

Utrecht, 8 december 2022

Onderwerp: Wet nationaal opkoopverbod

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming/b1>)

Sub-onderwerp:

- maak het allemaal minder lucratief voor (particuliere) beleggers; aangekondigde wijzigingen *Box3* kan hier weleens aan gaan bijdragen.
- bij hogere liberalisatiegrens meer woningen regulier, als woningwaarderingstelsel qua punten en qua bedragen statisch wordt.
- huren reguliere woningen mogen nooit meer dan liberalisatiegrens bedragen; jaarlijkse huurverhogingen leiden niet langer tot huren reguliere woningen boven liberalisatiegrens; alles overziend is verhuren zeer lucratief, zelfs in reguliere sector.
- "*buiten toezicht*" moet gewoon niet van toepassing zijn bij huidige woningmarkt; handhaving mag geen sluitstuk zijn; *goed verhuurderschap* ook hier aan de orde.
- primair woningzoekende aan woning helpen, secundair als investerings- en niet als beleggingsobject benaderen; lange termijn vs. snelle winst.
- duidelijk zijn over wat gemeenteraden mogen delegeren of mandateren.
- ondervang het toch mogen verhuren van nieuwe woningen via de vergunningsaanvraag; ook bij transformeren van kantoor naar woningen.
- ondervang het toch mogen verhuren na renovatie of tijdelijke leegstand door eigenaar aan te laten tonen dat de periode daarvoor de woning gewoon was verhuurd; overleggen laatste huurovereenkomst en eventuele huuropzegging.
- introduceer ook de *Wet nationaal leegstandverbod*; maakt cirkel rond na invoeren van *Wet kraken en leegstand*; wet beloofde aanpakken kraken (=gelukt) en leegstand te bestrijden (=mislukt); *114.000 leegstaande woningen in Nederland, helpt langdurig leeg.*
- inperking eigendomsrecht al aan de orde bij invoering *opkoopbescherming* en *zelfbewoningsplicht*.

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op de "*Wet nationaal opkoopverbod*"; geldig vooralsnog voor de periode van vijf jaar dat de eigenaar verplicht is er eerst zelf te gaan wonen; tussentijds kan de eigenaar gewoon zijn woning weer verkopen (dus voldoende zelfbeschikking), maar kan hij deze niet zonder vergunning tegen lucratieve huur gaan verhuren. In ieder geval is de huurvoorraad met betaalbare woningen sinds de invoering van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* niet echt toegenomen; het heeft eerder door het feitelijk ongebreideld verhuren met tijdelijke contracten geleid tot forse hogere huren. Zo ziet de gemeente Amsterdam graag dat de woningen door eigenaar-bewoners wordt bewoond; terecht.

Het is een besluit dat zondermeer ook impact kan hebben op huurders. Een internetconsultatie dat nauwe verwantschap heeft met de eerdere consultatie van 22 december 2020 "*Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur*"¹.

¹ Link: https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming_en_tijdelijke_verhuur

Een onderwerp dat onder allerlei verschillende namen (met dezelfde beoogde doelen) de media haalt; w.o. *opkoopverbod*, *zelfbewoningsplicht* en *anti-speculatie beding*. En niet alleen rond de grote gemeenten, maar zelfs in kleine gemeenten waar dit minder leek te spelen. Vaak wordt het ook ingezet om woningzoekenden in de eigen gemeente een woning te kunnen bieden.

Eerst een algemene reactie. Daarna wordt op de verschillende passages van de relevante documenten ingegaan, dat afgerond wordt met diverse suggesties.

Feitelijk is er alles op gericht om het opkopen van zeker de betaalbare woningen door commerciële en particuliere beleggers in te perken. Mijn inziens is dit eerst echt mogelijk, als het allemaal minder lucratief wordt om als belegger nog te verhuren. Iets dat weleens in beeld kan komen na de aangekondigde belastingaanpassingen van *Box3*; netto huuropbrengsten belastbaar, fictieve waardeinstijgingen belastbaar, leegstandsratio kan van 67% naar 95% stijgen, etc. Onze staatssecretaris heeft deze denkrichtingen ondertussen al bekendgemaakt.

