

## In naam van gemeente 's-Hertogenbosch

Om te beginnen zijn wij blij met een nationale wet opkoopbescherming. We zien op dit moment een grote en ongekende crisis op de woningmarkt, met ongewenste gevolgen voor de beschikbaarheid en bereikbaarheid van woningen. Met name starters hebben het daardoor moeilijk.

Eerder is de Huisvestingswet uitgebreid met een mogelijkheid voor gemeenten om lokaal een opkoopbescherming in te voeren. Dit vraagt om een verankering in de lokale Huisvestingsverordening. Dit besluit van de gemeenteraad vergt een gedegen en uitvoerige motivering. Terecht, want het instrument maakt een grote inbreuk op het eigendomsrecht. Maar dit maakt het voor gemeenten ook een ingewikkeld instrument. Vanuit dat oogpunt is een landelijke wettelijke regeling o.i. zeer gewenst.

Wij zien verder drie bezwaren tegen het wetvoorstel Wet Nationaal Opkoopverbod zoals dat nu voorligt; 1. De wet in zijn huidige vorm is te vérstrekkend; 2. De wet in zijn huidige vorm is behoorlijk complex en vraagt te veel van de ambtelijke capaciteit; 3. De wet in zijn huidige vorm laat weinig ruimte voor een flexibele woningmarkt.

Hieronder vindt u een verdere toelichting en suggesties.

### Te ingrijpend

De wet in zijn huidige vorm heeft vérstrekkende gevolgen. Het betreft de volledige woningvoorraad. Wij vragen ons ten zeerste af of dit juridisch stand zal houden en niet een te grote inbreuk maakt op het eigendomsrecht. Bovendien vragen wij ons af of deze reikwijdte nodig is. Een mogelijk negatief effect van de wet kan zijn dat mensen niet langer een woning willen kopen omdat ze geen volledige zelfbeschikking hebben over hun eigendom. Dit kan de nieuwbouw en doorstroom (tijdelijk) verstoren en daarmee de woningcrisis alleen maar verder verdiepen.

Aanvullend wordt in de toelichting het volgende argument gebruikt: *'Aangezien er geen empirisch bewijs is dat erop wijst dat het op deze manier omvormen van koopwoningen tot huurwoningen door private partijen bijdraagt aan de beschikbaarheid van betaalbare huisvesting is, terwijl er wel bewijs bestaat dat deze omvorming zowel in het huur- als in het koopsegment leidt tot prijsopdrijving, is een beperking van deze activiteiten in naam van het algemeen belang gerechtvaardigd.'* Deze redenering gaat uit van de huidige situatie maar houdt geen rekening met mogelijke gevolgen van invoering van de wet. Zo wordt met deze wet de huurvoorraad vastgelegd en enkel uitgebreid met de toevoeging van nieuwbouw of met ontheffing. De beperking van de huurvoorraad kan een prijsopdrijvend effect hebben voor de reeds bestaande huurwoningen.

### Ambtelijke capaciteit/uitvoerbaarheid

De wet biedt gemeenten de ruimte om een ontheffing te verlenen.

De wet suggereert dan bij inwerkingtreding van de wet voor alle reeds verhuurder woningen een ontheffing moet worden afgegeven. Een zeer bewerkelijke klus.

Nadien mogen ontheffingen alleen verleend worden in vooraf vastgestelde gebieden waarbij gemeenten per gebied de noodzaak van een eventuele ontheffing moeten onderbouwen aan de hand van een woningmarktrapportage waarbij in ieder geval ingegaan moet worden op *"de effecten op de betaalbaarheid van zowel koop- als huurwoningen voor verschillende groepen, zoals koopstarters, en op de effecten op de leefbaarheid in de desbetreffende gebieden"*.

Het is wenselijk om een nationale regeling te hebben waarin wordt aangewezen wanneer de opkoopbescherming van toepassing is. Het voorgestelde stelsel met ontheffingen is echter te beperkt en de gebiedsaanwijzing en motivering vergt, misschien nog wel meer dan onder de huidige opkoopregeling, de inzet van schaarse ambtelijke capaciteit die wij beter kunnen inzetten op de ontwikkeling en realisatie van nieuwe woningbouwprojecten die niet slechts de verdeling van

woningen reguleren, maar zorgen voor extra woningen om zo feitelijk de druk op de woningmarkt te verlichten.

#### Inflexibiliteit

Naast het grote beslag dat de wet in zijn huidige vorm op de ambtelijke organisatie zou leggen laat het huidige wetsvoorstel weinig ruimte voor de bewegelijkheid van de woningmarkt. Het enkel mogen verlenen van een ontheffing in vooraf aangewezen gebieden laat weinig ruimte voor de gewenste flexibiliteit die nodig is. En ook dit voorstel vraagt een uitvoerige motivering per gemeente en per ontheffingsgebied. Daarmee brengt het weinig winst ten opzichte van de opkoopbescherming en de aan te tonen schaarste.

#### **Alternatief**

Zoals eerder aangegeven vinden wij het wel wenselijk dat er een nationale wet komt m.b.t. de opkoopbescherming. Zo hoeft niet iedere gemeente zijn eigen vorm en uitzonderingen op de opkoopbescherming te ontwikkelen.

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat door de invoering van de wet de schaarste van koop en huurwoningen voor koopstarters en private huurders zal afnemen en hierdoor zowel koopstarters als huurder niet langer gedwongen zullen zijn om hoge prijzen te betalen. Dit is een mooi streven. Dit vertaalt zich kort gezegd naar mensen die een 'betaalbare' woning zoeken en zouden kunnen kopen. Maar doordat de voorgenomen regeling een slot zet op de groei van het middenhuur-segment, kan het tegenovergestelde effect het geval zijn.

De toelichting op het wetsvoorstel schept geen duidelijkheid over de reden dat ook het dure koopsegment onder de opkoopbescherming dient te vallen. Om mensen die een betaalbare woning zoeken te helpen hoeft naar ons inzien niet de volledige woonmarkt beperkt te worden maar vooral het betaalbare deel. Ons voorstel is dan ook om de wet niet toe te passen op de gehele woonvoorraad maar op woningen tot en met de gemiddelde WOZ-waarde per gemeente.

Om recht te doen aan de lokale marktsituatie zou de afbakening van het beschermde marktsegment gekoppeld kunnen worden aan de (lokale) gemiddelde WOZ-waarde.