

# Beleidsvoorstel Opkoopbescherming Aalsmeer

## **Aanleiding**

Prettig en betaalbaar wonen is belangrijk. Door het historisch grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen in Aalsmeer onder druk. Het college wil dat Aalsmeer een gemeente is voor alle Aalsmeeders en daarom is het belangrijk om oog te houden voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor personen met een middeninkomen en starters. Schaarste, oplopende rentes en prijsstijgingen van de afgelopen jaren maken het voor deze groep steeds lastiger om in Aalsmeer 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 €957,- (prijspeil 2022)). Deze groep kan vanwege het verwachte rendement bij verhuur meer geld op een woning bieden dan personen met een middeninkomen of starters.

## **Wettelijk kader**

### ***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 verhuurde 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 invoer 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,- (prijspeil 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,- (prijspeil 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 opkoopbescherming 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; of
- 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 terugkoopplicht, 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 woning 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.

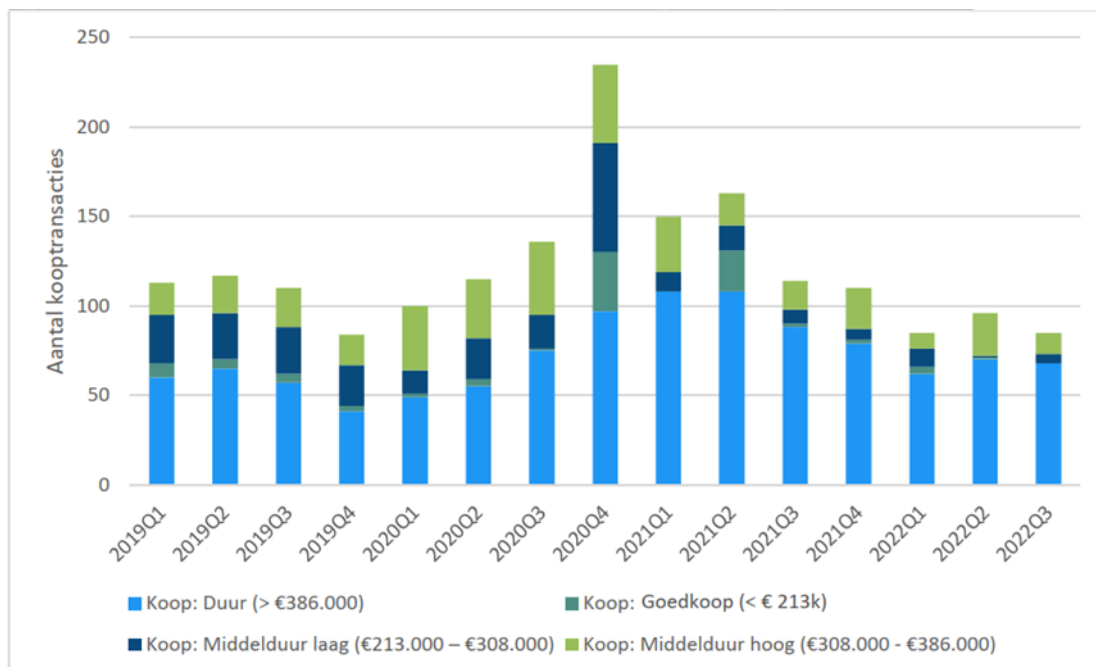
## **Onderbouwing**

### ***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. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 2.



### **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). Zodra de nieuwe WOZ-waarden voor 2023 bekend zijn, wordt de prijsgrens geïndexeerd. Een jaar na invoering wordt de WOZ-grens voor de opkoopbescherming geëvalueerd.

## **Vervolgproces**

Indien noodzakelijk wordt deze notitie naar aanleiding van de inspraak aangepast. Vervolgens wordt de inhoud van deze notitie technisch vertaald in de Huisvestingsverordening Aalsmeer. Om de opkoopbescherming daadwerkelijk te kunnen invoeren moet de gemeenteraad de aangepaste Huisvestingsverordening vaststellen. Na een instemmend raadsbesluit wordt de aangepaste huisvestingsverordening gepubliceerd en vervolgens treedt deze in werking.