Er zijn nog andere elementen die het lucratief verhuren minder aantrekkelijk kunnen maken en waarmee de groep betaalbare woningen, zelfs in de reguliere sector, kunnen toenemen. Dit heeft te maken met het woningwaarderingstelsel. De liberalisatiegrens omhoog laten gaan is prima, maar verandert de schaal van het stelsel dan niet waardoor een steeds grotere groep woningen automatisch terugvallen in de reguliere sector. Vergeet niet, dat in het korte verleden de liberalisatiegrens lag bij 145 punten en nu bij 142 punten en straks in 2023 weleens 149 punten groot is. Vergeet evenzo niet, dat een grote groep kleine reguliere woningen helemaal niet op de daadwerkelijke punten zijn gewaardeerd; iets dat vooral aan de orde kan zijn bij woningen met een oppervlakte kleiner dan 50m²; iets waarover ik al veel eerder schreef. Vergeet ook niet, dat als de verhuurder via de jaarlijkse huurverhogingen haar gestegen kosten aan de huurders doorgeeft dat het echt niet meer nodig is om die huurders extra te laten betalen voor de waardeinstijgingen van de woningen die zij huren want deze huurders zullen na verkoop van die woningen echt niet iets van de behaalde rendementen (=verkoopprijs - aankoopprijs - onderhoudskosten) ontvangen, maar wel de koper daar het om verhuurde woningen gaat; in de huidige tijd past dergelijke cadeautjes richting koper niet meer. Feitelijk moet de maximaal te betalen huur voor een reguliere woning nooit meer mogen zijn dan de huur horende bij de liberalisatiegrens daar bij iedere nieuwe verhuring in de loop van dat jaar de liberalisatiegrens altijd de maximale huur is die een verhuurder voor die reguliere woning mag vragen.

Verder vraagt de samenleving wel om 'toezicht', opdat woning betaalbaar blijven; betaalbaar is voor mij, dat je een woning betreft die qua kwantiteit en qua kwaliteit qua prijs redelijk en billijk is, waarbij een huur past, die rechtvaardig is voor wat je huurt; wij bevinden ons niet op de beleggingsmarkt waar men regelmatig de slogan kan horen "*buiten toezicht AFM*" bij belegging boven €50.000.

De kopersmarkt woningen moet primair erop gericht zijn om woningzoekenden aan (hun eerste en enige) woningen te helpen en secundair als beleggingsobject of liever gezegd investeringsobject; wat in de relevante documenten geschetst wordt is gewoon onthutsend; iets dat nooit had mogen gebeuren. De kopersmarkt woningen vereist mijn inziens gewoon beter 'toezicht'. Op diverse punten kan het toezicht o.a. uitgeoefend door *Autoriteit woningcorporaties* een stuk beter.

Steeds hoor je: handhaving is te kostbaar ook als aantoonbaar (daar sommige verhuurders dit zelf schrijven) wetgeving door verhuurders wordt overtreden; handhaving blijkt nimmer een probleem te zijn, als het bijvoorbeeld gaat om foutparkeerders.

Evenzo geen toezicht/ingrijpen, als een gemeenteraad feitelijk een verkoopverbod instelt, dat zij op basis van haar taak mag doen, de verhuurder zich hier niet aan wenst te houden. Niemand doet dan iets. Zeker toegelaten instellingen/corporaties horen als professionele partijen de lokale markt en de aldaar geldende wetten en lokale regels goed te kennen en na te leven. Woningen in bezit van corporaties moet eigenlijk geen zorgenkind zijn of worden voor gemeenteraden of toezichthouders; meer discussie over de verkoop van reguliere woningen door een toegelaten instelling aan een commerciële vastgoedbelegger is terug te lezen in mijn internetconsultatiebijdrage "*Wijzigingen van de Huisvestingswet 2014*"^[2]. Duidelijk is het meer (desnoods proactief) toezicht houden wel nodig. De minder assertieve woningzoekenden zijn anders op zowel kopers- als huurdersmarkt het slachtoffer van het feitelijk weinig tot geen toezicht houden, terwijl dit feitelijk niet hoort te zijn; zonder huurders hebben verhuurders geen bestaansrecht. Met de invoering van de wetgeving rond *goed verhuurderschap*^[3] verandert dit hopelijk; iedere huurder moet er toch op kunnen vertrouwen, dat zeker corporaties als zeer professionele verhuurders zich niet alleen aan alle wetten en regels houden maar ook hun maatschappelijke taak^{[4][5]} richting de kwetsbare huurders nakomen en blijven komen.

Het mag duidelijk zijn, dat nog talrijke andere elementen zijn aan te dragen om woningen betaalbaar te krijgen. Nu keer ik terug naar het wetsvoorstel van de Kamerleden Nijboer en Klaver.

Complimenten voor de inspanningen van beide heren.

