



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. J. Klaver en H. Nijboer
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Datum 6 december 2022

Onderwerp Consultatie Wet nationaal opkoopverbod

Geachte heer Klaver en heer Nijboer,

Op 10 november 2022 is de consultatie gestart voor het wetsvoorstel nationaal opkoopverbod. Namens het college van burgemeester en wethouders willen wij met deze brief reageren op uw voorstel.

Het wetsvoorstel verbiedt kortgezegd alle woningeigenaren te starten met het verhuren van hun woning zonder ontheffing van de gemeente en beoogt daarmee de opdrijving van zowel de huur- als de verkoopprijzen in ieder geval tijdelijk te stoppen. Het college van burgemeester en wethouders ondersteunt het wetsvoorstel voor een nationaal opkoopverbod omdat wij graag zien dat koopwoningen gekocht en bewoond worden door eigenaar-bewoners. De beoogde rem op woningbezit met een winstoogmerk helpt bij het verder temperen van de prijsstijgingen van koop- en markthuurloningen in Amsterdam. Voor het wetsvoorstel pleit ook de mogelijkheid om de huidige gemeentelijke opkoopbeschermingsregels gelijk te trekken zodat een 'gelijk speelveld' ontstaat en waterbedeffecten worden weggenomen.

Bij de uitwerking van het voorstel willen we wel graag een aantal aandachtspunten meegeven, met name ten aanzien van het effect op woningen die worden ontwikkeld om te verhuren. De formulering van het wetsvoorstel zou namelijk een verhuurverbod voor nieuwbouw particuliere huurwoningen betekenen. Wij gaan ervan uit dat u dit niet beoogd heeft met dit wetsvoorstel. De gemeente Amsterdam denkt graag mee hoe het wetsvoorstel op dit en andere onderdelen kan worden verbeterd.

Rem op verschuiving koop naar dure huursector

De prijsstijging van woningen zorgt er in Amsterdam voor dat de koop- en de particuliere huursector minder betaalbaar zijn. De huidige regeling voor de opkoopbescherming die sinds 1 april 2022 in Amsterdam verhuur van goedkope en middeldure koopwoningen na aankoop gedurende een periode van vier jaar verbiedt, is een welkome maatregel om de groei van de particuliere huursector ten koste van bestaande koopwoningen af te remmen. Het wetsvoorstel

nationaal opkoopverbod gaat aanzienlijk verder dan de huidige opkoopbescherming door onder meer ook keep-to-let, waarbij eigenaar-bewoners na verhuizing hun oude woning gaan verhuren, sterk aan banden te leggen. Aangezien keep-to-let in Amsterdam meer voorkomt dan buy-to-let, zal dit een groot effect in Amsterdam hebben. Zo'n maatregel zou wat ons betreft ook het tegengaan van omzetting van duurdere koopwoningen naar huurwoningen moeten omvatten, om zo meer ruimte te bieden voor doorstroming vanuit het lagere koopsegment.

Aandachtspunten bij wetsvoorstel nationaal opkoopverbod

Ter verbetering van de beoogde wet geven wij u de volgende aandachtspunten mee:

Ongewenst verhuurverbod voor nieuwe en bestaande huurwoningen;

In het huidige wetsvoorstel wordt de bouw van (middeldure) huurwoningen door particuliere partijen onmogelijk gemaakt. Het verhuurverbod met de uitzonderingen is namelijk zo geformuleerd dat ook nieuwbouwwoningen van particulieren en tijdelijk leegstaande huurwoningen van particulieren hieronder vallen. Het geven van ontheffingen biedt te weinig flexibiliteit en zekerheid aan ontwikkelaars om grote investeringen te doen. We stellen daarom voor het voorstel aan te passen om het remmend effect op de bouwproductie tegen te gaan. Bijvoorbeeld door te bepalen dat het verhuurverbod pas gaat gelden na eerste bewoning door een eigenaar. Voor bestaande huurwoningen kan aan een uitzondering voor frictieleegstand wellicht uitkomst bieden.

