

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet nationaal opkoopverbod)

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben dat het wenselijk is te voorzien in een Wet nationaal opkoopverbod;

Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

De Huisvestingswet 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

Hoofdstuk 7 komt te luiden:

Hoofdstuk 7. Tijdelijke regeling inzake nationaal opkoopverbod

§ 1. Begripsbepalingen

Artikel 39

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

akte: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

wooncoöperatie: wooncoöperatie als bedoeld in artikel 18a, eerste lid, van de Woningwet.

§ 2. Toepassing bevoegdheid

Artikel 40

1. In afwijking van artikel 2 maakt de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van dit hoofdstuk slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

2. In afwijking van artikel 4, tweede lid, kan de gemeenteraad op grond van dit hoofdstuk in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik geven van in die verordening aangewezen koopwoningen.

§ 3. Verbodsbepaling

Artikel 41

1. Het is verboden om een woonruimte te verhuren zonder ontheffing van het college van burgemeester en wethouders.

2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor woonruimte die:

a. op het moment van inwerkingtreding van het verbod, bedoeld in het eerste lid, voor een periode

- van ten minste 6 maanden in verhuurde staat is;
- b. onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte; of
 - c. in eigendom is van een toegelaten instelling, wooncoöperatie, gemeente of de Nederlandse Staat.

Artikel 42

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een ontheffing kan worden verleend van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, voor een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimte, die gelegen is in een door die verordening aangewezen gebied, indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.
2. Indien de gemeenteraad gebruik maakt van de bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid, bepaalt zij in de huisvestingsverordening het aantal woonruimten dat wordt aangewezen.
3. Het college van burgemeester en wethouders verleent in ieder geval een ontheffing van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, indien:
 - a. de eigenaar ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar voor ten hoogste twaalf maanden verblijf heeft in het buitenland voor werk of studie 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;
 - b. de eigenaar ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar voor ten hoogste zes maanden verblijf heeft in het buitenland voor een sabbatical of vakantie en met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste zes maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. de eigenaar ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar voor ten hoogste twaalf maanden op proef gaat samenwonen en 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
 - d. de eigenaar van de woonruimte voor ten hoogste twaalf maanden is ondergebracht in een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3 van de Penitentiaire beginselenwet.
4. De ontheffing, bedoeld in het eerste en derde lid, blijft van toepassing op het moment dat de woonruimte wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar.
5. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels over de wijze van aanvragen van een ontheffing als bedoeld in het eerste lid, en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van die ontheffing.

§ 4. Aanvraag van de ontheffing

Artikel 43

1. De ontheffing, bedoeld in artikel 42, eerste en derde lid, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een ontheffing als bedoeld in artikel 42, eerste en derde lid.

§ 5. Beslissen op de ontheffing

Artikel 44

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een ontheffing als bedoeld in artikel 42, eerste en derde lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid.
3. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

§ 6. Weigering van de ontheffing

Artikel 45

1. De ontheffing, bedoeld in artikel 42, eerste en derde lid, kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

§ 7. Intrekking van de ontheffing

Artikel 46

1. De ontheffing, bedoeld in artikel 42, eerste en derde lid, kan worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

§ 8. Hardheidsclausule

Artikel 47

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om in een huisvestingsverordening te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders van één of meer bepaalde artikelen of artikelleden van dit hoofdstuk kan afwijken indien daaraan vasthouden voor een woningzoekende gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn tot de daarmee te dienen belangen.

§ 9. Bestuurlijke boete

Artikel 48

1. Het college van burgemeester en wethouders kan een bestuurlijke boete opleggen voor de overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid.
2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:
 - a. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, en
 - b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 41, eerste lid, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

B

Artikel 51, vijfde tot en met achtste lid, vervallen.

C

Hoofdstuk 7 vervalt.