Vast en zeker zal de wet met deze consultatie nog beter worden.

² link: <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014>
(vanaf pagina 44; vervolg zie pagina 4-5)
(zie ook 4^e t/m 18^e voetnoot inzake "*recht van vrije vestiging*")

&

link: <https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling> (Regeling tijdelijke huurcontracten wezen)
(zie voetnoten 1, 7-8, 12-14 rond *huisvestingswet 2014*)

³ Link: <https://www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap>

⁴ "*Hoewel de voorwaarden die aan goed verhuurderschap worden verbonden gelden voor alle verhuurders (inclusief corporaties) wordt het niet mogelijk gemaakt om corporaties een vergunningsplicht op te leggen. Op basis van de Woningwet hebben zij namelijk een wettelijke taak opgedragen gekregen om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Op grond van dezelfde wet houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op de corporaties en kan de minister in een uiterst geval de toelating van een corporatie intrekken. Een gemeentelijk verbod om te verhuren zonder verhuurdersvergunning zou corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen taak en de bevoegdheid van de minister doorkruisen. Daarbij hebben corporaties zich reeds aan diverse regels te houden op grond van de Woningwet, waarop ook toezicht wordt gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties. Corporaties dienen bijvoorbeeld passend toe te wijzen en DAEB-woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens.*"

⁵ "*Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs behoren zij dan ook het woongenot van hun huurders te garanderen en ervoor in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder.*"

Wat waren de passages die mij opvielen:

{wetsvoorstel}

- voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving
 - ↳ Als een gemeente al een huisvestingsverordening heeft, dan is er mogelijk al sprake van schaarste of leefbaarheidsproblemen; zie *huisvestingswet 2014*.
- in eigendom is van een toegelaten instelling, wooncoöperatie, gemeente of de Nederlandse Staat.
 - ↳ In eigendom betekent kadastraal in eigendom en niet in beheer van een toegelaten instelling of van de andere hier genoemde partijen.
- bepaalt zij in de huisvestingsverordening het aantal woonruimten dat wordt aangewezen.
- 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
 - ↳ Feitelijk heeft de eigenaar daar dan zijn hoofdverblijf.
- anders dan voor toeristische verhuur
 - ↳ Feitelijk valt dit onder verhuur conform art.7:232 BW (naar zijn aard van korte duur). Bij het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst dient mijn inziens duidelijk te zijn, dat de verhuring plaatsvindt onder de *Wet opkoopverbod* en dat deze tijdelijke huurovereenkomst bijv. conform art.7:271 lid 1 BW (voor bepaalde duur) wordt aangegaan. Dit is ook meer dan redelijk en billijk, als een huurder er slechts tijdelijk kan verblijven dan moet een huurder bij het vinden van andere woonruimte gewoon tussentijds de huur kunnen opzeggen. Risico van leegstand niet bij huurder maar verhuurder neerleggen. De verhuurder/eigenaar kent en anders behoort hij deze te kennen, dat zijn woning onderworpen is aan de *Wet opkoopverbod* om niet alleen *buy-to-let* maar ook *keep-to-let* in te perken.
- {hardheidsclausule} 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.
 - ↳ Het moet duidelijk zijn welke delen van de huisvestingsverordening aan het college van burgemeester en wethouders wordt gedelegeerd of gemandateerd daar bepaalde delen in de verordening door de gemeenteraad niet aan het college van burgemeester en wethouders valt te delegeren of te mandateren; zie *Huisvestingswet 2014*^{[6][7]}.

6 Artikel 4 Huisvestingswet 2014

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

- a. het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
- b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad

Memorie van Toelichting (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3)

- "De onderdelen van de Huisvestingswet 20., die betrekking hebben op het ingrijpen in de woonruimteverdeling, kunnen alleen via een huisvestingsverordening worden uitgevoerd. Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten. Prestatieafspraken zullen daarom meer gaan over werkafspraken of te halen doelstellingen."
- "De Huisvestingswet 20.. heeft betrekking op sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. (...) maar in enkele steden maakt een flink deel van deze woningen wel deel uit van de goedkope voorraad. En juist deze voorraad is van belang om **de woningbehoefte van kwetsbare groepen te waarborgen.**" → dus de meest kansarme en niet de meest kansrijke dient als kwetsbare groep te worden aangemerkt; een voormalig student behoort toch niet via *campuscontract-route* zijn sociale woon carrière buiten alle regels en wachttijden cadeau te krijgen alvorens deze meest kansrijke woningzoekende een eigen woning koopt, helaas is dit ondertussen wel de werkelijkheid.
- "**Zonder een huisvestingsverordening is er derhalve altijd sprake van vrije vestiging in een gemeente.** Met het voorgaande is ook verbonden dat het niet mogelijk is voor gemeenten om met losse convenanten sturing te geven aan de woonruimteverdeling. **Het werken met convenanten, evenals afspraken los van de huisvestingsverordening dan wel als nadere uitwerking** daarvan kan aanleiding geven tot de nodige ondoorzichtigheid, hetgeen **op gespannen voet staat met het uitgangspunt van democratische legitimatie.** Wel blijft het natuurlijk mogelijk om wat de uitvoering betreft prestatieafspraken met woningcorporaties te maken."

