

<u>Onderwerp:</u>	Ontwerp-Huisvestingsverordening 2022
Datum:	22 februari 2022
Portefeuillehouder:	A.J.M. Scholten
Team:	Ruimtelijk beleid
Steller:	M. van Vliet / N. Weers +31 203144703 Marianne.van.Vliet@diemen.nl / Noortje.Weers@diemen.nl

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

In 2020 en in 2021 heeft gemeente Diemen de huisvestingsverordening gewijzigd. In de afgelopen jaren is het daarin opgenomen stelsel voor voorraadvergunningen uitgebreid, is de toewijzing van middeldure huurwoningen waarop de Verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019 van toepassing is, geregeld en zijn nieuwe regionale regels voor woningtoewijzing verwerkt. Op 1 januari 2022 trad de *Wet opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur* in werking. Met de opkoopbescherming kunnen gemeenten ervoor zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin er schaarste is aan dat soort woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurt wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor verhuur.

Het voorstel voor de invoering van de opkoopbescherming Diemen, verwerkt in de ontwerp-Huisvestingsverordening Diemen 2022 is door het college goedgekeurd en wordt 6 weken ter inzage gelegd.

In de Woonvisie 2018-2023 heeft de gemeente benadrukt dat er regie nodig is op de woningmarkt om prettig en betaalbaar wonen te bevorderen en het woningtekort tegen te gaan. Door het historisch grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen in Diemen onder grote druk. Diemen moet volgens de Woonvisie 2018-2023 een plek zijn voor alle inwoners en daarom is het belangrijk om oog te houden voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor mensen met een laag en een middeninkomen. Schaarste en enorme prijsstijgingen maken het voor deze groep steeds lastiger om in Diemen een woning te kopen. De schaarste wordt mede veroorzaakt doordat grote en kleine beleggers bestaande koopwoningen verwerven en deze niet zelf bewonen maar voor de verhuur aanbieden, het zogenaamde buy-to-let, veelal tegen hoge huurprijzen. Zowel voor de effecten op de leefbaarheid als de effecten op beschikbaarheid en betaalbaarheid vindt de gemeente dit een ongewenste ontwikkeling.

Nu de *Wet opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur* in werking is getreden heeft de gemeente een extra mogelijkheid om deze effecten tegen te gaan. Gemeente Diemen is voornemens de opkoopbescherming in te voeren. De wet geldt in beginsel voor vijf jaar. De wet wordt in die periode geëvalueerd en eventueel gecontinueerd. Invoering van de opkoopbescherming vindt plaats door de Huisvestingsverordening Diemen 2021 aan te passen.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja. Datum: 22 februari 2022.

Samenvatting

Inhoud regeling

De opkoopbescherming houdt in dat het verboden is om als eigenaar een aangekochte woning in door de gemeente aangewezen gebieden te verhuren zonder vergunning, gedurende een periode van vier jaar na aankoop van de woning. Om deze maatregel in te kunnen voeren moet de gemeente vaststellen en onderbouwen:

- a. In welke buurten/gebieden van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
- b. Dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de betreffende buurt/gebied.

De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor woningen die:

1. Na invoering van de regeling in de Huisvestingsverordening worden aangekocht (inschrijving akte van levering in de openbare registers), en;
2. Bij aankoop niet in verhuurde staat waren of slechts in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden (ter voorkoming dat eigenaren nog snel na 1 januari 2022 tot de Huisvestingsverordening is aangepast, een woning voor verhuur aanbieden), en;
3. Vallen binnen een door de gemeente aangewezen prijssegment. De gemeente moet op basis van de lokale situatie onderbouwen in welke prijssegmenten (bijv. op basis van WOZ-waarde) in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

Diemense situatie

Om de noodzaak van de bescherming van de bestaande betaalbare koopwoningvoorraad te onderbouwen is een onderzoek uitgevoerd. Deze onderbouwing is opgenomen in het document Onderbouwing ten behoeve van de invoering van de opkoopbescherming Diemen.

