

**Dennis de Vries**

Wethouder voor Wonen en Volkshuisvesting, Jeugd en  
Jeugdzorg, Wijk- en Buurtaanpak, mbo, Vastgoed, Wijk Zuidwest  
en Wijk Noordwest

**Postadres** Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

**Telefoon** 14 030

www.utrecht.nl/



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties  
2511 DP DEN HAAG

<b>Behandeld door</b>	J. Belkasmi	<b>Datum</b>	7 december 2022
<b>Doorkiesnummer</b>	14-030	<b>Ons zaaknummer</b>	10739271
<b>E-mail</b>	jamal.belkasmi@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	Reactie Opkoopverbod
<b>Bijlage(n)</b>			
<b>Uw kenmerk</b>		<b>Verzonden</b>	7 december 2022
<b>Uw brief van</b>		<b>Bij antwoord datum, zaaknummer en onderwerp vermelden</b>	

Geachte heer, mevrouw,

In deze brief vindt u de reactie van de Gemeente Utrecht op het wetvoorstel tot het wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 tot invoering van een nationaal verbod op het opkopen van woningen ten behoeve van verhuur.

Zoals al eerder aangegeven in de gezamenlijke [reactie van de G4 + Eindhoven](#) waren we verheugd over de introductie van opkoopbescherming in de Huisvestingswet. Hierdoor werd het voor gemeenten mogelijk om bestaande koopwoningen te kunnen beschermen tegen de negatieve effecten van het opkopen door beleggers.

In essentie vinden wij ook dit nieuwe wetsvoorstel tot het invoeren van een nationaal verbod een goed voorstel. Het voorstel sluit namelijk aan bij wat de huidige woningsector nodig heeft, namelijk meer doorstroom en betere betaalbaarheid. Alleen baart de uitwerking van dit voorstel tot een nationaal opkoopverbod ons op bepaalde punten wel zorgen. Hieronder onze kanttekeningen.

- 1) Als, zoals uit de memorie van toelichting blijkt, de reden voor het invoeren van deze wet is om de koopstarters en mensen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning meer kans te geven, dan vragen wij ons af of het reguleren van woningen in het hogere prijssegment wel proportioneel is. Staat wat bereikt moet worden wel in verhouding tot het instrument dat wordt toegepast en bereiken we dit doel ook door middel van dit instrument? Wij vinden het voorstel vrij drastisch, aangezien de Opkoopbescherming in vele gemeenten korter dan een jaar in werking is getreden en nog niet is geëvalueerd. De stijging van de overdrachtsbelasting, een stijgende rente en de Opkoopbescherming zorgen al voor een andere woonsector. Wij vinden het niet verstandig om op korte termijn met maatregelen te komen zonder eerst te evalueren wat de maatregelen die we nu toepassen voor effect hebben. Als blijkt dat de Opkoopbescherming voldoende effectief is, is het de vraag of meer regulering wel wenselijk en noodzakelijk is.

