



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z23-005740

Datum B&W-besluit 4 april 2023

Voor de vergadering van raad d.d.
9 juni 2023

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 23 mei 2023

Portefeuillehouder wethouder W. Kikkert

Afdeling Stedelijke ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

J. Gringhuis

j.gringhuis@amstelveen.nl

Onderwerp

Opkoopbescherming en Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023

Gevraagd besluit

1. de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 vast te stellen;
2. De uitvoeringskosten 2023 op te nemen op de limitatieve lijst met Gemeente Amstelveen 2023, en hiervoor de begroting te wijzigen.
3. De structurele kosten vanaf 2024 mee te nemen in de integrale afweging bij de Kadernota 2024.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Meer koopwoningen beschikbaar voor Aalsmeeders met een laag of middeninkomen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Invoeren van de regeling opkoopbescherming in de gemeente Aalsmeer.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

In het raadsakkoord is afgesproken dat de opkoopbescherming voor Aalsmeer wordt ingevoerd. Er is onderzoek gedaan of er voldoende onderbouwing is om de opkoopbescherming in te voeren. Hiervoor is met verschillende makelaars gesproken en zijn de koop- en huurstromen geanalyseerd. De verzamelde gegevens laten zien dat voldoende kan worden onderbouwd om de opkoopbescherming voor het hele grondgebied van Aalsmeer in te voeren. Voor het invoeren van de opkoopbescherming is een aangepaste Huisvestingsverordening nodig. Door deze nieuwe Huisvestingsverordening te accorderen zal de opkoopbescherming na publicatie van de Huisvestingsverordening 2023 in werking treden.

Argumenten

Opkoopbescherming

Wat is opkoopbescherming?

De opkoopbescherming is een regeling in de landelijke Huisvestingswet die per 1 januari 2022 in werking trad. 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 de eerste vier jaar na aankoop niet meer verhuurd mogen worden om ze zo te beschermen tegen opkoop door beleggers. De opkoopbescherming zorgt er dus voor dat een koper van een woning zelf in de woning

moet gaan wonen. Deze regeling gaat hiermee kopen om te verhuren tegen. Woningen die in verhuur staat worden gekocht mogen wel verhuurd blijven worden. In bepaalde situaties kunnen kopers van een woning in aanmerking komen voor een vergunning om de aangekochte woning toch te kunnen verhuren.

Voorwaarden invoering opkoopbescherming

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 huisvestingsverordening voor welke vormen van het in gebruik geven van een aangewezen woonruimte een vergunning voor verhuur wordt verleend.

Opkoopbescherming in de gemeente Aalsmeer

Afbakening woningen

Het college wil voor de hele gemeente een opkoopbescherming invoeren voor:

- koopwoningen met een WOZ-waarde tot €423.000,- (prijsspeil 2022). Dit betreft 60% van alle woningen in Aalsmeer. Ook andere woningen die voor aankoop zes maanden niet verhuurd werden, voor zover ze een WOZ-waarde hebben onder de €423.000,- (prijsspeil 2022), vallen onder deze regeling, zoals woningen die langer dan zes maanden leeg staan.
- 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.

Algemene bepalingen

- Het verbod om te verhuren geldt voor de eigenaar voor vier jaar na aankoop van de woning.
- De opkoopbescherming blijft bestaan als een woning met afgegeven vergunning wordt doorverkocht. De nieuwe eigenaar moet opnieuw een vergunning aanvragen als hij wil verhuren.
- De regeling is in principe voor onbepaalde tijd ingevoerd. Elke vijf jaar zal het Rijk de opkoop-bescherming evalueren en kan de regeling worden ingetrokken als blijkt dat deze niet meer noodzakelijk is.

Situaties waarin vergunning voor verhuur wordt verleend

De gemeente verleent een vergunning om te verhuren indien:

- a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
- b. 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;
- c. Een woningcorporatie woningen aankoopt binnen een nieuwbouwproject om vervolgens te verhuren en dit ook aansluit bij het woonprogramma van het project;
- d. De woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
- e. De woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoop-plicht, om vervolgens verhuurd te kunnen worden;
- f. Een woningcorporatie woonruimte koopt voor verhuur in afwachting van herstructurering;
- g. De gemeente woonruimte aankoopt;
- h. De woonruimte in opdracht van de gemeente door een marktpartij of woningcorporatie wordt aangekocht.

Voorwaarde a, b en d zijn wettelijk verplicht. Voorwaarde c is van belang om corporaties de mogelijkheid te bieden woningen turn key te kopen. Omdat aan een corporatie wordt verhuurd mag er vanuit worden gegaan dat de woningen in de sociale huur of het middensegment worden verhuurd.