- {hardheidsclausule - artikelsgewijze behandeling} 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.
- ↳ Duidelijk valt verder in de documenten te lezen, dat heel terughoudend hiervan gebruik moet worden gemaakt; zie *regeling tijdelijke huurcontracten* wezen^[8].
- 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

- Indien geen huisvestingsverordening dan "Vanuit het oogpunt van vrijheid van vestiging is dit [het verplicht op moeten stellen van een huisvestingsverordening] echter minder wenselijk. Voor het opstellen van een huisvestingsverordening zal nu eerst de noodzaak aanwezig moeten zijn doordat er sprake is van schaarste of leefbaarheidsproblemen. Dit is aan gemeenten om te beoordelen en ook hun verantwoordelijkheid."

- "In prestatieafspraken maken gemeenten en woningcorporaties voorts vaak afspraken over de (uitvoering van de) woonruimteverdeling en na te streven resultaten. In veel gemeenten zijn het ook de woningcorporaties die feitelijk de woonruimteverdeling uitvoeren,"

"Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten."

↳ uitvoeren woonruimteverdeling staat niet synoniem voor 'woningcorporaties bepalen zelf wie wat voor hoelang mag huren; de woningbehoeften van de kwetsbaren mag geen enkele woningcorporaties ooit uit het oog verliezen, want hen te huisvesten is immers hun wettelijke taak. Dus als een gemeente geen huisvestingsverordening heeft, dus er is sprake van vrije vestiging binnen die gemeente, dan kan de gemeente helemaal geen afspraken maken over de wijze van uitvoering geven aan een niet-bestaande huisvestingsverordening. Vrije vestiging betekent verder, dat verhuurder geen eigen spelregels dan maag opstellen.

- "Aan de totstandkoming van de huisvestingsverordening worden in de Huisvestingwet 20.. eisen gesteld. Het sturen op de woonruimteverdeling door een gemeente raakt vele burgers en grijpt in op hun recht zich vrij te vestigen. Het is daarom van het grootste belang dat dit ingrijpen democratisch gelegitimeerd is. Om discriminatie en willekeur te voorkomen zou voldoende openbaar en transparant moeten zijn wat de regels zijn en op grond waarvan een gemeente zich genoodzaakt ziet tot de instelling daarvan."

7 Artikel 4 Hw2014

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

- a. het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
- b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Toelichting

Artikel 4 bepaalt waarop een huisvestingsverordening betrekking kan hebben. De gemeenteraad kan uitsluitend in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik nemen of geven van goedkope huurruimte en omtrent wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. Daarbij kan een gemeente een verordening vaststellen voor een maximale periode van vier jaar.

Over woonruimteverdeling kunnen uitsluitend in de huisvestingsverordening regels worden gesteld. Het stellen van eisen via convenanten met woningeigenaren is niet toegestaan.

Artikel 51 Hw2014 (overgangs- en slotbepalingen)

1. De Huisvestingswet wordt ingetrokken.
2. Een verordening die berust op de Huisvestingswet vervalt zes maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.
3. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 25 en 26, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een huisvestingsvergunning.
4. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 30, eerste lid, en 33, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 21 onderscheidenlijk 22.
5. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, worden behandeld volgens het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

8 Link: <https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling>

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.

↳ Definieer goed wat toeristisch verhuur is. Sommige eigenaren willen hierin wel eens heel creatief zijn. Zo is het vaak mogelijk om in het pand B&B-ruimten vergunningsvrij aan te gaan bieden, waardoor het alsnog redelijk lucratief kan worden.