- 2) Een belangrijk punt is de stapeling van wet- en regelgeving. De afgelopen jaren zijn er veel instrumenten tot onze beschikking gekomen. Gemeenten kunnen gebruik maken van de Opkoopbescherming, een Leegstandsverordening en straks ook van de Wet goed verhuurderschap. Wij zijn blij dat we met deze instrumenten meer grip op ontwikkelingen in de woningvoorraad kunnen krijgen. De gemeente Utrecht merkt op dat deze stapeling van wet- en regelgeving op bepaalde punten in de praktijk met elkaar botst, waardoor goede handhaving lastiger wordt. De invoering van deze wet houdt in dat alle woningen onder het verhuurverbod komen te staan. Dat kunnen wij als gemeente in de praktijk niet handhaven, in combinatie met de regels die we nu al toepassen (en willen gaan toepassen). Wij benadrukken daarom het belang om goed te kijken hoe deze wet zich verhoudt met andere wet- en regelgeving, voordat er nieuwe regels tot stand komen, zodat het opkoopverbod een verrijking is van het instrumentarium en niet botst met andere instrumenten.
- 3) Het derde bezwaar gaat over de uitvoering. De wet verbiedt alle woningeigenaren om hun woning in de verhuur te brengen, zonder een ontheffing. Moeten er dan in een keer heel veel ontheffingen worden verleend? Dat wordt een enorme operatie. In de praktijk kunnen ook illegale verhuurders een ontheffing krijgen. Het is onwenselijk als illegaliteit wordt beloond met een ontheffing. Dat zet ons wat betreft handhaving van malafide verhuurders in een lastige positie. Daarnaast zorgt het limiteren van ontheffingen voor extra bureaucratie en onduidelijkheid. Juist in een tijd waarin de nieuwbouw niet vlot, is het toevoegen van woningen in de bestaande voorraad belangrijk. We willen hiervoor (drempels wegnemen, overzicht in regelgeving creëren en regelingen treffen om op een verantwoorde wijze woningen toe te voegen, met oog voor leefbaarheid en betaalbaarheid. Deze regeling draagt daar, vanwege de complexe uitvoering, niet aan bij. Handhaving op al die regelgeving wordt specialistisch en complex werk, waardoor minder controles uitgevoerd kunnen worden.
- 3) Het vierde punt is dat de huurmarkt hierdoor nog krappere wordt. Deze regeling verdeelt alleen de schaarste ten gunste van de koopwoningen. Bestaande huurwoningen worden schaarser en we lossen hiermee niet de daadwerkelijke krapte op. Dit leidt op den duur tot een krappere huurmarkt waardoor de huurprijzen juist zullen stijgen. De toekomstige landelijke regels voor middenhuur zullen waarschijnlijk ook alleen gelden voor woningen met een huurprijs tot 1000 euro, wat ervoor zorgt dat alle woningen boven dit segment nog schaarser en duurder worden.
- 5) Tot slot vindt u hieronder nog enkele suggesties voor verbeteringen:
  - a) Het voorstel gaat niet over een opkoopverbod, maar een verhuurverbod. Een naam als Verhuurbescherming of Verhuurverbod zou beter passen bij dit voorstel.
  - b) Verhuren en in gebruik geven wordt door elkaar gebruikt in de wettekst. Om discussies over deze termen te voorkomen is het verstandiger om steeds te spreken over “in gebruik geven”. Een definitie toevoegen van ‘verhuurde staat’ helpt ook.
  - c) Elke verhuur van meer dan 6 maanden moet een ontheffing krijgen. Het is beter om net als bij de Wet opkoopbescherming die woningen erbuiten te laten vallen.
  - d) Verhuur van meer dan 6 maanden: maak duidelijk dat dit dan wel moet blijken uit de inschrijving van de bewoner in de BRP. Want een overeenkomst, waaronder mondeling, is achteraf makkelijk gemaakt.
  - e) De mogelijkheid om aan een ontheffing ook voorschriften en voorwaarden te verbinden staat nergens vermeld. Het zou beter zijn als we met voorschriften/voorwaarden eisen aan de (ver)huur kunnen stellen.
  - f) Verhelder dat het niet om nieuwbouw gaat en definieer ook welke woningen onder nieuwbouw vallen en welke onder bestaande bouw.
  - g) Moet het woord “koopwoningen” in artikel 42 eerste lid niet zijn: huurwoningen? Een raad stelt toch juist een ontheffingsmogelijkheid in als in die wijk meer behoefte is aan huurwoningen?

- h) Wat is de relatie met de Leegstandwet en met het verbod tot onttrekking van woonruimte (Huisvestingswet)? Als iemand geen ontheffing krijgt en het pand jaren leeg laat staan, dan biedt de Leegstandwet geen soelaas. De leegstandswet heeft als uiterste gevolg dat de woning verhuurd móet worden en dat mag niet onder het nationaal opkoopverbod. Dit is iets wat wij onwenselijk vinden. Maak in de wet duidelijk dat in zo'n geval handhaving op grond van woningonttrekking mogelijk is.
- i) Een verhuurder die onrechtmatig verhuurt, betaalt een boete en moet de onrechtmatige situatie beëindigen. Dit betekent dat de huurder eruit moet, en dan een schadeclaim heeft jegens de verhuurder. De gemeente hoeft en kan dit probleem niet oplossen. Het zou gewaardeerd worden als dit expliciet wordt benoemd.
- j) Wettekst of toelichting heeft het over het "omvormen" van woonruimte. Is dit een nieuwe term, naast de termen "onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvorming en woningsplitsing), bedoeld voor het omvormen van een koopwoning naar een huurwoning? In dat geval zou de term 'omvormen' in de definities moeten worden opgenomen.
- k) Artikel 41 laat woningen van overheden erbuiten vallen. In de toelichting bij dit artikel wordt slechts gesproken over rijk en gemeentes. Er zijn echter nog veel meer overheden. Maak dit duidelijker.

Concluderend vindt de gemeente Utrecht dit een sympathiek voorstel dat aansluit op wat de woonsector nodig heeft. Echter zijn er nog kanttekeningen die wij met deze reactie duidelijk hebben gemaakt. Wij vinden dat er eerst moet worden afgewacht wat de resultaten zijn van de pas ingevoerde Opkoopbescherming, alvorens een zwaarder instrument in te voeren. Daarnaast moet er landelijk bekeken worden hoe de wet zich verhoudt met andere wet- en regelgeving, zoals (andere) instrumenten uit de Huisvestingswet, de Leegstandswet en de Wet goed verhuurderschap. Wij constateren dat het nationaal opkoopverbod op dit moment in de praktijk niet uitvoerbaar en handhaafbaar zal zijn.

Wij vertrouwen erop dat ons advies bijdraagt aan het ontwikkelen van gedegen wetgeving en kijken uit naar het uiteindelijke wetsvoorstel.

Met vriendelijke groet,



Dennis de Vries  
Wethouder