Gemeente Amsterdam

Monitor opkoopbescherming 2022

Onderzoek en Statistiek

In opdracht van: afd. Wonen
Projectnummer: 231097
Auteur: Hester Booi, Simone Wesseling
E-mailadres: h.booi@amsterdam.nl

Bezoekadres: Weesperstraat 113-117
Telefoon: 020 251 0333
Postbus 658, 1000 AR Amsterdam
onderzoek.amsterdam.nl

Amsterdam, augustus 2023

Foto voorzijde: Weteringbuurt , fotograaf Edwin van Eis (2023)

Inhoud

Samenvatting en conclusie **4**

Inleiding **5**

1 Evaluatie regeling opkoopbescherming **6**

1.1 Woningverkopen door eigenaar-bewoners 7
1.2 Verkopen van eigenaar-bewoners per maand 8
1.3 Woningverkopen eigenaar-bewoners naar WOZ-klasse 10

2 Gevolgen uitzondering voor leegstaande woningen bij complexgewijze verkoop **11**

Samenvatting en conclusie

Op 1 april 2022 is de opkoopbescherming ingevoerd; woningen van eigenaar-bewoners met een WOZ-waarde tot en met €512.000 mogen bij verkoop gedurende vier jaar niet verhuurd worden. Het doel van de opkoopbescherming is het behouden van de koopvoorraad voor eigenaar-bewoners. In 2022 is het aantal koopwoningen in Amsterdam (excl. Weesp) inderdaad iets gegroeid met 459 woningen naar 131.681, maar de toename is te klein, en de periode erg kort, om deze groei toe te schrijven aan de invoering van de opkoopbescherming.

Het effect van deze maatregel is wel duidelijk zichtbaar in de cijfers van de woningtransacties: het aandeel koopwoningen gekocht door (potentiële) particuliere verhuurders daalde van 18% vóór de invoering (1/1/2022 - 31/3/2022) naar 6% ná de invoering (1/4/2022 -31/12/2022). Voor het beschermde deel (WOZ <€512.000) lag het percentage na de invoering op 4%. Dit zijn in totaal 133 woningen, waarvan er 53 (nog) niet bewoond waren op het meetmoment (1/4/2023).

Woningen (met een WOZ < €512.000) in onbewoonde staat die verkocht worden door particuliere verhuurders, tenzij tegelijk met 10 of meer woningen in hetzelfde pand verkocht, vallen ook onder de opkoopbescherming. Dit waren er in de periode na de invoering 545. De meesten zijn gekocht door eigenaar-bewoners (426). In totaal werden er 119 gekocht door een (potentiële) particuliere verhuurder, waarvan er 74 op het meetmoment (1/4/2023) nog onbewoond waren.

Inleiding

Op 1 april 2022 is de opkoopbescherming ingegaan in Amsterdam. Woningen met een WOZ-waarde tot en met €512.000 (grens in 2022) mogen na aankoop gedurende vier jaar niet verhuurd worden. Het doel is goedkope en middeldure koopwoningen in de bestaande voorraad te behouden voor eigenaar-bewoners. De WOZ-grens van €512.000 is gebaseerd op de onderste 60% van de WOZ-waardes van de woningen in eigendom van eigenaar-bewoners en deze WOZ-waardegrens wordt jaarlijks vastgesteld.

Bij de invoering van de opkoopbescherming heeft de raad het college gevraagd een aantal onderzoeken te doen.

In dit rapport krijgt dit als volgt vorm in onderstaande onderwerpen en onderzoeken.