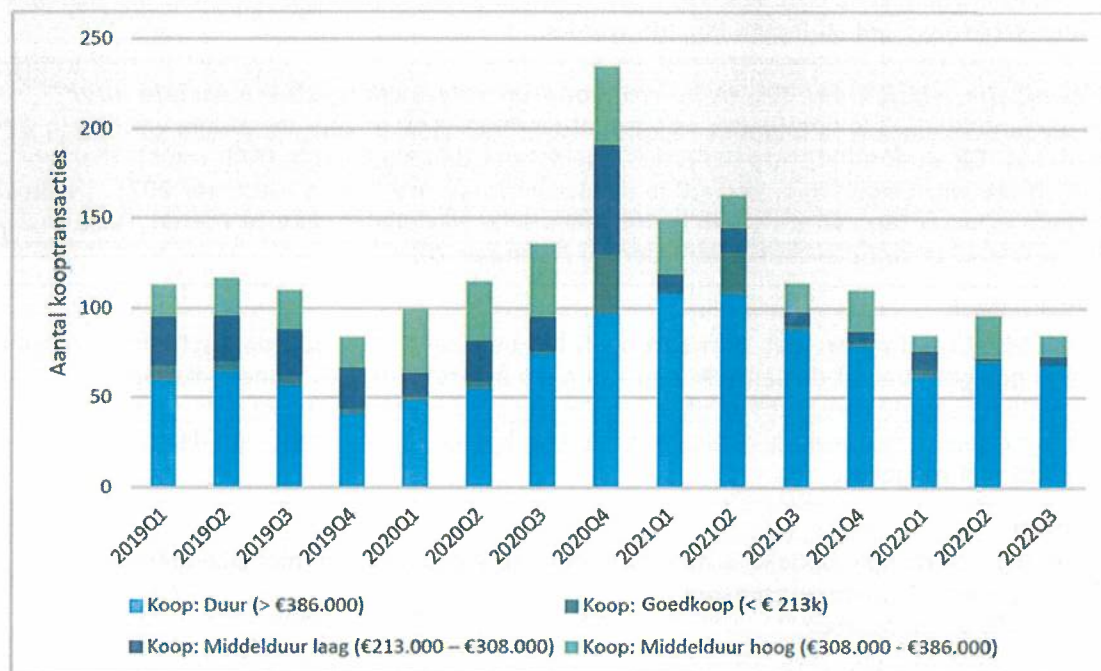
Hiermee zijn deze aankopen niet strijdig met het doel van de opkoopbescherming. Voorwaarden e, f, g en h spreken voor zich.

Onderbouwing

Schaarste aan goedkope- en middeldure koopwoningen

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. Aalsmeer 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. Daarnaast is er een structurele schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in Aalsmeer.

Uit het onderzoek koop- en huurstromenanalyse Aalsmeer (bijlage 1), blijkt dat tussen 2019 en 2022 (Q3) 34 woningen uit het goedkope en middeldure segment zijn getransformeerd naar een dure huurwoning. Dit betreft 4,65% van de kooptransacties. Daarnaast neemt het aan particuliere verhuurders in Aalsmeer toe. Dit duidt erop dat huizenbezitters een nieuwe woning kopen, maar tegelijkertijd hun oude woning te huur aanbieden in plaats van te verkopen. Een andere opvallende trend is de procentuele daling van het aantal kooptransacties in het goedkope en middeldure koopsegment. In 2019 maakte deze groep nog ongeveer een derde van alle kooptransacties uit. In 2022 is dit gedaald naar ongeveer 15% (zie ook onderstaande figuur). Daar tegenover staat dat de woningnood niet significant gekrompen is. Hieruit blijkt ook de schaarste in het goedkope en middeldure segment groeit.



Invloed Rijksbeleid

De Minister van VRO neemt verschillende maatregelen om het kopen van woningen voor de verhuur minder aantrekkelijk te maken. De verwachting is dat verhuurders een deel van hun woningen te koop gaan aanbieden, omdat de woningen onder het nieuwe stelsel te weinig rendement opleveren. Als de woningen in onverhuurde staat worden verkocht, vallen ze onder de opkoopbescherming en moet de eigenaar er in gaan wonen. Hierdoor

beschermen we niet alleen het bestaande goedkope en middeldure segment aan koopwoningen, maar zijn we ook in staat om het aantal woningen in deze segmenten te vergroten.

Mocht de aankoop van woningen door particuliere beleggers weer aantrekken, door een verandering in het Rijksbeleid of de economische situatie, dan werkt de opkoopbescherming ook preventief. Zij kunnen namelijk woningen in het goedkope en middeldure segment de eerste vier jaar niet aanbieden op de particuliere huurmarkt, maar moeten er zelf gaan wonen.

Gekozen WOZ-waarde

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.

