



Gemeente
Diemen

Onderbouwing ten behoeve van de invoering van de opkoopbescherming Diemen

22 februari 2022



1. Inleiding

In het gehele land zien we al een aantal jaren dat steeds meer (koop)woningen worden gekocht door grotere en kleine particuliere investeerders. Deze woningen worden vervolgens verhuurd als beleggingsobject, waardoor deze woningen niet meer beschikbaar zijn als koopwoning. Dit fenomeen wordt ook wel 'buy-to-let' genoemd. Omdat investeerders zich steeds meer op dezelfde koopwoningmarkt begeven als koopstarters en doorstromers, ontstaat een prijsopdrijvend effect en vermindert het aanbod voor koopstarters en doorstromers. In buurten waar veel koopwoningen worden opgekocht door beleggers kan hierdoor schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen ontstaan, wat kan leiden tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden met een behoefte aan een betaalbare koopwoning. Deze effecten worden versterkt door de hoge huren en maximaal toegestane huurverhogingen in de vrije huursector: Woningzoekenden hebben daardoor ook steeds minder mogelijkheden om een alternatieve, betaalbare, huurwoning te vinden. Koopstarters, maar ook doorstromers, worden zo verdrongen van de woningmarkt door investeerders.

Naast schaarste, kan verhuur van woningen ook leiden tot leefbaarheidsproblemen in wijken. Koopeigenaren hebben vaak een grotere binding met hun omgeving, wat een gunstig effect heeft op de leefbaarheid in buurten en wijken. Verhuur van koopwoningen heeft juist vaak een negatief effect op het woongenot en het leefklimaat in een galerij, straat of buurt. Veel investeerders die woningen verhuren voegen weinig toe aan een woning en verhuren de woningen in veel gevallen enkel met het doel om inkomsten te genereren.

Wet opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

Doordat particuliere investeerders steeds actiever zijn geworden op de koopwoningmarkt en vanwege de negatieve effecten die dit met zich meebrengt, is er de behoefte ontstaan om de bestaande koopsector te beschermen. Hiertoe is per 1 januari 2022 de *Wet opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur* in werking getreden. Deze wet geldt in beginsel voor vijf jaar. Na vijf jaar wordt geëvalueerd of de wet wordt gecontinueerd. Gemeenten bepalen in hun lokale huisvestingsverordening dat goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden van de gemeente voor vier jaar niet meer verhuurd mogen worden.

Woningen die in verhuurde staat worden gekocht, mogen wel verhuurd blijven worden. Het verbod en de bijbehorende vergunningsplicht geldt niet voor woningen die zijn aangekocht vóór het ingaan van de opkoopbescherming. De regeling is daardoor geen 'verhuurverbod', omdat hij niet verbiedt dat woningeigenaren die al in het bezit waren van een woning deze kunnen verhuren. Er gelden drie wettelijke uitzonderingen op het verbod om woningen in gebruik te geven voor verhuur. Ook heeft de gemeente extra mogelijkheden om uitzonderingen toe te voegen. Deze uitzonderingen worden later in dit rapport toegelicht.

Doel rapport

Om van deze mogelijkheden gebruik te maken is het nodig dat de gemeente de inzet goed onderbouwt. En dat is het doel van dit rapport.

2. Ontwikkelingen op de woningmarkt

De woningmarkt van Diemen staat onder druk. De bevolking groeit, de prijzen stijgen en de vraag naar woonruimte overtreft het aanbod. Woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens zijn nu uit het middensegment verdwenen. Het WiMRA onderzoek 2021¹ laat zien dat de kans op een betaalbare woning in de MRA (Metropool Regio Amsterdam), waar Diemen onderdeel van uit maakt, steeds verder is afgenomen. In 2017 bestond bijna een kwart (24%) van de totale voorraad in de MRA uit koopwoningen die bereikbaar waren voor middeninkomens (tot ca € 300.000), in 2021 was dit nog maar 13%. Dit bevestigt dat de problematiek van de woningzoekenden die een betaalbare woning zoeken. De kansen voor mensen met lage en middeninkomens op een woning in de sociale huur, middeldure huur of betaalbare koop is in de MRA-regio weer kleiner geworden. Dit beperkt zich niet alleen tot de centrale delen van Amsterdam maar het beeld is nu in de gehele MRA te zien.

