ook voor deze doelgroep beschikbaar te houden. De verordening is van kracht als juridisch de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, is ook de verordening van kracht. De verordening doelgroepen biedt een wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplanen af te dwingen en hiermee de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen aan preferente doelgroepen te kunnen toewijzen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een percentage van de woningbouw moet worden gerealiseerd in een bepaalde categorie. De woningbouwcategorieën waarover regels in de toekomst mogen worden gesteld in het omgevingsplan, zijn hetzelfde als onder de Wro: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en woningen die in individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd (vrije kavels). Een belangrijk verschil is dat de maximumprijs van een woning, om als sociale koopwoning te kunnen worden aangemerkt, onder de Omgevingswet niet langer €200.000 bedraagt, maar is gekoppeld aan de kostengrens als bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (NHG-grens).

2.8.3 Prestatieafspraken

De gemeente Edam-Volendam, woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties hebben samen prestatieafspraken met elkaar gemaakt. De gemeente Edam-Volendam heeft de regierol op de woningbouwopgave en is partner bij gebiedsontwikkeling. Op grotere locaties waarborgt de gemeente een realisatie van 30% sociale huur. Dit betekent onder meer een sturing op minimaal 30% sociaal bij nieuwbouw, waarvan dus iniedergeval 30% sociale huur bij projecten van minimaal 40 woningen.

Deze prestatieafspraken kunnen worden doorgevoerd bij toekomstige grootschalige projecten. Het project de Lange Weeren zou hiervan een voorbeeld kunnen worden.

Ook wordt er soms een zelfbewoningsplicht opgenomen in een koopakte van bestaande woningen. Dit gebeurt bijvoorbeeld als een woningcorporatie een voormalige sociale huurwoning verkoopt. Dan kan de corporatie een zelfbewoningsplicht in de koopakte opnemen. In het algemeen geldt deze regel voor de eerste paar jaar. Exacte bepalingen hierover verschillen per corporatie en woning.

Zowel de Wooncompagnie als De Vooruitgang verkopen zeer beperkt sociale huurwoningen. Woningen worden met voorrang verkocht aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten.

2.8.4 Voordelen invoeren zelfbewoningsplicht voor de gemeente Edam-Volendam

- De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in de gemeente Edam-Volendam ligt onder de NHG-grens. Bij nieuwbouwprojecten met verkoopprijzen onder de NHG-grens kan een zelfbewoningsplicht effect hebben door toekomstige bewoning van gewenste doelgroepen.
- Uit data van Lokale Monitor Wonen blijkt dat een beduidend hoger percentage van verhuisgeneigden binnen de gemeente Edam-Volendam wil verhuizen binnen de eigen gemeente vergeleken met het landelijk gemiddelde. Een zelfbewoningsplicht voorkomt aanwas van beleggers van buitenaf.
- Een particulier heeft meer kans om een woningbezitter te worden in Edam-Volendam als een belegger niet mee kan dingen naar een woning.
- De zelfbewoningsplicht vermindert de kans op leegstand en verdringing van de koopstarter op de woningmarkt.
- Er ontstaat geen situatie dat huurders de woning tegen exorbitante prijzen moeten huren.

2.8.5 Waarom een zelfbewoningsplicht niet direct effectief is voor de gemeente Edam-Volendam

- Het vaststellen van een doelgroepenverordening geeft de gemeente Edam-Volendam al een instrument voor woningtoewijzing.
- Lage aanwezigheid van beleggers in de gemeente Edam-Volendam. Hoewel er nog geen sprake is van aantoonbare overloopeffecten vanuit de grote steden, zal dit wel gemonitord moeten worden.
- Het eigendomsrecht is het meest omvattende recht dat een persoon kan hebben. Sociaaleconomische doelstellingen zijn geen grondslag om daar zomaar inbreuk op te maken. Het eigendomsrecht kan alleen beperkt worden als het algemeen belang daar om vraagt.
- Het instrument grijpt in op de marktwerking.