Evaluatie regeling opkoopbescherming na een jaar
In het eerste hoofdstuk van deze rapportage wordt een overzicht gegeven van de ontwikkeling in het aantal woningen in eigendom van eigenaar-bewoners en de verkopen van woningen die vallen onder de opkoopbescherming. Daarnaast wordt ingegaan op de trend voor en na de invoering van de opkoopbescherming. Dit naar aanleiding van een toezegging.[1]

Opkoop voor verhuur in hogere prijsklassen
Paragraaf 1.3 brengt in beeld hoeveel verkopen er vallen in de categorie tussen het 60ste en het 80ste percentiel, en hoe zich dat verhoudt tot de andere prijscategorieën.
Het verzoek van de raad is te onderzoeken of de grens van goedkope en middeldure woningen die vallen onder de opkoopbescherming kan worden verhoogd naar EUR 713.000 (prijspeil 2020), zijnde 4 kwintielen (80%) van de woningen in eigendom van eigenaar-bewoners.[2]
In dit kader is relevant hoeveel buy to let er voorkomt bij koopwoningen met een waarde tussen de € 512.000 en € 713.000, het 60ste en 80ste percentiel.

Monitoren uitzondering bij frictieleegstand complexgewijze verhuur
Het tweede hoofdstuk van deze rapportage gaat in op de complexgewijze verkopen in de periode dat de opkoopbescherming van kracht is.
Huurwoningen die bij verkoop leegstaan (frictieleegstand) gaan ook onder de opkoopbescherming vallen, waar dat niet de bedoeling is van de gemeente. Daarom zijn woningen die binnen een complex met meer dan tien tegelijk worden verkocht aan dezelfde eigenaar in de huisvestingsverordening uitgezonderd van de opkoopbescherming. Voor woningen die met 4 tot en met 9 woningen tegelijk binnen een complex aan dezelfde eigenaar worden verkocht, kan een ontheffing worden aangevraagd. Tot 3 woningen die leeg verkocht worden binnen een complex is in principe niet voorzien in een uitzondering. Er kan wel een ontheffing worden aangevraagd, die per geval beoordeeld zal worden.

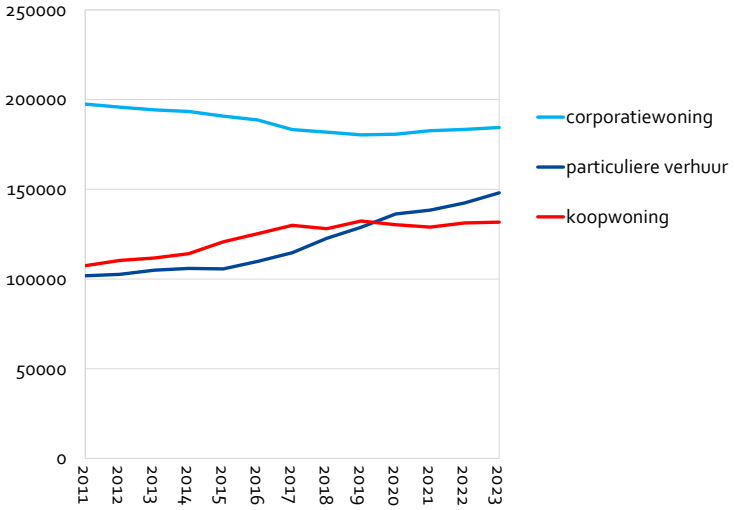
---

[1] (Toezegging TA 2022-000168), www.raadsinformatie.amsterdam.nl
[2] Motie 171.22 Invoering van de zelfwoonplicht – verhogen van grens koopprijs
, www.raadsinformatie.amsterdam.nl