‘Het onderzoek laat ook dit jaar weer zien dat een aantal onwenselijke trends zich voortzet’. ‘De huurprijzen in de vrije sector zijn verder gestegen. Vooral voor nieuwe huurders zijn de woonlasten hoog, een derde betaalt zelfs meer dan 1.500 euro per maand aan huur. En dat zijn echt niet allemaal mensen met een heel hoog inkomen. Dus dat betekent dat veel van deze mensen een onacceptabel groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan wonen.’

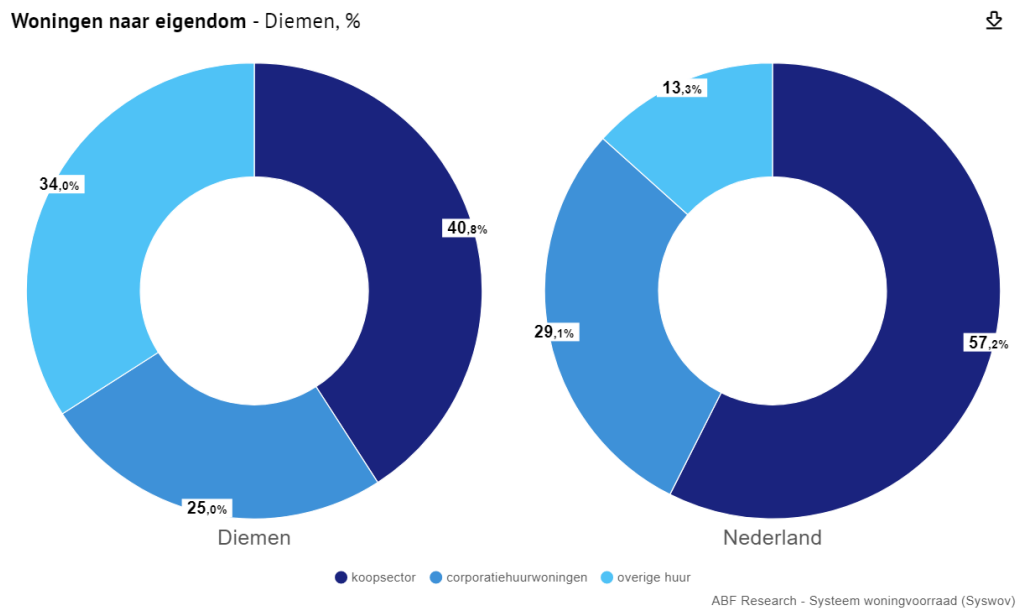
Lex Scholten, Wethouder Wonen Diemen

Specifiek voor Diemen toont dit onderzoek aan dat in 2021 17% van de huishoudens met een laag inkomen in een vrije sector huurwoning wonen. Dit is relatief hoog, het gemiddelde in de deelregio's en in de MRA liggen beiden op 8%. Daar komt bij dat Diemense huishoudens met een middeninkomen relatief minder vaak wonen in een koopwoning (42% in Diemen versus gemiddeld 57% in de MRA). Het aandeel dat in de vrije sector huurt is juist hoog (44% in Diemen versus gemiddeld 22% in de MRA). Ook huishoudens met een hoog inkomen wonen relatief minder vaak in een koopwoning en juist vaker in een vrijesectorwoning. Deze trend is ook terug te zien in de cirkeldiagrammen van de VNG², zie afbeelding 1. Deze diagrammen laten zien dat de koopsector in Diemen in 2020 kleiner is dan gemiddeld in Nederland. Ook is het aandeel huurwoningen (exclusief corporatiehuurwoningen) veel groter in Diemen (34%) dan gemiddelde in de rest van Nederland (13%).

