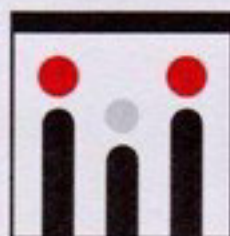


Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam



HBO
ARGUS

HUURDERSVERENIGING

Nieuwsbrief 31 juli 2021

Kopers nieuwbouwhuizen in Amsterdam moeten zelf in hun huis gaan wonen

Wet opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen

Vanaf deze maand moeten mensen die een nog te bouwen of te transformeren woning kopen daar zelf in gaan wonen. Met deze zelfwoonplicht wil de gemeente Amsterdam het duur verhuren van nieuwbouw voorkomen.

Nieuwbouw

De maatregel geldt voor huizen in Amsterdam die nog gebouwd moeten worden, zowel voor nieuwbouw als voor transformatie van bijvoorbeeld kantoren naar woningen. De zelfwoonplicht wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden en gaat ook gelden voor de volgende koper.

Er zijn een paar uitzonderingen. Kopers mogen hun huis wel verhuren aan naaste familieleden en bij een verblijf in het buitenland. Ook mag een huis worden aangeboden als sociale of middeldure huurwoning (tot 1027 euro per maand).

Wet opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen

Op initiatief van de Tweede Kamer heeft minister Kajsa Ollongren (Binnenlandse Zaken) een wetsvoorstel ingediend dat deze maand door de Eerste Kamer is aangenomen. De nieuwe wet biedt opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen in gewilde wijken waardoor het mogelijk is om ook die koopwoningen te beschermen tegen het duur doorverhuren.

Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Nu worden starters vaak overboden door beleggers waarna de woning duur in de verhuur gaat. Het is de bedoeling om de opkoopbescherming per 1 januari 2022 in te laten gaan.

Uitzonderingsgevallen

In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen. Dit geldt bij woningen die:

- aan familie worden verhuurd;
- onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- tijdelijk worden verhuurd.

Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

De opkoopbescherming geldt vooralsnog voor vijf jaar. Hierna vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en relevantie van deze maatregel in de economische situatie van dat moment.