Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 12

Datum B&W-besluit 28 december 2021
Z21-092518

Voor de raadsvergadering van
16 februari 2022

Portefeuillehouder wethouder Rob Ellermeijer

Afdeling Stedelijke ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Jesper Gringhuis
06-187 095 84
j.gringhuis@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie op Ruimte, wonen en natuur (RWN) 3 februari 2022

Onderwerp

Regeling opkoopbescherming.

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de regeling voor de opkoopbescherming.
2. Incidenteel € 60.000,- voor 2022 beschikbaar te stellen voor inrichtingskosten, communicatie en extra handhaving te onttrekken aan reserve Startkoop Amstelveen en Startersleningen.
3. Besluitvorming over de structurele dekking van de invoeringskosten vanaf 2023 te betrekken bij de besluitvorming via de Perspectiefnota 2023.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

In 2022 de regeling voor de opkoopbescherming invoeren om het opkopen van goedkope en middeldure koopwoningen ten behoeve van veelal dure verhuur in Amstelveen tegen te gaan. De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers. Personen, waaronder starters, die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te gaan wonen maken zo meer kans. Met deze regeling wordt de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen bestreden. De belangrijkste nieuwe regel is dat de verhuur van woningen vergunningplichtig wordt.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Invoering van de opkoopbescherming in alle wijken van de gemeente Amstelveen voor woningen met een Wet waardering onroerende zaken (WOZ)-waarde tot €411.000,-. Hiermee wordt 52% van alle woningen beschermd. Met deze grenswaarde wordt aangesloten bij de bestaande kaders voor middeldure koopwoningen, zoals vastgelegd in de woonagenda.

<u>Inhoud van de regeling</u>
De inhoud van de regeling opkoopbescherming is voor een deel in de Huisvestingswet bepaald en daarnaast is er ruimte voor de gemeente om te bepalen in welke delen van de gemeente de opkoopbescherming geldt, tot welke prijsgrenzen, en of de gemeente in meer situaties dan de wet al voorschrijft een vergunning voor verhuur of een ontheffing van het verhuurverbod wil verlenen.

Wettelijk kader
De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor een gebied invoeren, in de vorm van een verbod om goedkope en middeldure koopwoningen zonder vergunning te verhuren voor een periode van vier jaar na aankoop, indien zij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Verder bepaalt de gemeenteraad in de verordening voor welke vormen van het in gebruik geven van een aangewezen woonruimte een vergunning voor verhuur wordt verleend.
a. De gemeente verleent een vergunning om te verhuren indien:

1. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
2. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
3. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

b. Verhuur van woningen die onder de opkoopbescherming vallen is dus enkel toegestaan in voornoemde situaties met een vergunning. Als de gemeente verhuur constateert zonder vergunning dan volgt handhaving.
c. De regeling geldt alleen voor goedkope en middeldure koopwoningen die voor aankoop worden bewoond door de eigenaar van de woning en bij woningen die voorafgaand aan de aankoop niet of minder dan zes maanden werden verhuurd en verhuur niet voor de aankoop al vergund was.
d. Het verbod om te verhuren geldt voor de eigenaar voor vier jaar na aankoop van de woning.
e. De opkoopbescherming blijft bestaan als een woning met afgegeven vergunning wordt doorverkocht. De nieuwe eigenaar moet opnieuw een vergunning aanvragen als hij wil verhuren.
f. De regeling is in principe voor onbepaalde tijd ingevoerd. Elke vijf jaar zal het Rijk de opkoopbescherming evalueren en kan de regeling worden ingetrokken als blijkt dat deze niet meer noodzakelijk is.

Nadere invulling in de Huisvestingsverordening

a. Het college is voornemens de prijsgrens voor middeldure koopwoningen als volgt vast te stellen: Woningen met een WOZ-waarde tot € 411.000,- (prijspeil 2021). Dit betreft 52% van alle woningen.
b. De prijsgrens worden elk kalenderjaar geïndexeerd.
c. De regeling geldt voor de gehele gemeente Amstelveen.
d. Bij overtreding van het huurverbod kan de gemeente een boete op van € 21.750,- opleggen.
e. Het college krijgt de bevoegdheid om in zeer bijzondere of schrijnende gevallen ontheffing op de regeling opkoopbescherming te verlenen (hardheidsclausule).

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Woonagenda Amstelveen 2020-2023, speerpunt:

1. Amstelveense jongeren en starters meer kansen bieden op de woningmarkt.
2. Meer (betaalbare) koop- en huurwoningen voor Amstelveners met behoud van groene leefbare wijken.

Aanleiding

Prettig en betaalbaar wonen is belangrijk. Door het historisch grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen in Amstelveen onder druk. Het college wil dat Amstelveen een stad is voor alle Amstelveners en daarom is het belangrijk om oog te houden voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor personen met een middeninkomen en starters. Schaarste en prijsstijgingen maken het voor deze groep steeds lastiger om in Amstelveen een woning te kopen. De schaarste wordt mede veroorzaakt door concurrentie van kopers die woningen opkopen in het goedkope en middeldure koopsegment en vervolgens te huur aanbieden in het hoge huursegment (huur hoger dan € 1.163,- (prijspeil 2021)). Deze groep kan vanwege het verwachte rendement bij verhuur meer geld op een woning bieden dan personen met een middeninkomen of starters.