¹ WiMRA, Factsheet Wonen in Diemen 2021 (WiMRA), Woningvoorraad en Bewoning. [Factsheet Wonen in Diemen 2021 \(WiMRA\) | Website Onderzoek en Statistiek \(amsterdam.nl\)](#)

² VNG. Bouwen en Wonen (2021). [Dashboard - Bouwen en wonen - Diemen \(waarstaatjegemeente.nl\)](#).

Afbeelding 1, woningen naar eigendom 2020



Ook blijkt uit het WiMRA 2021 onderzoek dat Diemen een relatief laag aandeel koopwoningen heeft. De resultaten laten zien dat in 2021 de woningvoorraad voor 41% uit koopwoningen bestaat, vergeleken met de deelregio's en de MRA is dit relatief laag. In 2019 bestond de woningvoorraad in Diemen voor 43% uit koopwoningen. Het aantal koopwoningen is dus afgenomen.

Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aantal koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. Uit ander onderzoek van het Kadaster blijkt zelfs dat 25% van de woningen in Diemen in het bezit is van investeerders³. Diemen is daarmee koploper ten opzichte van de rest van Nederland. Dit is een onwenselijke situatie omdat de koop door investeerders van woningen in Diemen de kansen voor mensen met een laag of middeninkomen om een woning te kunnen kopen verslechtert.

Bovengenoemde gegevens geven al een eerste indicatie dat er een onrechtvaardig en onevenwichtig schaarste problemen is in Diemen die veroorzaakt wordt door de aankopen van investeerders.

3. Onderbouwing opkoopbescherming voor Diemen

De opkoopbescherming wordt als een belangrijk middel ingezet om de woningen voor starters en mensen met en laag middeninkomen zoveel mogelijk beschikbaar te houden. De opkoopbescherming biedt gemeentes de ruimte om op drie onderdelen op basis van de lokale situatie keuzes te maken, deze betreffen:

1. Bepaling van toepassingsbereik; WOZ-waarde voor goedkope en middeldure woningen
2. Gebiedsaanwijzing;
3. Extra uitzondering voor verhuurvergunning.

³ Kadaster, Zoveel investeerders zijn er in uw regio (2021). [Zoveel investeerders zijn er in uw regio - Kadaster.nl zakelijk](#)

Dit rapport is opgesteld om de noodzaak van de opkoopbescherming en de gekozen gebiedsaanwijzing en toepassingsbereik te onderbouwen. Voor deze onderbouwing is gebruik gemaakt van de volgende gemeentelijke gegevens:

- BRP: Basis Registratie Personen
- BRK: Basis Registratie Kadaster
- WOZ: Wet Waardering Onroerende Zaken

Aandachtspunten bij gebruik van cijfers:

De data is afkomstig uit verschillende registers, waaronder de BRP, de BRK en het WOZ-register. Alle vormen van 'ruis' in die registers (onjuiste gegevens) komen ook terecht in de gebruikte databestanden en kunnen een rol spelen in de uitkomsten.

3.1. Toepassingsbereik: WOZ-grenzen.

Voor de invoering van de opkoopbescherming dient elke gemeente zelf op basis van WOZ-gegevens te bepalen wat 'goedkope' en 'middeldure' woningen zijn. Alleen voor deze woningen kan namelijk de opkoopbescherming gelden. In de wet is opgenomen dat dure woningen zijn uitgesloten van de opkoopbescherming. Om voor Diemen de passende WOZ-grenzen te bepalen hebben we gekeken naar de WOZ-gegevens van eigenaar-bewoners binnen de gemeente.

WOZ-grenzen

Op basis van onderstaande onderbouwing zijn de volgende WOZ-grenzen voor de opkoopbescherming in Diemen gekozen.