Artikel II

Indien het bij koninklijke boodschap van 18 juli 2019 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Algemene wet bestuursrecht in verband met de herziening van afdeling 2.3 van die wet (Wet modernisering elektronisch bestuurlijk verkeer) (Kamerstukken 35261) tot wet wordt of is verheven en het in artikel I, onderdeel D, van die wet opgenomen artikel 2:7 in werking treedt of is getreden, komt het in artikel I, onderdeel A, opgenomen artikel 43, te luiden:

Artikel 43

De ontheffing, bedoeld in artikel 42, eerste en derde lid, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel III

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt uiterlijk vier jaar na de datum van inwerkingtreding van hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 een verslag over de noodzaak en de relevantie in de economische situatie van dat moment in de praktijk van de maatregelen in hoofdstuk 7 aan beide Kamers der Staten-Generaal.

Artikel IV

Deze wet treedt in werking met ingang van PM met uitzondering van artikel I, onderdeel C, dat in werking treedt vijf jaar na de datum van inwerkingtreding van deze wet.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Ondertekening

Artikelsgewijs

Artikel 39

Er wordt een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014 waarin de tijdelijke regeling inzake het opkoopverbod wordt opgenomen. In artikel 39 worden daartoe drie nieuwe begripsbepalingen opgenomen. Voor deze begripsbepalingen is aangesloten bij de begripsbepalingen in het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet.

Artikel 40

Het eerste lid bepaalt dat de gemeenteraad van zijn bevoegdheden alleen gebruik kan maken indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Hierbij moet gedacht worden aan schaarste aan typen woonruimten en schaarste van die woonruimten in bepaalde gebieden. Ook het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving kan een grond zijn voor de gemeenteraad om een ontheffing te verlenen van het verbod om woonruimte te verhuren. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om

gebieden waarin veel leegstand is, waardoor het verhuren van woonruimte door private partijen kan bijdragen aan het behoud van de leefbaarheid van de omgeving. Het tweede lid bepaalt dat de gemeenteraad regels kan stellen omtrent het in gebruik geven van in die verordening aangewezen koopwoningen. Het gaat hierbij zowel om bestaande als om nieuw te bouwen woningen.

Artikel 41

In het eerste lid is bepaald dat het verboden is om een voor woonruimte zonder ontheffing van het college van burgemeester en wethouders te verhuren.

In het tweede lid is geregeld dat het verbod om te verhuren niet van toepassing wordt op woningen die op het moment van inwerkingtreding reeds verhuurd worden voor ten minste zes maanden. Als deze woonruimte in niet verhuurde staat wordt overgedragen aan een andere eigenaar, blijft deze woonruimte uitgezonderd van het verbod.

Het is niet in alle gevallen redelijk om de eigenaar van een koopwoning te verbieden de woning te verhuren. Daarom geldt het verbod niet voor woningen die onlosmakelijk zijn verbonden aan een bedrijfspand, kantoor of winkel. Hierdoor wordt het verbod specifiek gericht op koopwoningen en blijft het mogelijk om woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand te verhuren, waardoor deze niet onnodig (deels) leeg komen te staan. Ook Het Rijk, gemeenten, woningcorporaties, en wooncoöperaties zijn uitgezonderd van dit wetsvoorstel.

Artikel 42

De gemeenteraad heeft alleen de bevoegdheid om een ontheffing te verlenen van het verbod om woonruimte te verhuren als de gemeenteraad kan onderbouwen dat er sprake is van schaarste aan koopwoningen of dat het noodzakelijk is voor het behoud van de woonomgeving. De noodzaak van schaarste kan de gemeenteraad aantonen door bijvoorbeeld een woningmarktrapportage.

In het tweede lid is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening het aantal woonruimten moet opnemen waarvoor een ontheffing geldt. Als is aangetoond dat verhuur door private partijen noodzakelijk is voor de balans in het woningaanbod of de leefbaarheid van een gebied, mag de gemeente voor het betreffende gebied een gelimiteerd aantal uitzonderingen op het verbod beschikbaar stellen.