1 Evaluatie regeling opkoopbescherming

Vanaf 2015 is het aantal particuliere huurwoningen in Amsterdam sterk toegenomen. Deze groei is voor een groot deel te verklaren door nieuwbouw, maar ook door het opkopen van koopwoningen voor de particuliere verhuur. Sinds 2017 is het aantal koopwoningen min of meer stabiel gebleven, op 130.000, ondanks dat er in de nieuwbouw ook koopwoningen worden toegevoegd. Om deze trend te keren, en meer (betaalbare) koopwoningen te behouden voor eigenaar-bewoners is de opkoopbescherming ingevoerd. Deze is op 1 april 2022 ingevoerd in Amsterdam en geldt voor alle woningen in eigendom van eigenaar bewoners met een WOZ-waarde tot het 60ste percentiel (€512.000 in 2022). De verwachting is dat daarmee het aantal koopwoningen in de woningvoorraad weer zal toenemen. Op 1 januari 2023 telde Amsterdam (exclusief Weesp) 131.681 koopwoningen, 459 meer dan op 1 januari 2022. De periode is nog erg kort, en de toename klein, om op basis hiervan al werkelijk van een effect van de opkoopbescherming te kunnen spreken. Ook zijn er in 2022 571 nieuwbouw-koopwoningen opgeleverd in Amsterdam (excl. Weesp). Het grootste deel van de nieuwbouw bestond uit particuliere huur (5044), gevolgd door corporatiebezit (2419).
Het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad nam wel af, van 29% naar 28%; dit komt omdat de particuliere huurvoorraad sterker toenam.

Figuur 1.1 Eigendomsverhouding woningvoorraad Amsterdam, 2011-2023



Tabel 1.2 Eigendomsverhouding woningvoorraad Amsterdam aantallen en procenten, 2022-2023

	2020 abs.	2021 abs.	2022 abs.	2023 abs.	2020 %	2021 %	2022 %	2023 %.
eigenaar-bewoner (koopwoning)	130.246	128.952	131.222	131.681	29	29	29	28
corporatieverhuur	180.736	182.642	183.385	184.469	40	41	40	40
particuliere verhuur	136.228	138.388	142.389	148.041	30	31	31	32
totaal	447.210	449.982	456.996	464.191	100	100	100	100

Bron: O&S

1.1 Woningverkopen door eigenaar-bewoners

Om een preciezer beeld te krijgen van de gevolgen van de opkoopbescherming kijken we naar de woningtransacties. We richten ons in deze paragraaf op woningen die verkocht zijn door eigenaar-bewoners. Vervolgens kijken we welk deel daarvan gekocht is door (potentiële) particuliere verhuurders. We volgen hierbij de eigendomsbepaling van O&S.[3] In deze eigendomsbepaling valt een woning in de categorie 'eigenaar-bewoner' als de eigenaar zelf op het adres staat ingeschreven als bewoner, of het aannemelijk is dat deze dat na verhuizing gaat doen. Een woning valt in de categorie particuliere verhuur als de eigenaar niet op het adres staat ingeschreven als bewoner, of wanneer het niet aannemelijk is dat deze dat nog gaat doen. Hiervoor wordt onder andere gekeken hoeveel woningen een eigenaar in totaal bezit en of de woning al dan niet bewoond is. Een eigenaar met meerdere woningen in bezit zal de nieuwe aankoop eerder gebruiken om te verhuren dan er zelf te gaan wonen. Er blijft echter een onzekerheid in deze bepaling zitten. Wanneer het niet duidelijk is in welke categorie de woning zou moeten vallen, dan wordt deze ingedeeld bij 'particuliere verhuur'. Er wordt daarom in deze rapportage gesproken van '(potentiële) particuliere verhuurder'.

Om de ontwikkeling te kunnen schetsen kijken we naar de volgende periodes:
- 2020,
- 2021,
- 1/1/2022 tot en met 31/3/2022
- 1/4/2022 tot en met 31/12/2022.

In 2022 hebben ongeveer 6.500 eigenaar-bewoners in Amsterdam (exclusief Weesp) hun woning verkocht. Dit is lager dan in de twee voorgaande jaren, toen lag het aantal op ongeveer 7.500. Dit heeft te maken met de sterk gestegen rente in 2022, wat tot meer terughoudendheid leidde op de koopmarkt. In 2020 werd 79% van deze woningen gekocht door iemand die er zelf ging wonen; 21% ging naar een (potentiële) particuliere verhuurder. In 2021 lag dit veel lager, op 9%. De verhoging van de overdrachtsbelasting voor verhuurders en de hoge prijzen hebben waarschijnlijk al een eerste dempend effect gegeven op het opkopen van woningen voor de verhuur. In 2022 werd wederom 9% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners gekocht door een (potentiële) particuliere verhuurder. De 9% in 2022 wordt opgedeeld in periodes voor en na 1 april. In die eerste periode lag het op 18%, in de periode na de invoering van de opkoopbescherming is het aandeel gedaald naar 6%.