- Goedkope woningen: tot € 355.000
- Middeldure woningen: € 355.000-€ 512.000

Belangrijk aandachtspunt bij vaststellen WOZ-waarde

De WOZ-beschikking is gebaseerd op de taxatie van het voorafgaande jaar. Dit betekent dat tussen de verkoopprijs en WOZ-waarde meer dan 2 jaar verschil kan zitten. Bij verkoop van een woning in februari 2022 geldt de WOZ-beschikking 2021, die zich baseert op een WOZ-taxatie prijspeil 1-1-2020. Door de sterke prijsstijgingen van de afgelopen jaren kan dit in de praktijk betekenen dat een woning met een WOZ-beschikking 2021 van € 500.000 (die dus onder de opkoopbescherming valt) in februari 2022 wordt verkocht voor een verkoopprijs van € 600.000-€ 700.000. Dit lijken geen woningen te zijn die bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Desondanks kan het wenselijk zijn om ook dit type woonsegment uit te sluiten voor aankoop door beleggers, omdat ook in hogere segmenten in toenemende mate verdringingseffecten zijn die zorgen voor exponentiele groei van de verkoopprijzen.

Percentage eigenaar-bewoners en WOZ-waarde

In Diemen zijn 5.600 woningen in eigendom van eigenaar-bewoners (peiljaar 2021). Daarvan is de laagste WOZ-waarde € 188.000 en het hoogste € 1.328.000. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in eigendom van eigenaar-bewoners is € 432.380 (peiljaar 2021).

Voor het bepalen wat 'goedkope' en 'middeldure' woningen zijn is een verdeling van de WOZ-waarden van alle koopwoningen van eigenaar-bewoners binnen de gemeente opgesteld. De woningen zijn in tien prijsklassen verdeeld van ieder tien procent van het aantal woningen van eigenaar-bewoners. Daar horen de volgende prijsgrenzen bij, zie tabel 1. De tabel laat zien dat 50% van alle woningen van eigenaar-bewoners een WOZ-waarde hebben tot € 429.000.

Tabel 1: Verdeling woningen van eigenaar-bewoners naar klasse WOZ-waarde

WOZ-waarde	Percentage	Aantal woningen van eigenaar-bewoner
< € 275.000	10%	560
< € 327.000	20%	1120
< € 362.000	30%	1680
< € 412.000	40%	2240
< € 429.000	50%	2800
< € 443.000	60%	3360
< € 462.000	70%	3920
< € 509.000	80%	4480
< € 600.000	90%	5040
< €1.328.000	100%	5600

De vraag is welke grenzen we moeten toepassen in Diemen. Daartoe kijken we eerst naar Amsterdam.

Regionale woningmarkt – Diemen en Amsterdam

Diemen is sterk gericht op Amsterdam en vice versa. Ontwikkelingen die zich voordoen in Amsterdams spelen vaak ook in Diemen. Voor de onderbouwing van de opkoopbescherming heeft de gemeente Amsterdam het OIS (Onderzoek, Informatie, Statistiek) onderzoek laten uitvoeren. De uitkomsten van het onderzoek van Amsterdam relevant voor de situatie in Diemen. Het onderzoek van OIS laat zien dat in alle stadsdelen beleggers woningen opkopen, met uitschieters in Centrum, Zuidoost, Noord en Nieuw-West. De aankoop door beleggers gaat ten koste van kopers die zelf in een woning willen wonen. Dat is terug te zien in het feit dat het aantal woningen van verhuurders toeneemt en het aantal woningen van eigenaar-bewoners nagenoeg gelijk blijft, terwijl het totaal aantal woningen in de stad is gestegen. Verder komt uit het onderzoek naar voren dat de woningprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Het aantal betaalbare woningen neemt daarmee af. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in eigendom van eigenaar-bewoners ligt op € 542.450 (2020). Dat gemiddelde wordt sterk beïnvloed door hoge waardes: 65% van de woningen van eigenaar-bewoners ligt onder deze waarde. Bezit van eigenaar-bewoners in het lagere segment (WOZ-waarde tot € 326.000) bedraagt ongeveer 25.000 woningen (20% van het aantal woningen van eigenaar-bewoners). Dit segment bevindt zich vooral in Zuidoost. In het middeldure segment (WOZ-waarde tot € 512.000) vallen 60% van het aantal woningen van eigenaar-bewoners.