De belangrijkste uitkomsten van het onderzoek zijn:

- In Diemen is een schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen.
- Private investeerders bezitten circa 35% van de woningen in Diemen, en dit aandeel steeg sterk sinds 2019.
- Deze schaarste-problemen doen zich voor in geheel Diemen en niet slechts in bepaalde wijken.

De *Wet opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur* biedt ruimte om op basis van de actuele en lokale situatie drie belangrijke keuzes te maken. De keuzes betreffen:

1. Bepaling van toepassingsbereik;
2. Gebiedsaanwijzing;
3. Extra uitzonderingen voor verhuurvergunning.

De drie keuzemogelijkheden worden hieronder toegelicht

1. Bepaling van toepassingsbereik.

De *Wet opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur* is geen zelfstandige wet, maar een uitbreiding van de Huisvestingswet. Volgens artikel 40, eerste lid, van de Huisvestingswet kan de wet alleen toegepast worden als er schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen' is. Er is in de Huisvestingswet geen definitie opgenomen van de begrippen goedkope en middeldure koopwoningen. Gemeenten kunnen dit zelf bepalen door een eigen prijsgrens voor de opkoopbescherming vast te stellen. Er kan zo rekening gehouden worden met de lokale woningmarkt. Om de grens voor goedkope en middeldure koopwoningen te bepalen is een onderzoek opgesteld, zie de bijlage Onderbouwing ten behoeve van de invoering van de opkoopbescherming Diemen.

Voor de goedkope woningen is het voorstel om de WOZ-waarde te baseren op de NHG-grens 2022 zijnde € 355.000. Dit is een objectieve en gangbare prijsgrens.

Voor de middeldure woningen is het voorstel voor een prijsgrens tussen de € 335.000 - € 512.000. Deze prijsgrens is in lijn met het voorstel van de gemeente Amsterdam. Hiervoor zijn de volgende argumenten.

- De Diemense woningmarkt staat niet op zichzelf en moet regionaal benaderd worden. Aansluiten bij de grens die Amsterdam kiest (€ 512.000) is daarom een belangrijk argument. De gemeente Amsterdam heeft het IOS (Informatie, Onderzoek, Statistiek) onderzoek laten uitvoeren naar de woningvoorraad op basis van de veranderingen in eigendomsvorm en WOZ-waarde (2018-2020). Dit onderzoek van Amsterdam wijst uit dat een WOZ-grens van € 512.000 60% van alle woningen van eigenaar-bewoners in Amsterdam beschermt tegen aankoop voor verhuur. De Diemense woningmarkt staat niet op zichzelf en moet regionaal beschouwd worden. Overigens is relevant om te vermelden dat de gemiddelde WOZ-waarde van Amsterdam en Diemen verschilt. In Amsterdam ligt de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen veel hoger dan in Diemen.
- Het gebruiken van dezelfde WOZ-grens als Amsterdam biedt duidelijkheid aan grote en kleine beleggers en voorkomt dat grote en kleine beleggers uitwijken naar Diemen.
- 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 de leefbaarheid in een buurt. Vanuit het college bestaat de wens om de leefbaarheid in onder andere in Diemen te behouden en te verbeteren. Zeker in wijken waar een groot deel van de woningen in bezit is van private verhuurders lijkt de leefbaarheid hierdoor negatief te worden beïnvloed. Gezien de relatief hoge verkoopprijzen is een hogere WOZ-waarde als grens verdedigbaar zodat we enig effect kunnen sorteren. Het is volgens de Huisvestingswet overigens niet toegestaan om per wijk verschillende WOZ-waardes te hanteren.
- Met het hanteren van de prijsgrens € 512.000 wordt iets meer dan 80% van de koopwoningen van eigenaar-bewoners beschermd.

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.

2. Gebiedsaanwijzing

Voor de invoering van de opkoopbescherming dienen gebieden aangewezen te worden. In deze aangewezen gebieden moet er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen én aangetoond worden dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestreden. Daarnaast moet de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel zijn voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid.