Houdt ook rekening met reeds gemaakte privaatrechtelijke (erfpacht)afspraken;

Daarnaast maakt het voorstel het onmogelijk om reeds gemaakte privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en ontwikkelaars over het woningbouwprogramma na te komen. Een consequentie kan zijn dat woningen waarvan is afgesproken dat deze 25 jaar middelduur verhuurd moeten worden, straks als koopwoning gezien worden. Daarmee zou een betaalbare huurwoning snel kunnen verdwijnen naar de dure koopsector. Tot slot kan ook grootschalige renovatie van complexen met huurwoningen in gevaar komen doordat woningen die bij het inwerking treden van de wet niet verhuurd worden onder het verbod komen te vallen. Ons voorstel zou zijn om woningen waarover afspraken zijn gemaakt met de gemeente over de bestemming als huurwoning, buiten het verhuurverbod te laten vallen.

Koppel ontheffingsmogelijkheid los van gebieden;

De verwachting is dat het voor een gemeente lastig wordt te motiveren waarom er in een bepaald gebied ontheffingen van het verhuurverbod verleend worden voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Schaarste aan woonruimte is namelijk niet per definitie gebonden aan één gebied en hoeft niet slechts lokaal opgelost te worden. We stellen daarom voor om ontheffingen niet te koppelen aan gebieden maar aan categorieën woonruimtes en er zorg voor te dragen dat de aanvraagprocedure niet tot bureaucratie zal leiden.

Verminder Inperking eigendomsrecht en Europese Dienstenrichtlijn;

Het eigendomsrecht en de Europese Dienstenrichtlijn eisen van overheden een goede onderbouwing van beperkende maatregelen. Een maatregel moet geschikt, noodzakelijk en proportioneel zijn, waarbij het van belang is dat er geen andere, minder verstrekkende maatregelen zijn die hetzelfde doel kunnen bereiken. Het voorstel zou meer rekening moeten houden met de effecten van andere maatregelen om de huurmarkt te reguleren, zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting, de opkoopbescherming en de verdere regulering van de

huurprijzen. Uit informatie van het Kadaster blijkt bijvoorbeeld al dat in het derde kwartaal van 2022 minder woningen zijn gekocht door investeerders. Zo zijn we het eens met het tegengaan van "keep to let", maar houdt daarbij in ogenschouw dat een te strakke beperking van keep-to-let voor sommige woningeigenaren onevenredige problemen kan geven. Zorg daarom voor voldoende mogelijkheid voor maatwerk.

Geef meer ruimte voor lokale invulling.

De uitvoering van de regeling opkoopbescherming leert ons dat er situaties zijn die we willen uitzonderen van het verhuurverbod vanwege ongewenste nadelige maatschappelijke effecten. Amsterdam ziet graag dat er meer ruimte komt voor gemeenten om zelf op voorhand situaties uit te kunnen zonderen. Ook voor gebiedsontwikkeling is het van belang dat goede afwegingen worden gemaakt op projectniveau. De mogelijkheid daartoe zien we graag toegevoegd.

Om het wetsvoorstel te verbeteren doen wij samengevat de volgende suggesties:

1. Pas het voorstel zo aan dat verhuur van bestaande en nieuw te ontwikkelen particuliere huurwoningen mogelijk blijft.
2. Koppel ontheffingen niet aan gebieden maar aan categorieën woonruimtes
3. Een minder verstrekkend verbod zou volgens ons meer draagkracht opleveren en de regeling juridisch meer solide maken.
4. Neem de huidige wettelijke uitzonderingen op de opkoopbescherming over en blijf zorgen voor lokaal maatwerk.

Tot slot willen we meegeven dat we ervan uitgaan dat gemeenten voor de uitvoering van de wet financieel worden gecompenseerd. Het ontbreekt namelijk bij gemeenten aan voldoende middelen om deze nieuwe taak op te pakken. Dit is voorwaardelijk voor gemeenten om deze taak op te kunnen pakken.

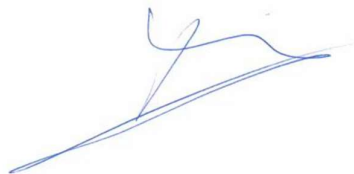
We verwachten u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over de standpunten van het college ten aanzien van het wetsvoorstel nationaal opkoopverbod. We kijken uit naar de verdere ontwikkeling van dit initiatief en leveren graag een bijdrage aan het denkproces.

Met vriendelijke groet,

Namens college van burgemeester en wethouders van Amsterdam



Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting



Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en
Stedelijke Ontwikkeling