Amsterdam heeft ervoor gekozen om de grenzen voor goedkope en middeldure woningen vast te stellen door middel van de 60% methode. Dit betekent een WOZ-grens voor goedkope woningen op € 326.000 (<30%) en voor middeldure woningen tussen de € 326.000 en € 512.000 (30-60%). Als Diemen ook de 60% methode toepast dan betekent het dat de grens voor middeldure woningen op € 443.000 komt te liggen. De vraag dient zich aan of deze methode ook voor Diemen opgaat.

Het onderzoek dat de gemeente Amsterdam heeft laten uitvoeren is een ook relevant voor de situatie in Diemen. Het onderzoek van Amsterdam kan daarom ook worden gezien als een reflectie op de Diemense woningmarkt. De keuze voor een WOZ-waarde kan daarom niet louter gebaseerd worden op de verdeling in tabel 1. Om deze reden wordt voor Diemen de WOZ-grens van € 512.000 voor middeldure woningen ook gehanteerd.

Duidelijkheid voor grote en kleine beleggers.

Het gebruiken van de WOZ-grens € 512.000, dezelfde grens als Amsterdam, biedt duidelijkheid aan grote en kleine beleggers en voorkomt dat grote en kleine beleggers uitwijken naar Diemen.

Leefbaarheidsproblemen

Het beschermen van de leefbaarheid van woongebieden is ook een motief voor het invoeren van de opkoopbescherming. Eigenaar-bewoners wonen doorgaans langer in een woning dan huurders van vrije sector huurwoningen, en lijken meer betrokken te zijn bij de buurt. De opkoopbescherming kan dan ook

een bijdrage leveren aan de sociale cohesie en daarmee aan de leefbaarheid in een buurt. Vanuit het college bestaat de wens om de leefbaarheid in Diemen wijken te verbeteren. In de Woonvisie 2018-2023 zijn de zorgen geuit over de komst van beleggers de leefbaarheid van wijken onder druk zet. Om de leefbaarheid van wijken in Diemen te verbeteren levert de opkoopbescherming een substantiële bijdrage bij nieuwe verkopen. Gezien de relatief hoge verkoopprijzen is een hogere WOZ-waarde als grens verdedigbaar zodat we enig effect kunnen sorteren. Het is bij de wet namelijk niet toegestaan om verschillende WOZ-waardes per wijk te hanteren.

3.2. Gebiedsaanwijzing opkoopbescherming Diemen

In de buurten waar goedkope en middeldure koopwoningen schaars zijn, kan de opkoop voor verhuur van deze woning leiden tot een onevenwicht en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning. De gemeenteraad moet zelf bepalen waar door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwicht en onrechtvaardige effecten optreden.

De gemeente kiest ervoor om de opkoopbescherming in geheel Diemen te laten gelden.

Motivatie

Ten eerste is er gekeken naar de eigendomsstructuur van de woningvoorraad. Deze wordt vaak ingedeeld in drie categorieën: eigenaar-bewoners, corporatieverhuur en private verhuur. Een woning wordt gerekend tot 'eigenaar-bewoner' als de eigenaar van de woning er zelf woont.

De Diemense woningvoorraad telt 15.065 woningen in 2020. 5.600 daarvan wordt bewoond door de eigenaar van de woning. 5.212 Woningen zijn in bezit van private verhuurders en 3.305 door corporaties. Er zijn 693 woningen bestempeld met 'eigenaar onbekend'. Tabel 2 laat zien dat er een relatief groot aandeel in het bezit is van private verhuurders (34,6%).