Bronnenlijst

ABF Research, 2023. https://abfresearch.nl/publicaties/primos-2023/

Alle Cijfers, 2023. https://allecijfers.nl/

Bani, M., Barendregt, E., Bezemer, D., Blom, M., Boelhouwer, P., Bokeloh, P., ... & Schoenmaker, D. (2022). Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt. Verkregen van https://www.infinance.nl/wp-content/uploads/2022/06/20220614_Economisch-perspectief-voor-een-grondige-renovatie-van-de-woningmarkt.pdf

Belastingdienst, 2023. https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/overdrachtsbelasting/

CBS Statline, 2023. Verkregen van https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85036NED/table?ts=1691668356873

CBS Statline, 2023. Verkregen van https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?ts=1691667042308

CBS Statline, 2023. Verkregen van https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83913NED/table?ts=1692538911744

Francke, M., Hans, L., Korevaar, M., & van Bekkum, S. (2023). Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: The Impact of Real Estate Investors on Housing Costs and Neighborhoods. *Buy-to-Let: The Impact of Real Estate Investors on Housing Costs and Neighborhoods Verkregen van* https://www.rtlnieuws.nl/sites/default/files/content/documents/2023/06/19/Opkoopverbod_SSRN.pdf

Hekkelman, 2021. Verkregen van https://www.hekkelman.nl/kennis/zelfbewoningsplicht-welke-mogelijkheden-zijn-er-op-een-krappe-woningmarkt/.

Hypotheker, g.d. https://www.hypotheker.nl/begrippenlijst/wet-en-regelgeving/box-3/#:~:text=Ook%20een%20verhuurde%20woning%20valt,huis%20in%20box%203%20aan.

Gemeente Amsterdam, g.d. . Verkregen van https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/verhuurverbod-zelfbewoningsplicht/

Gemeente Dordrecht, 2021. Verkregen van https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Onderzoek-antispeculatiebeding-en-zelfbewoningsplicht.pdf

Gemeente Haarlem, g.d. . Verkregen van https://haarlem.nl/verhuurvergunning-opkoopbescherming

Gemeente Haarlemmermeer, g.d. . Verkregen van https://haarlemmermeergemeente.nl/houd-woningen-betaalbaar-en-beschikbaar

Gemeente Utrecht, g.d. Verkregen van https://pki.utrecht.nl/Loket/product/1ce68a3288a5c2c939376f5e7bf67572

Kadaster, 2021. Iets meer woningen vastgehouden als belegging. https://www.kadaster.nl/documents/1953498/4395560/Iets+meer+woningen+vastgehouden+als+belegging.pdf/51fefd29-04b5-24ba-801d-b17cd041fb92?t=1625497213651

Lokale Monitor Wonen, 2023. Verkregen van https://www.waarstaatjegemeente.nl/jive?cat_open_code=cgd9tgdrhihbjdja&presel_code=rap_lmw2_4p&geolevel=Woningwet regio&geoitem=wwregio_5&geosplit=gemeente&favorite=gemeente_385&period=2021

NOS, 2023. https://nos.nl/artikel/2479491-opkoopverbod-voor-beleggers-leidt-tot-meer-kansen-voor-starters

NOS, 2023. https://nos.nl/artikel/2482485-woningtekort-stijgt-fors-naar-390-000-pas-vanaf-2028-minder-krapte

NOS, 2023. https://nos.nl/artikel/2463251-vertraging-bij-alle-nieuwbouw-na-schrappen-stikstofvrijstelling

NOS, 2023. https://nos.nl/artikel/2482485-woningtekort-stijgt-fors-naar-390-000-pas-vanaf-2028-minder-krapte

Plegt, M., & Harleman, F. Making the housing market transparent with Land Registry data: the role of buy-to-let in the Dutch housing market. Verkregen van https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S026483772200552X

Prestatieafspraken Edam-Volendam 2022-2026.

Quote, 2023. Verkregen van https://www.quotenet.nl/vastgoed/a44355540/makelaar-is-klaar-met-hugo-de-jonge-hij-is-niet-geschikt-voor-deze-functie/

Rijksoverheid, 2023. https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/27/wet-betaalbare-huur-maakt-eind-aan-te-hoge-huren

RTV Utrecht, 2023. Verkregen van https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/3584516/steeds-meer-gemeenten-hebben-opkoopbescherming-terwijl-deskundigen-die-irrelevant-geworden-noemen.

Van Waerde, 2022. https://www.advocaten-van-waerde.nl/zelfbewoningsplicht-en-opkoopbescherming-let-op-de-voorwaarden-per-gemeente/

VNG Gemeenten, 2021. Verkregen van https://vng.nl/sites/default/files/2022-01/18012022-lbr-22-003-bijlage-4-handreiking-opkoopbescherming-voor-de-gemeentelijke-uitvoeringspraktijk.pdf

Woonbond, 2023. https://www.woonbond.nl/wat-betekent-nieuwe-wet-betaalbare-huur

Woonvisie Edam-Volendam 2022-2025.