In de periode april-december 2022 zijn er in totaal 3.026 woningen verkocht door eigenaar-bewoners met een WOZ-waarde onder de opkoopbeschermingsgrens. Daarvan zijn er 133 gekocht door (potentiële) verhuurders (4%). Er zijn enkele uitzonderingsregels voor de opkoopbescherming, bijvoorbeeld aankopen voor een kind of andere naaste familie. Ook administratieve fouten kunnen tot een foutieve inschatting leiden of een woning gekocht is voor eigen bewoning of niet. Verder worden in de categorie (potentiële) particuliere verhuurder ook woningen ondergebracht waarvan onzeker is of de eigenaar die meerdere woningen bezit in de betreffende woning zal gaan wonen. In deze evaluatie wordt daarom geen uitspraak gedaan of deze 133 aankopen onrechtmatig waren.

[3] Zie: https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/vernieuwde-werkwijze-bepaling-eigendomsverhouding-2021

Nadere analyse laat wel zien dat 53 van deze 133 woningen op 01/04/2023 nog geen bewoner hadden. Het kan zijn dat deze eigenaar wel de intentie hebben om er te gaan wonen. Het betreft vaak oudere woningen (bouwjaar voor 1979) en worden wellicht eerst grootschalig gerenoveerd voordat ze betrokken worden.

Tabel 1.3 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners naar periode van de verkoop, totaal en gekocht door particulieren, 2020-2022

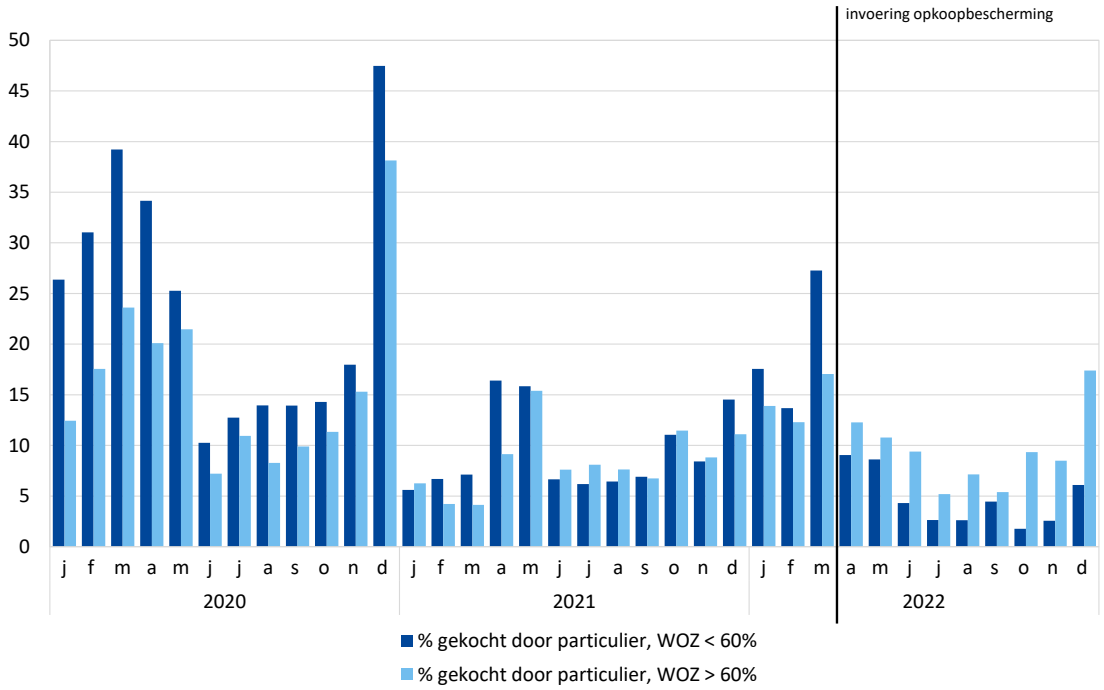
periode verkoop	totaal	gekocht door (potentiële) particuliere verhuurder (abs.)	gekocht door (potentiële) particuliere verhuurder (%)
2020	7.685	1.619	21
2021	7.551	645	9
2022	6.484	588	9
1/1/2022 tot en met 31/3/2022	1.434	261	18
1/4/2022 tot en met 31/12/2022	5.050	327	6
wv WOZ < 60ste percentiel	3.026	133	4