Tabel 2: Aantal woningen naar type eigenaar 2021

Type eigenaar	Absoluut	Percentage
Eigenaar-bewoner	5.600	38,9%
Private verhuur	5.212	34,6%
Corporatie	3.305	21,9%
Onbekend	693	4,6%
Totaal	15.065	100%

Let op: in deze tabel zijn private beleggers zowel professionele institutionele beleggers als kleine particuliere beleggers

In tabel 2 is het aantal private verhuurders is per buurt uitgesplitst. Wat te zien is dat private verhuurders in absolute waarde veel woningen bezitten in Diemen-Centrum, Diemen-Noord, Diemen-Zuid en Holland Park.

Tabel 3 Aantal woningen in het bezit van private verhuurders per wijk

Wijk	Aantal woningen in het bezit van private verhuurders
Buitengebied	15
Diemen-Centrum	999
Diemen-Noord	968
Diemen-Zuid	927
Holland Park	2232
Plantage de Sniep	79
Totaal	5220

Let op: in deze tabel zijn private beleggers zowel professionele institutionele beleggers als kleine particuliere beleggers

Om een beter beeld te krijgen waar deze private eigenaren zich bevinden is een tabel per buurt gemaakt. De tabel geeft weer dat er in bijna alle wijken in Diemen private verhuurders actief zijn. In 20 (exclusief de wijken met een *) wijken is het aantal private huurders 15%. In zelfs 13 wijken (exclusief de wijken met een *) ligt het percentage zelfs hoger dan 25%.

Tabel 4: buurt en percentage eigendomsstructuur

Buurt	Wijk	Eigenaar-bewoner	Private verhuur	Woningcorporatie	Onbekend
Akkerland	DZ	65,7%	33,7%	0%	0,6%
Anne Frank	DZ	83,6	15,1%	0%	1,3%
Beukenhorst*	DZ	-	-	-	-
Biesbosch	DZ	57,5%	41,2%	0%	1,3%
Bomenrijk	DZ	50,8%	23,4%	24,7%	1,1%
Buitenlust	DC	43,8%	3,8%	50,8%	1,6%
Buytenstee	DN	57,8%	39,7%	0%	2,5%
Campus Diemen Zuid	HP	0,6%	82,5%	0%	16,9%
Centrum Oost	DC	48%	21,8%	24,5%	5,7%
Centrum West	DC	56,3%	15,8%	23,7%	4,2%
De Sniep*	BT	-	-	-	-
Diempolder*	BT	-	-	-	-
Gemeenschapspolder	DN	75%	21,4%	0%	3,6%
Holland Park	HP	35,9%	52,2%	0%	11,9%
Holland Park Zuid	HP	0%	0%	100%	0%
Kruidenhof	DZ	45,4%	31,3%	21,8%	1,5%
Oud Diemen*	DN	-	-	-	-
Overdiemen*	BT	-	-	-	-
Overdiempolder*	BT	-	-	-	-
Plantage de Sniep Noord	PS	82%	17%	0%	1%
Plantage de Sniep Zuid	PS	94%	6 %	0%	0%
Polderland	DZ	19,4%	79,1%	0%	1,5%
Ruimzicht Oost	DC	31,7%	27,8%	37,2%	3,3%
Ruimzicht West	DC	60,9%	27,1%	9,4%	2,6%
Scheepskwartier	DN	37,8%	30,4%	30,1%	1,7%
Schelpenhoek	DZ	38,8%	17,3%	42,3%	1,6%
Spoorzicht	DC	0%	0%	100%	0%
Stammerdijk*	BT	-	-	-	-
Studentenflats Rode kruislaan	DC	0%	0%	100%	0%
Verrijn Stuart*	BT	-	-	-	-
Vlindertuin	DN	60,4%	29%	8,2%	2,4%
Vogelweide	DN	19%	36,8%	43,1%	1,1%
Eindtotaal	-	38,9%	34,6%	21,9%	4,6%