Het voorstel is om de opkoopbescherming te laten gelden in geheel Diemen. Hier zijn de volgende redenen voor:

1. Beleggers zijn actief in geheel Diemen, In 20 buurten is het aantal private verhuurders 15%. In 13 buurten ligt het percentage zelfs hoger dan 25%. Dit zijn niet alleen grote professionele verhuurders of institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars, maar daar zit ook een relatief groot aandeel middelgrote en kleine beleggers tussen, die voormalige koopwoningen hebben opgekocht in de afgelopen tientallen jaren.
2. Diemen is een relatief kleine gemeente. De nabijheid tot Amsterdam en relatief kleine buurten die Diemen kent maken het niet mogelijk om de regeling effectief te laten zijn op wijkniveau.
3. Het is op deze schaal onduidelijk of de schaarste in een wijk zorgt voor een behoud van goedkope en middeldure koopwoningen in de andere wijk.
4. Het gemeente breed inzetten van de regeling is een middel om te voorkomen dat beleggers naar een nabijgelegen wijk of buurt gaan.

5. Daarnaast geeft het invoeren van de opkoopbescherming in geheel Diemen duidelijkheid voor de inwoners en potentiële kopers, en voorkomt het verwarring.

3. Extra uitzonderingen voor verhuurvergunning

De wet geeft aan dat er drie situaties zijn waarin verlenen van een verhuurvergunning verplicht is:

1. Verhuur aan bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad;
2. Tijdelijke verhuur van maximaal twaalf maanden, indien de eigenaar er zelf al minstens twaalf maanden woont;
3. Een woonruimte die onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

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.

De relatie tussen opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht

De publiekrechtelijke opkoopbescherming is niet hetzelfde als de privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht zoals Diemen die nu al hanteert bij nieuwbouwprojecten. Het is van belang het verschil goed te duiden en de verhouding aan te geven. De opkoopbescherming geldt voor bestaande woningen. De zelfbewoningsplicht kan alleen voor nieuwbouw worden vastgelegd, waar de gemeente privaatrechtelijke afspraken maakt in koopovereenkomsten of anterieure overeenkomsten en de contractpartij hier ook mee instemt. Voor de publiekrechtelijk opkoopbescherming is de termijn waarop de maatregel van toepassing is bij wet gegeven en bedraagt die 4 jaar. Een privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht kan korter of langer worden vastgelegd, mits proportioneel. In Diemen leggen we (zo mogelijk) de zelfbewoningsplicht op voor 3 jaar en bij iedere rechtsopvolger gaat er weer een nieuwe 3 jaar in, in principe eeuwigdurend. Aan het invoeren van een opkoopbescherming boven op een zelfbewoningsplicht kleeft een risico. Voorkomen moet worden dat onduidelijkheid bestaat over welke regeling (de publiekrechtelijke opkoopbescherming of de privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht) van toepassing is op een woning in Diemen. Daarom is in de Huisvestingsverordening 2022 hier een bepaling voor opgenomen, dat ingeval de zelfbewoningsplicht privaatrechtelijk overeengekomen is, de opkoopbescherming niet geldt. Omdat de opkoopbescherming vooralsnog een tijdelijke maatregel is, prevaleert in Diemen de zelfbewoningsplicht.

De opkoopbescherming en verkopen van woningen

De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor woningen in niet verhuurde staat die na invoering ervan in de betreffende buurt worden aangekocht en voor woningen die in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar. Woningen die op het moment van eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar langer dan zes maanden in verhuurde staat zijn en woningen die zijn gekocht voordat de opkoopbescherming is ingevoerd vallen niet onder de maatregel. Dit zorgt ervoor dat het opkopen van koopwoningen om te verhuren wordt tegengegaan, waarbij het niet mogelijk is om de maatregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren. Indien een woning die onder de opkoopbescherming is gekocht met een vergunning is verhuurd, blijft de opkoopbescherming bij doorverkoop gelden. De woning mag dan na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar enkel worden verhuurd wanneer de nieuwe eigenaar een verhuurvergunning verkrijgt.

Wanneer geldt de opkoopbescherming niet?