De opkoopbescherming is een regeling in de landelijke Huisvestingswet die per 1 januari 2022 in werking treedt. De landelijke regeling geldt in beginsel voor vijf jaar. Na vijf jaar (2027) wordt gekeken of de regeling verlengd wordt. De gemeente kan in de eigen huisvestingsverordening bepalen dat goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden van de gemeente voor vier jaar niet meer verhuurd mogen worden om ze zo te beschermen tegen opkoop door beleggers. De opkoopbescherming is een regeling die er voor zorgt dat een koper van een woning er zelf moet gaan wonen. Deze regeling gaat hiermee kopen om te verhuren tegen. Woningen die in verhuurde staat worden gekocht mogen wel verhuurd blijven worden.

Het college wil voor de hele gemeente een opkoopbescherming invoeren voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 411.000,- (prijspeil 2021). Dit betreft 52% van alle woningen in Amstelveen. Ook andere woningen die voor aankoop zes maanden niet verhuurd werden, voor zover ze een WOZ-waarde hebben onder de € 411.000,- (prijspeil 2021), vallen onder deze regeling, zoals woningen die langer dan zes maanden leeg staan. Personen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te gaan wonen maken meer kans.

Argumenten

Waarom opkoopbescherming in de gemeente Amstelveen?

De gemeente mag de opkoopbescherming alleen invoeren vanwege het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Amstelveen wil de opkoopbescherming met name inzetten om schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan. De gemeente dient zowel schaarste in het goedkope en middeldure koopsegment als de negatieve invloed van beleggers op die schaarste aan te tonen. Hiernaar is onderzoek gedaan en uit deze onderzoeken blijkt dat beleggers extra schaarste in het goedkope en middeldure segment veroorzaken.

Uit het onderzoek koop- en huurstromenanalyse Amstelveen (bijlage 1), blijkt dat tussen 2015 en 2021 (Q3) 1.871 woningen zijn opgekocht door beleggers met een aankoopprijs tot € 455.580,- (prijspeil 2021) (tabel 1).

Tabel 1 Woningen aangekocht door beleggers per wijk 2015-2021(Q3).

Wijk	*Door beleggers gekocht*	*Totaal aantal woningen verkocht tot grens middelduur koop hoog*	*Procentueel gekocht en verhuurd (%)*
Stadshart	253	512	49%
Elsrijk	261	658	40%
Randwijck	176	437	40%
Keizer Karelpark	390	1.168	33%
Groenelaan	168	489	34%
Bankras, Kostverloren	195	740	26%
Patrimonium	17	63	27%
Bovenkerk - Westwijk Noord	167	595	28%
Waardhuizen, Middenhoven	182	744	24%
Buitengebied Noord	1	11	9%
Buitengebied Zuid	3	23	13%
Westwijk Zuid	58	283	20%
Uilenstede, Kronenburg	0	2	0%
Totaal	**1.871**	**5.725**	**33%**

Van de 1.488 van de 1.871 woningen is een aanvangshuurprijs bekend. 97,4% van de woningen werd aangeboden met een huurprijs hoger dan € 1.163,- (prijspeil 2021) (tabel 2). Dit betekent dat ze worden aangeboden in het hoge huursegment.

Tabel 2 Aantal opgekochte per huursegment.

Huursegment	*Aantal woningen*	*Procentueel aandeel*
Sociaal	5	0,3%
Middeldure huur laag	18	1,2%
Middeldure huur hoog	16	1,1%
Hoge huur	1.449	97,4%
Totaal	**1.488***	**100%**

Hieruit wordt geconcludeerd dat er de afgelopen vijfeneenhalfjaar een structurele trend gaande is waarbij woningen in het goedkope en middeldure koopsegment worden getransformeerd naar een woning in het hoge huursegment. Het tempo waarin dit gebeurt vindt het college onwenselijk. Door het invoeren van de opkoopbescherming wordt deze beweging afgeremd en wellicht helemaal gestopt. Hiermee komen er meer goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar voor personen die op zoek zijn naar een koopwoning.

Het college stelt voor om de opkoopbescherming voor het hele grondgebied van de gemeente Amstelveen in te voeren. Hoewel in sommige wijken het aantal woningen dat wordt opgekocht door beleggers relatief klein is, verwacht het college dat er een waterbed effect ontstaat als de opkoopbescherming in een aantal wijken wordt ingevoerd. Dit effect kan versterkt worden als buurgemeenten ook de opkoopbescherming invoeren voor de hele gemeente. Dit is het geval voor de gemeente Amsterdam. In andere buurgemeenten wordt op dit moment onderzocht of de opkoopbescherming nodig is.