{memorie van toelichting}

- beoogt dit wetsvoorstel het omvormen van koopwoningen in huurwoningen aan banden te leggen.
- Waar gemeenten (...) moeten aantonen waarom de omvorming van koopwoningen tot huurwoningen wél bijdraagt aan voldoende betaalbare huisvesting of meer leefbaarheid
- Een veel grotere groep mensen staat niet geregistreerd als dakloos maar slaapt bij vrienden, familie, in de auto of op een camping. Deze groep van 'economisch daklozen' wordt geschat op vijfhonderdduizend Nederlanders.
- Op dit moment staan rond de 63 duizend woningen al langer dan een jaar leeg.
- ↳ Het is niet verkeerd om met de *Wet nationaal leegstandverbod* te komen. Zeker bij schaarste. Zeker bij soms zeer lange wachtlijsten. Ooit is het *kraakverbod* in gevoerd daar deze groep leegstaande panden kraakten, maar nimmer is er toentertijd werk van gemaakt om leegstand evenzo te voorkomen en zo nodig te verbieden.
- Een belangrijk verschil met de huidige inrichting, is dat er voor deze huurwoningen geen formele inkomenseisen golden. Doordat alle inwoners van Nederland op deze manier een betaalbaar alternatief achter de hand hadden, werden private verhuurders gedwongen om redelijke huren te vragen.
- ↳ Toentertijd kon iedereen een woning bij een toegelaten instelling/corporatie gaan huren. Nu wordt een grote groep woningzoekenden buitengesloten en zijn duidelijk overgeleverd aan de spelregels van de vrije markt. Dit kan nooit de bedoeling zijn geweest. Ook niet dat sommige huurders (wegens het negeren van *vaste huurcontracten* zijn de norm) feitelijk rondtrekkende *nomaden* zijn geworden. Een andere keuze hebben zijn niet, als verhuurders niet volgens de wet en niet in de geest van de wet willen verhuren.
- De groei van de wachtlijsten is extra opvallend omdat het aantal mensen dat recht heeft op een sociale huurwoning flink is afgenomen.
- Vanwege de hoge huren die woningeigenaren kunnen vragen, zijn huurwoningen een gewild beleggingsobject geworden. Hiermee is een fenomeen ontstaan waar de Nederlandse woonsector voorheen onbekend mee was: *buy-to-let*, ofwel opkoop voor de verhuur. Lange tijd bestond er in Nederland een trend in omgekeerde richting waarbij eigenaren van huurwoningen deze omzetten in koopwoningen omdat dit hen meer geld opleverde. Sinds 2012 is deze trend omgeslagen. In hoog tempo worden woningen opgekocht door beleggers om deze te verhuren. De initiële reden hiervoor was dat de waarde van koopwoningen na de financiële crisis van 2008 snel daalde. De huren stegen daarentegen wel door. Omdat reguliere beleggingsmogelijkheden relatief lage rendementen opleverden, werd het voor beleggers (zowel groot als klein) zeer aantrekkelijk om Nederlandse woningen op te kopen voor de verhuur.
- De toename van het aantal woningen dat wordt opgekocht voor de verhuur is het laatste jaar gestopt. Desondanks zet de omvorming van koopwoningen tot huurwoningen door. De reden hiervoor is het fenomeen *keep-to-let*. Hierbij houden woningbezitters hun oude woning aan voor de verhuur nadat zij zijn verhuisd naar een nieuwe koopwoning.
- is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement.
- Uit dit onderzoek blijkt dat een grote meerderheid van de particuliere beleggers het nadrukkelijk niet als de eigen verantwoordelijkheid ziet om betaalbare woonruimte aan te bieden. Dit zien zij vooral als een taak voor de woningcorporaties en de allergrootste institutionele beleggers. Particuliere beleggers dragen daarmee nauwelijks bij aan de volkshuisvesting. Incidenteel zorgen zij enkel voor extra woonruimte door bestaande woningen te splitsen.
- is het nodig de prijsopdrijvende activiteiten van beleggers aan banden te leggen.
- geen enkele regio in Nederland is waar de prijzen van koopwoningen het afgelopen jaar met minder dan 14 procent zijn gestegen.