Als woningen op het moment van eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar langer dan zes maanden in verhuurde staat dan vallen deze woningen niet onder de opkoopbescherming. Ook woningen die zijn gekocht voordat de opkoopbescherming is ingevoerd vallen dan vallen deze niet onder de opkoopbescherming.

De opkoopbescherming verkopen van woningen met verhuurvergunning opkoopbescherming

Wanneer een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd, wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing. Deze woning mag enkel worden verhuurd wanneer de nieuwe eigenaar een vergunning aanvraagt. Bij familieverhuur of tijdelijke verhuur kan het zijn dat de nieuwe eigenaar niet in aanmerking komt voor een vergunning, waardoor de zittende huurder niet in de woning kan blijven wonen. Koop breekt echter geen huur. Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om met de huurder tot een akkoord te komen, wanneer hij de woning wil verkopen.

Overige wijzigingen huisvestingsverordening 2022:

- De huisvestingsverordening 2022 is in overeenstemming gebracht met de toekomstige Omgevingswet;
Er is nog discussie of de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 vervalt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet, vermoedelijk komt hier nog reparatiewetgeving voor maar voor de zekerheid anticiperen wij hier op in de verordening.
- Artikel 3.3.4 overdracht voorraadvergunning is toegevoegd;
Artikel 3.8.4 is toegevoegd omdat er in de Huisvestingverordening Diemen 2021 abusievelijk nog geen intrekkingmogelijkheden waren opgenomen voor deze vergunningen.
- Artikel 3.3.5 intrekken vergunning is toegevoegd;
Artikel 3.8.5 is toegevoegd omdat er in de Huisvestingverordening Diemen 2021 abusievelijk nog geen intrekkingmogelijkheden waren opgenomen voor deze vergunningen.
- Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning is toegevoegd;
Artikel 3.6.5 is toegevoegd omdat er in de Huisvestingverordening Diemen 2021 abusievelijk nog geen intrekkingmogelijkheden waren opgenomen voor deze vergunningen.
- De boeteparagraaf is aangepast. Ook bij overtreding van artikel 22 en 41, eerste lid, van de Huisvestingswet kan een bestuurlijke boete worden opgelegd;
Een boete voor het overtreden van het splitsen van een gebouw in appartementsrechten zonder vergunning (artikel 22) is toegevoegd. Ook voor het overtreden van de *Wet opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur* kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.
- Bedragen zijn aangepast naar de meest actuele prijspeilen;
Bedragen die in de Huisvestingsverordening Diemen 2021 zijn genoemd zijn aangepast naar prijspeil 2022.
- Verwijzingen zijn n.a.v. wijzigingen aangepast;

Bovengenoemde wijzigingen hebben ertoe geleid dat een aantal verwijzingen niet meer correct waren, deze wijzigingen zijn kloppend gemaakt.

- Grammaticale- en spellingsfouten zijn hersteld.
Grammaticale- en spellingsfouten uit de Huisvestingsverordening Diemen 2021 zijn hersteld.

Gevolgen voor de organisatie

In verband met de nieuwe vergunningplicht is de benodigde capaciteit voor vergunningverlening, toezicht, handhaving en bezwaar en beroep in beeld gebracht. De capaciteit die nodig is voor de periode na inwerkingtreding op 1 juli 2022 wordt opgenomen in de tweede kwartaalbrief. De capaciteit voor 2023 wordt in de Kadernota opgenomen.

Vervolg

De ontwerp-Huisvestingsverordening Diemen 2022 wordt als ontwerp zo snel mogelijk gepubliceerd en zal vanaf publicatiedatum 6 weken ter inzage liggen.

De Huisvestingsverordening Diemen 2022 wordt op 16 juni 2022 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Ter inzage in iBabs

- Ontwerp-Huisvestingsverordening Diemen 2022 met toelichting
- Ontwerp-Huisvestingsverordening Diemen 2022 met wijzigingen zichtbaar
- Onderbouwing ten behoeve van de invoering van de opkoopbescherming Diemen

- EINDE -