Gekozen WOZ-waarden

Er is in de Huisvestingswet geen definitie opgenomen van de begrippen goedkope en middeldure koopwoningen. Gemeenten kunnen zelf een WOZ-grens vaststellen. Hierdoor wordt er rekening gehouden met de lokale situatie op de woningmarkt.

Er is gekozen om voor het vaststellen van de WOZ-grenzen aan te sluiten bij de Woonagenda Amstelveen 2020-2023. De grenzen die in deze agenda worden genoemd zijn vraagprijzen voor woningen. In de huidige marktsituatie zal de WOZ-waarde lager liggen dan de vraagprijs. Op dit moment ligt de WOZ-waarde van een woning ongeveer 10% lager dan de vraagprijs[1]. 90% van € 455.580,- is € 410.022,-. Als alle WOZ-waarden van laag naar hoog op een rij worden gezet, dan heeft ongeveer 52% van de woningen in Amstelveen een WOZ-waarde lager dan € 410.022,-. Voorstel is om dit bedrag af te ronden naar het 52e percentiel van alle WOZ-waarden in Amstelveen. Dan komen we uit op een bedrag van € 411.000,-. Hiermee valt 52% van de woningen in Amstelveen onder de regeling opkoopbescherming. Met deze redenering sluit de opkoopbescherming goed aan bij de woonagenda Amstelveen 2020-2023, waarin de grens voor middeldure koop staat beschreven.
De gemeente Amsterdam is voornemens om bij de invoering van de opkoopbescherming komend voorjaar een WOZ-grenswaarde te hanteren van € 512.000,-. De gemeente Haarlem voert de opkoopbescherming in vanaf 1 februari 2022 en hanteert daarbij een WOZ-grenswaarde van € 389.000,-. Wij zullen de voor de gemeente Amstelveen voorgestelde WOZ-grenswaarde na zes maanden na invoering evalueren om vast te stellen of deze voldoende effectief is, mede gezien de

[1] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/woz-waarde-gemiddeld-8-9-procent-hoger

hogere grenswaarde in Amsterdam. Indien uit de evaluatie blijkt dat zich een ongewenst waterbedeffect voordoet zal een verhoging van de WOZ-grenswaarde worden voorgesteld.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Om de opkoopbescherming te kunnen invoeren moeten de volgende stappen worden gezet die financiële middelen kosten:

1. Kosten voor inrichten vergunningsaanvragensysteem en communicatie om inwoners en andere belanghebbenden bekend te maken met de regeling € 20.000,-.
2. Extra capaciteit handhaving om vergunningen te kunnen controleren en overtredingen te handhaven € 65.000,- (op jaarbasis).

Het college stelt voor om de kosten voor het jaar 2022 (€ 60.000,-) in het kader van de inrichtingskosten, communicatie en handhavingskosten vanaf moment van invoering regeling opkoopbescherming te dekken uit de beschikbare gelden Reserve Startkoop Amstelveen en Starterleningen, die ook als doel hebben om koopstarters te ondersteunen. Voor de dekking van de structurele kosten vanaf 2023 wordt een voorstel gedaan bij de perspectiefnota 2023.

Communicatie

Inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de invoering van de opkoopbescherming. Dit zal via een persbericht verlopen. Het beleidsvoorstel zal na besluitvorming door het college van B&W op 29 december 2021 ter inzage worden gelegd voor inspraak. De inspraakperiode duurt vier weken en sluit op 26 januari 2022. De wijzigingen in de huisvestingsverordening worden volgens de vereisten in de Algemene Wet Bestuursrecht gepubliceerd.

Procedure

Nadat dit voorstel is behandeld in de gemeenteraad van 16 februari 2022, zullen de als gevolg daarvan vereiste aanpassingen in de huisvestingsverordening worden verwerkt, waarna deze door het college en de gemeenteraad kunnen worden vastgesteld. De opkoopbescherming wordt zo spoedig mogelijk na besluitvorming over de huisvestingsverordening ingevoerd. De opkoopbescherming zal zo spoedig mogelijk na de besluitvorming over dit beleidsvoorstel en de vaststelling van de aangepaste huisvestingsverordening, uiterlijk 1 juli 2022, ingevoerd zijn. Indien mogelijk proberen we aan te sluiten bij het moment van invoering van de opkoopbescherming door de gemeente Amsterdam, dan wel eerder tot invoering over te gaan, om het waterbedeffect van de invoering door de gemeente Amsterdam zoveel mogelijk te voorkomen. De in dit voorstel opgenomen WOZ-grenswaarde zal na zes maanden van invoeringsdatum worden geëvalueerd.

Bijlagen

Koop- en huurstromenanalyse Amstelveen.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. In te stemmen met de regeling voor de opkoopbescherming.
2. Incidenteel € 60.000,- voor 2022 beschikbaar te stellen voor inrichtingskosten, communicatie en extra handhaving te onttrekken aan reserve Startkoop Amstelveen en Starterslening.
3. Besluitvorming over een structureel vervolg (bedrag en dekking) te betrekken bij de besluitvorming via de Perspectiefnota 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 februari 2022.

De griffier,

Debby de Heus

De voorzitter,

Tjapko Poppens