- Het grondrecht van voldoende woongelegenheid staat vrijwel overal in Nederland onder druk. Om deze reden is het noodzakelijk dat de landelijke overheid de regie neemt en het opkopen van woningen door beleggers in heel Nederland aan banden legt.
- **handhavingslasten** momenteel voor verschillende gemeenten bijvoorbeeld **al reden is om af te zien van een leegstandsverordening**, terwijl zij wel het nut van de maatregel erkennen.
- De ernst van de huidige wooncrisis, de noodzaak om de prijs opdrijvende instroom van vermogen aan banden te leggen en de nadelen van de huidige Wet opkoopbescherming en tijdelijke verhuur zijn reden om dit voorstel voor een Wet nationaal opkoopverbod in te dienen.
- De Wet nationaal opkoopverbod verbiedt alle woningeigenaren om hun woning in de verhuur te brengen zonder dat zij daarvoor een ontheffing hebben gekregen van hun gemeente.
- Zittende huurders die langer dan zes maanden ingeschreven staan, hoeven hun woning niet te verlaten als deze wordt verkocht aan een andere eigenaar.
 - ↳ **Als het gedwongen voortijdig moeten verlaten van de huurwoning aan de orde is door handelen (beter gezegd: bijv. nalaten te handelen om een ontheffingsvergunning te regelen) van de eigenaar, dan dient de eigenaar deze huurders zonder tussenkomst rechter financieel te compenseren.**
- Alle woningeigenaren in het betreffende gebied moeten een gelijke kans hebben om een ontheffing te verwerven. Dit betekent ook dat gemeenten bij het openstellen van de aanvraag duidelijk moeten aangeven hoe ontheffingen worden verdeeld in geval er te veel aanvragen zijn.
- maximaal negen maanden op proef samenwonen;
 - ↳ **{tekstueel} wees consequentie in de periode. Op de consultatiepagina wordt zelfs gesproken over zes maanden, terwijl in het wetsvoorstel wordt gesproken over twaalf maanden.**
- Gemeenten mogen hier geen eigen algemene ontheffingsgronden aan toevoegen. Dit betekent dat gemeenten bijvoorbeeld niet langer zelf kunnen bepalen dat woningen boven een bepaalde waarde worden uitgezonderd van het verbod.
- In lijn met de Gemeentewet vergoedt het Rijk de kosten voor het handhaven van het verbod en de ontheffingsverlening.
- Het eigendomsrecht geeft geen bescherming om ongestoord nieuw bezit te verschaffen.

(...)

De Wet nationaal opkoopverbod voldoet aan de voorwaarde van voorzienbaarheid aangezien het voorstel wordt verankerd in de nationale wetgeving. De beperking van het vrije gebruik van eigendom is voorzienbaar omdat het wetsvoorstel enkel geldt voor toekomstige gevallen. Woningeigenaren hebben daarmee voldoende tijd om op de wet te anticiperen.
- Het wetsvoorstel **raakt** bovendien **niet aan lopende huurcontracten**, waardoor het niet ingrijpt in bestaande contracten.

Suggesties:

1^{ste} suggestie (illegaal verhuren; impact mogelijk groter dan gedacht)

De administratieve lasten kan voor de gemeenten beperkt blijven, als het merendeel van de lasten/verplichtingen bij de aanvrager worden neergelegd; zie pag.91-94. Het gaat slechts om woningen waarvoor ontheffing gevraagd moet worden.

Als de eigenaar/verhuurder zich niet netjes aan de regels houdt, dan kan dit straks voor deze eigenaar/verhuurder op basis van de *wet goed verhuurderschap* leiden tot het intrekken van zijn verhuurvergunning voor ook de andere woningen in de verhuur. Dit risico moeten eigenaren/verhuurders niet uit het oog verliezen.

Deze administratieve lasten gaat eerst spelen als de eigenaar een huisvestingsvergunning voor huurder gaat aanvragen; de gemeente kan mijn inziens eenvoudig nagaan of het bewuste adres al veel eerder als huurwoning is gebruikt. Verder weet deze eigenaar ook, dat zijn woning met deze nieuwe wet zonder vergunning niet mag worden verhuurd. De kans is dan groot, dat de eigenaar de woning alsnog te koop gaat zetten. Mogelijk om een starter blij te maken.

Waar een wil is, is een weg. De gemeente Groningen moeten voor het splitsen c.q. verkamerings van woningen een behoorlijke efficiënte administratie erop nahouden om (1) de juiste woning-mix te bieden en (2) de leefbaarheid in de straat/wijk te waarborgen.

2^e suggestie (betaalbaarheid)

De groei van de vrije sector beperken door de WOZ-component uit het woningwaarderingstelsel (verder: WWS) te halen. Verhuurders worden voor de gestegen kosten al gecompenseerd via de jaarlijkse huurverhogingen. Vergeet niet: de kopers krijgen nimmer te maken met een jaarlijkse inflatie corrigerende rentestijging.