Het college vindt dat 60% van de woningvoorraad in Aalsmeer moet worden aangemerkt als goedkoop en middelduur. De WOZ-grens die hierbij hoort is €423.000,- (prijspeil 2022). Een jaar na invoering wordt de WOZ-grens voor de opkoopbescherming geëvalueerd.

Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023

Wijzigingen ten behoeve opkoopbescherming

Om de opkoopbescherming te borgen zijn er wijzigingen in de Huisvestingsverordening nodig. In bijlage 2 is de nieuwe Huisvestingsverordening te vinden. In bijlage 3 staan de wijzigingen t.o.v. de oude verordening. De artikelen die nodig zijn voor het borgen van de opkoopbescherming zijn te vinden in afdeling II opkoopbescherming. In Artikel 4.3.2 is geborgd dat overtredingen op de opkoopbescherming gehandhaafd kunnen worden.

Technische wijzigingen ten behoeve woonruimteverdeelsysteem sociale huur

Op 16 januari 2023 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem voor de sociale verhuur in werking getreden. Dit woonruimteverdeelsysteem geldt voor de gehele regio (RAP-regio). Hiervoor zijn in 2021 grote wijzigingen doorgevoerd in de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021. De afgelopen periode is het college verzocht om kleine technische wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023.

Kanttekeningen

Vanaf 14 februari tot en met 29 maart heeft het beleidsvoorstel opkoopbescherming Aalsmeer ter inzage gelegen. Vanuit de samenleving zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Indien er geen structurele middelen beschikbaar komen, is uitvoering van de opkoopbescherming na 2023 niet mogelijk.

Financiën

Invoering van de opkoopbescherming brengt twee soorten kosten met zich mee:

1. Eenmalige invoeringskosten
2. Uitvoeringskosten

Voor het jaar 2023 is incidenteel een budget €30.000 beschikbaar gesteld binnen het College Uitvoeringsprogramma 2023. Vanuit dit budget kunnen zowel de invoeringskosten als de uitvoeringskosten in 2023 worden gedekt. Voor de uitvoeringskosten in de daarop volgende jaren is nog geen dekking. Het gaat hierbij om € 16.000 per jaar (zijnde de kosten voor 0,05 Fte vergunningverlening en 0,1 Fte handhaving). Voor de structurele uitvoeringskosten van deze regeling vanaf 2024 dient een integrale afweging bij de Kadernota 2024 gemaakt te worden.

Communicatie

In de lokale media en het gemeenteblad wordt aangekondigd dat de opkoopbescherming op 15 juni 2023 in werking zal treden. Alle Aalsmeerse makelaren krijgen een brief over de inwerkingtreding van de opkoopbescherming.

Procedure

Na vaststelling van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 wordt deze op 15 juni 2023 gepubliceerd. Daarmee treedt de opkoopbescherming in werking.

Bijlagen

Bijlage 1: koop- en huurstromenanalyse Aalsmeer

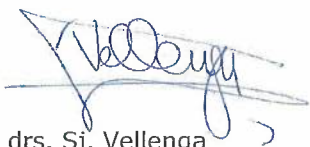
Bijlage 2: Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023

Bijlage 3: wijzigingen t.o.v. Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021

Bijlage 4: toelichting op de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023

Bijlage 5: schaarsterapportage voor de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023

de secretaris,



drs. S.J. Vellenga

de burgemeester,



mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is**Aanvaarde amendementen / moties**

Ongewijzigd aanvaard

Gewijzigd aanvaard

Verworpen

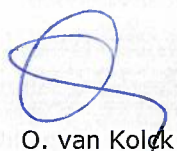
RAADSBSLUIT

Besluit

1. de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 vast te stellen;
 2. De uitvoeringskosten 2023 op te nemen op de limitatieve lijst met Gemeente Amstelveen 2023, en hiervoor de begroting te wijzigen.
 3. De structurele kosten vanaf 2024 mee te nemen in de integrale afweging bij de Kadernota 2024.
-

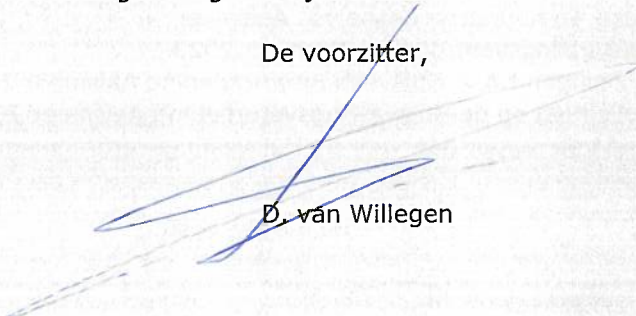
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juni 2023.

De griffier,



O. van Kolk

De voorzitter,



D. van Willegen