Bron: O&S

1.2 Verkopen van eigenaar-bewoners per maand

Om het effect van de opkoopbescherming scherper in beeld te krijgen, worden de transacties per maand in beeld gebracht, verdeeld naar het beschermde deel (onder het 60ste percentiel) en daarboven. Figuur 1.4 toont het aandeel dat gekocht is door (potentiële) particuliere verhuurders.
Met name in 2020 is er een duidelijk patroon zichtbaar dat de relatief goedkopere woningen vaker worden gekocht door particuliere verhuurders dan de duurdere woningen. De piek in december 2020 laat de gevolgen van de aangekondigde verhoging van de overdrachtsbelasting zien. In 2021 werd er relatief minder gekocht door particuliere verhuurders, maar gedurende het jaar nam dit wel weer toe, vooral in het goedkopere segment. In maart 2022 is er wederom een piek in het aandeel aankopen door particuliere verhuurders, met name in het goedkopere segment. Dit zal een gevolg zijn van de aangekondigde ingang van de opkoopbescherming op 1 april. Vanaf april 2022, wanneer de opkoopbescherming van kracht is, is het aandeel aankopen door (potentiële) verhuurders laag en voor het eerst nu ook structureel lager in het betaalbare segment dan in het duurdere segment.

Figuur 1.4 Aandeel woningverkopen door eigenaar-bewoners gekocht door (potentiële) particuliere verhuurders, naar WOZ-waarde, 2020-2022 per maand (procenten)



Bron: O&S

Het effect van de opkoopbescherming is daarmee duidelijk zichtbaar in de cijfers. Van de verkochte woningen door eigenaar-bewoners in de periode na de invoering van de opkoopbescherming is 96% weer gekocht door een eigenaar die er zelf is gaan wonen. In totaal werden er nog 133 (4%) woningen gekocht door een (potentiële) particuliere verhuurder, waarvan er 53 nog onbewoond waren op het meetmoment (1/4/2023).

1.3 Woningverkopen eigenaar-bewoners naar WOZ-klasse

Hoewel er geen toename is in de aankopen in het duurdere deel van de markt, is er wel sprake van een relatieve verschuiving richting het duurdere segment in de aankopen van particuliere verhuurders. Onderstaande tabel laat de verkopen zien naar WOZ-segment. Deze tabel laat zien dat de verschuiving naar dit duurdere segment, vooral het segment vanaf het 80ste percentiel betrof, en niet zozeer in de 60ste-80ste percentiel.
In totaal zijn er in de periode 1/4/2022 – 31/12/2022 1029 woningen van eigenaar-bewoners verkocht met een WOZ-waarde in het 60ste -80ste percentiel, waarvan er 69 gekocht zijn door (potentiële) particuliere verhuurders (7%). In de categorie vanaf het 80ste percentiel ging het om 104 woningen, 13% van het totaal.