Evenzo geldt dit voor de monumentale status van een pand, vaak de voorgevel, dat dan ineens een goudmijn voor de verhuurder blijkt te zijn door het grote aantal huurders achter die gevel; niet eenmalig 50 WWS-punten voor het pand, maar ieder huurder krijgt 50 WWS-punten extra toegewezen.

Huurders c.q. woningzoekenden moeten erop vertrouwen (lees: gewekte verwachtingen na jaren) dat de gestegen WOZ reguliere woningen niet de middenhuur of vrije sector induwen. In de afgelopen decennia zijn het aantal reguliere woningen al fors afgenomen; zie documenten van dit wetsvoorstel.

3^e suggestie (betaalbaarheid)

Laat de punten van de WWS-tabel niet stijgen met het stijgen van de liberalisatiegrens. Dit leidt ertoe dat het aan reguliere woningen gewoon zal gaan toenemen. De woning betaalbaar blijven. Een duidelijk win-win situatie.

Uiteraard wordt de bandbreedte voor de middenhuur kleiner, daar de top een vast bedrag is dat vooralsnog niet de inflatie volgt; voor een uitvoerige discussie leest men de raadsstukken van de gemeente Utrecht van de collegeperiode 2014-2018, die als een van de eerste gemeente middenhuur bediscussieerde en invoerde.

4^e suggestie (betaalbaarheid)

Staat niet toe, dat een verhuurder meer aan haar huurders van reguliere woningen mag vragen dan de liberalisatiegrens. Bij een nieuwe verhuring is dit ook de maximale huur, die de verhuurder aan de nieuwe huurder mag vragen.

Hun rendementen zijn toch al behoorlijk. Binnen zes-acht jaar de investeringen via huurpenningen voor een reguliere woning kunnen terugverdienen betekent toch echt wel, dat er forse rendementen worden gehaald. Bij een gemeubileerde reguliere woning is dat rendement al jaren een fors stuk hoger. Ook bij het verhuren met tijdelijke huurcontracten levert dit dankzij huurharmonisaties nog eens extra rendementen op. Verhuurders moeten niet echt klagen. De indieners van dit *wetvoorstel nationaal opkoopverbod* beseffen dit ook.

5^e suggestie (delegatie/mandatering)

In de wet en/of memorie van toelichting vastleggen wat door de gemeenteraad wel of niet aan het college van burgemeester en wethouders mag worden gedelegeerd of gemandateerd. Voorbeelden van 'misbruik' zijn bekend.

6^e suggestie

Discussie dat wederom de *huisvestingsverordening* moet worden aangepast is gewoon de verkeerde tekst, want als de meeste gemeenteraden op 1 juli 2023 geen nieuwe huisvestingsverordening vaststellen dan beschikken die gemeenten niet meer over zo'n verordening; een verordening is slechts vier jaar geldig, marginale tussentijdse aanpassingen leveren nog geen nieuwe verordening op.

Dus de gemeenten kunnen eventueel hun wensen inzake *opkoopverbod* keurig in de komende verordening meenemen.

7^e suggestie (toezicht uitbreiden, ook daadwerkelijk handhaven)

Het toezicht van o.a. *Autoriteit woningcorporaties* moet (pro)actief handhaven, als haar signalen bereiken van het niet houden aan wetten en regels. Zo verwacht je toch niet, dat nauwelijks tot niet bekend is welke soort en welke aantallen (tijdelijke) huurovereenkomsten zijn aangegaan.

Een toezichthouder kent en anders behoort hij die te kennen welke contractvormen mogelijk zijn en welke eventuele contractvormen daarvan onwettig zijn. Geen enkele huurder mag van zijn of haar onbekendheid en onwetendheid slachtoffer van zijn of haar verhuurder worden; anders schending van *goed verhuurderschap*.

Dit speelt ook bij dit *wetsvoorstel nationaal opkoopverbod* waar de tijdelijke huurder afhankelijk lijkt te zijn van wat de verhuurder/eigenaar hem of haar verteld. Goede voorlichting vereist.

8^e suggestie

Introduceer een *Wet nationaal leegstandverbod*. Dit draagt zondermeer bij aan het verkleinen van de schaarste.

9^e suggestie

Ondervang het mogen verhuren van nieuwbouw woningen bij de vergunningsaanvraag; hier vallen ook woningen onder die via transformatie ontstaan. Een aanvraag die vaak wegens omvang via de gemeenteraden zullen lopen.