Uitleg tabel:

* Gezien privacy gevoeligheid en herleidbaarheid is het niet mogelijk om de exacte verhouding te benoemen

Buurt codes:

- BT = Buitengebied
- DC= Diemen Centrum
- DN = Diemen Noord
- DZ = Diemen Zuid
- HP = Holland Park
- PS = Plantage de Sniep

Let op: in deze tabel zijn private beleggers zowel professionele institutionele beleggers als kleine particuliere beleggers.

Beleggers zijn overal in Diemen actief

Zoals bovenstaande tabellen weergeven zijn beleggers overal in Diemen actief. In 20 wijken is het aantal private huurders 15%. In zelfs 13 wijken ligt het percentage zelfs hoger dan 25%. Daarnaast is Diemen een relatief kleine gemeente. De nabijheid en relatief kleine wijken die Diemen kent maakt het lastig om de regeling effectief te laten zijn om wijkniveau. Het is namelijk op deze schaal onduidelijk of de schaarste aan goedkope en middeldure woningen in een buurt zorgt dat mensen met een laag en middeninkomen naar een nabijgelegen wijk trekken. Daarnaast is het gemeente breed inzetten van de regeling een middel om te voorkomen dat beleggers naar een nabijgelegen buurten gaan. Daarnaast geeft het invoeren van de opkoopbescherming in geheel Diemen duidelijkheid voor de inwoners en beleggers.

3.3. Uitzonderingen voor verhuurvergunning

In drie gevallen zijn burgemeesters en wethouders verplicht om op aanvraag een verhuurvergunning opkoopbescherming te verlenen. Dit omdat artikel 41, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 dit dwingend voorschrijft. Het gaat om woonruimte die:

- a. Aan naaste familie worden verhuurd;
- b. Tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of
- c. Onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.

De gemeenteraad kan in de verordening zelf extra uitzonderingsgevallen aanwijzen waarbij een vergunning mag worden verleend.

Extra uitzonderingen

De gemeente kan zelf extra omstandigheden aanwijzen waarin ook een verhuurvergunning wordt afgegeven. Gelet op de specifieke woningmarktsituatie in Diemen is het wenselijk om in de volgende situaties een vergunning te verlenen:

1. Indien de woonruimte door middel van een terugkoopplicht door een woningcorporatie wordt aangekocht, en na aankoop door deze woningcorporatie opnieuw kan worden verhuurd.
2. Indien er een leegstandsvergunning voor de woning is afgegeven.
3. Gevallen waarin het college van B&W het belangrijk acht dat de woning wordt verhuurd aan specifieke/bijzondere doelgroepen.

Argumenten voor uitzondering 1

Met woningcorporaties hebben wij goede afspraken, onder andere de prestatieafspraken. De uitzonderingen zorgen ervoor dat deze afspraken goed gecontinueerd kunnen worden. Uitzondering 1, de terugkoopplicht, is nu niet actueel. Deze uitzondering is toegevoegd als de terugkoopplicht in de toekomst eventueel zal voorkomen. Hier zijn overigens nog geen plannen voor.

Argumenten voor uitzondering 2

Uitzondering 2 is toegevoegd om te voorkomen dat panden onnodig leeg komen te staan. Bijvoorbeeld bij herontwikkeling en het voorkomen van leegstand in panden die gesloopt gaan worden. Hierbij kunnen wij een verhuurvergunning verlenen die gekoppeld is aan de leegstandsvergunning.

Argumenten voor uitzondering 3

Wij hebben de opgave om te zorgen dat er voldoende woningen met zorg geborgd worden in Diemen. Uitzondering 3 maakt het mogelijk dat een verhuurvergunning kan worden aangevraagd voor woningen voor specifieke/bijzondere doelgroepen.