Tabel 1.5 Woningverkopen door eigenaar-bewoners naar WOZ-klasse, 2022-04-01 t/m 2022-12-31

WOZ-segment	totaal	gekocht door (potentiële) particuliere verhuurder (abs.)	gekocht door (potentiële) particuliere verhuurder (%)
kleiner dan percentiel 60	3.026	133	4
percentiel 60 t/m 80	1.029	69	7
groter dan percentiel 80	820	104	13
woz-waarde onbekend	175	21	12
Totaal	5.050	327	6

2 Gevolgen uitzondering voor leegstaande woningen bij complexgewijze verkoop

Huurwoningen die verkocht worden in lege staat, vallen ook onder de opkoopbescherming, tenzij de woningen tegelijk met 10 of meer woningen in hetzelfde pand naar een nieuwe eigenaar gaan, en mogen na aankoop niet meer verhuurd worden. Omdat dit bij verkoop van panden met meerdere huurwoningen tot ongewenste situaties leidt, of verkoop van de ene particuliere verhuurder naar een andere nagenoeg onmogelijk maakt, is er een uitzonderingsregel voor pakketverkopen van 10 of meer woningen en kan er bij verkopen van 4-9 woningen ontheffing worden aangevraagd.

Onderstaande tabel geeft de verkochte woningen weer in de periode 1/4/2022-31/12/2022 die vallen onder de grens voor de opkoopbescherming, in de eigendomscategorie 'particuliere verhuurder' vielen, geen bewoner hadden op moment van verkoop en geen onderdeel waren van een pakketverkoop van 10 woningen of meer. Dit zijn er in totaal 545. Deze zijn vervolgens onderverdeeld naar de grootte van het pakket waarin deze verkocht zijn. De meesten (519) zijn geen onderdeel van een groter pakket (tot maximaal 3 verblijfsobjecten in één verkoop). In totaal 26 lege huurwoningen waren onderdeel van een pakket met 4-9 verblijfsobjecten waarvoor een ontheffing moet worden aangevraagd.

Van 545 verkopen werden de meeste verkocht aan een eigenaar-bewoner (426). De overige 119 lege woningen werden verkocht aan een (potentiële) particuliere verhuurder. De meeste waren onderdeel van een klein pakket (1-3 verblijfsobjecten: 93) en daarmee niet behorend tot de uitzondering op de opkoopbescherming, 26 waren onderdeel van een pakket met 4-9 verblijfsobjecten.
Deze onbewoonde woningen die in een pakket met meerdere verblijfsobjecten verkocht zijn door een particuliere verhuurder zijn in merendeel ook na verkoop nog niet bewoond geraakt (stand 1/4/2023). Van de verkopen van 1-3 verblijfsobjecten waren er 53 van de 93 woningen nog niet bewoond op 1/4/2023. Van de 26 lege woningen die in een pakket verkocht werden (4-9 verblijfsobjecten), waren er 21 nog altijd niet bewoond op 1/4/2023.
De gemeente heeft vijf ontheffingen verleend voor voormalig huurwoningen die in een pakket van 4-9 woningen tegelijk naar een nieuwe eigenaar zijn gegaan in de periode van 1 april tot en met 31 december 2022. Er is vanwege de bescherming van privacy geen koppeling gemaakt tussen de 26 lege woningen bij complexgewijze verkoop klein en de ontheffingen die zijn verleend.

Daarnaast zijn er nog 3 lege huurwoningen verkocht in een pakket met 10 of meer verblijfsobjecten. Deze zijn na verkoop weer bewoond.

Tabel 2.1 Woningen met WOZ-waarde <60%, verkocht door particuliere verhuurders, niet-bewoond op moment van verkoop, 1/4/2022-31/12/2022

	Eigenaar-bewoner	(potentiële) particuliere verhuurder	totaal
verkoop op 1 kadastraal object van 1-3 verblijfsobjecten in de woningvoorraad	426	93	519
verkoop op 1 kadastraal object van 4-9 verblijfsobjecten in de woningvoorraad	0	26	26
verkoop op 1 kadastraal object van 10 of meer verblijfsobjecten in de woningvoorraad	0	3	3
Totaal	426	122	548

Gemeente
Amsterdam

Onderzoek & Statistiek

Postbus 658
1000 AR Amsterdam

onderzoek.amsterdam.nl