In het derde lid staan de gevallen waarin het college van burgemeester en wethouders een ontheffing van het verbod moet verlenen. Dit is het geval indien het tijdelijke verhuur van de woning betreft indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de woning wordt verhuurd in verband met maximaal 12 maanden verblijf in het buitenland voor werk of studie of kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal zes maanden is in verband met maximaal zes maanden verblijf in het buitenland voor sabbatical of vakantie. Een desbetreffende ontheffing kan niet worden gebruikt voor toeristische verhuur. De ontheffing is bedoeld voor het aanbieden van tijdelijke woonruimte en niet om snel winst mee te behalen. Daarom is toeristische verhuur niet mogelijk bij deze ontheffing. Op deze wijze hoeft de woning gedurende die periode niet leeg te staan en komt er tijdelijk extra woonruimte beschikbaar. Ook moet een ontheffing worden verleend als de eigenaar van de woonruimte voor maximaal 12 maanden op proef gaat samenwonen en als de eigenaar van de woonruimte voor maximaal 12 maanden in detentie gaat. In het vierde lid is bepaald dat de ontheffing geldt voor de woonruimte, ook als deze in niet verhuurde staat wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

Artikel 43

In het voorgestelde artikel 43 wordt in het eerste lid bepaald dat de aanvraag voor een ontheffing als bedoeld in artikel 42, eerste en derde lid, uitsluitend gedaan kan worden door de eigenaar van de woonruimte. Het voorgestelde tweede lid van artikel 43 regelt dat de ontheffing via de elektronische weg moet kunnen worden aangevraagd. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via

het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken.

Artikel 44

Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om de ontheffing binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag (eerste lid). Ze kunnen deze termijn, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken (tweede lid). Indien niet tijdig op de aanvraag is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven (derde lid).

Artikel 45

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeente ook voor de ontheffing inzake het opkoopverbod gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Zo kan de ontheffing geweigerd worden indien ernstig gevaar bestaat dat de ontheffing mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen.

Artikel 46

Dit artikel regelt de gronden voor intrekking van de ontheffing inzake het verbod. Een ontheffing kan worden ingetrokken indien blijkt dat ernstig gevaar bestaat dat deze ontheffing mede wordt gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten te plegen.

Artikel 47

In dit artikel is een hardheidsclausule opgenomen. De gemeenteraad krijgt de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening op te nemen dat het college van burgemeester en wethouders eenmalig bij hoge uitzondering en voor bepaalde en specifieke gevallen een onderdeel van hoofdstuk 7 van deze wet buiten toepassing kan laten of daarvan af kan wijken. Het gaat hierbij om situaties die ontstaan als gevolg van een strikte toepassing van wet- en regelgeving, waarbij onbillijke negatieve gevolgen van overwegende aard optreden. Dat is een omstandigheid die de wetgever niet voorzien heeft, maar die wel tot een uitzondering van de wet zou moeten leiden. Het kan daarnaast gaan om een situatie waarin een strikte toepassing van de wet- en regelgeving het belang van de huisvesting minder goed dient. Ook in die situatie zal de hardheidsclausule zeer terughoudendheid worden toegepast. Situaties die bewust begrensd of aan voorwaarden verbonden zijn vallen buiten de reikwijdte van dit artikel.

Artikel 47

In artikel 47 is bepaald voor welke overtredingen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete kunnen opleggen. Indien een woning zonder ontheffing wordt verhuurd of achteraf blijkt dat een woning waarvoor een ontheffing afgegeven is niet wordt verhuurd op basis van de grond waarop de ontheffing is afgegeven, kan een bestuurlijke boete van maximaal de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, worden opgelegd. Per 1 januari 2022 kan de boete maximaal € 22.500 bedragen. Indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van ditzelfde verbod kan een bestuurlijke boete van maximaal de vijfde categorie,

bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Per 1 januari 2022 kan in dat geval de bestuurlijke boete maximaal € 90.000 bedragen.

C

Het voorgestelde hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 is bedoeld als tijdelijke regeling. Dit onderdeel voorziet daarom in het weer intrekken van die regeling. De inwerkingtreding is vijf jaar na de inwerkingtreding van de voorgestelde regeling en geregeld in artikel II.

Artikel III

Binnen vier jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de wet wordt een evaluatie uitgevoerd naar de noodzaak en de relevantie van het opkoopverbod door deze in de economische situatie van dat moment te plaatsen.

Ondertekening