In die aanvraag moet bepaald kunnen worden, dat het hier om huurwoningen gaat. Zo zijn er grote problemen te verwachten bij bijvoorbeeld studentenhuysvesters die momenteel met allerlei nieuwbouwprojecten voor de studentenverhuur bezig zijn en die dan ineens na oplevering deze woningen niet mogen verhuren.

Het gaat hier niet om de toegelaten instellingen maar om commerciële partijen (w.o. The Student Hotel, Xior en voormalig Camelot) die vele woningen voor studenten proberen te realiseren.

10^e suggestie

Er ontstaat een discussie over hoe art.41 lid 2 sub 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;" precies moet worden gelezen, want wat in de artikelsgewijze bespreking valt te lezen "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." hoeft een rechter zo niet te lezen.

Het is misschien verstandig, dat als de eigenaar/verhuurder kan aantonen dat het langere tijd al om een huurwoning gaat die tijdelijk wegens leegstand, renovatie of als wisselwoning wegens renovatie niet verhuurd is geweest is dan moet zo'n eigenaar ook niet onder dit opkoopverbod vallen. In de gemeente moet eenvoudig zijn na te gaan wie bijvoorbeeld de laatste jaren op het bewuste adres woonachtig zijn geweest, waaruit af te leiden is of het wel of niet om een permanente huurwoning gaat.

Met vriendelijke groet, dré hopmans
(een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren)

Bijlagen:

- 11- 20221208 internetconsultatie "Wet nationaal opkoopverbod"
- 13- 20211101 valente economische daklozen
- 15-** 20210409 woonbond "initiatiefvoorstel handhaving kraakverbod toch aangenomen"
(*"het kraakverbod", beloofde niet alleen kraken aan te pakken, maar juist ook leegstand te bestrijden.*)
(*Van dat laatste komt ondertussen weinig terecht.*)
(*114.000 leegstaande woningen in Nederland, helpt langdurig leeg*)
- 16- 20221117 AD "Politiek gefrustreerd: tegen alle afspraken in verkoopt Mitros toch sociale huurwoningen: 'Dit móet stoppen'"
20191003 → AD "Utrechtse raad onaangenaam verrast door verkoop sociale huurwoningen in west"
- 19- 202201 MinBZK "opkoopbescherming"
- 20-** 20220120 Binnenlandse Zaken "Krapte op de woningmarkt: de opkoopbescherming"
(o.a. wat verschil tussen opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht)
- 23- 20220114 Gemeente Utrecht "opkoopbescherming voor heel Utrecht"
- 24- 20210218 RealEstate "Een opkoopverbod op de huizenmarkt: dit moet je weten als belegger"
- 27- 20210813 Infotaris "Zo kom je onder de opkoopbescherming uit in 2022!"
(*"de truc met de 'economische levering'"*)
- 29- 20220114 VNG "handreiking opkoopbescherming"
(<https://vng.nl/nieuws/model-huisvestingsverordening-opkoopbescherming-toegevoegd>)
- 45- 20211203 MinBZK "juridische punten inzake zelfbewoningsplicht"
- 56- 20211014 MinBZK "kennissessie opkoopbescherming G4 en G40" (presentatie)
- 66- 20220114 Gemeente Utrecht "Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht ivm met **wet opkoopbescherming**, verlagen percentage te verloten woningen, technische wijzigingen en ivm toepassen van een lichtere vergunning voor omzettingen"
- 80- 20210616 Gemeente Dordrecht "anti-speculatie beding & zelfbewoningplicht"
- 96- 20221031 Gemeente 's Hertogenbosch "Q&A opkoopbescherming" (31 vragen en antwoorden)
- 102- 20220819 Gemeente Diemen "aanvraagformulier verhuurvergunning opkoopbescherming" (complexiteit admin)
- 106- 20210709 Houthoff "opkoopbescherming"
- 107- 20211006 Plus Taxaties "opkoopregeling; zin of onzin"
- 113- 20220519 ESB "opkoopbescherming vergroot de kansen van jonge huizenkopers"
- 117- 20210315 Kluwer "overzicht van recente en aankomende wijzigingen in huurrecht woonruimte"

Wet nationaal opkoopverbod

Huisvesting

In het kort

De ernst van de huidige wooncrisis, de noodzaak om de prijs opdrijvende instroom van vermogen aan banden te leggen en de nadelen van de huidige Wet opkoopbescherming en tijdelijke verhuur zijn reden om dit voorstel voor een Wet nationaal opkoopverbod in te dienen. De kern van dit wetsvoorstel is dat de Nederlandse woonsector wordt gedefinancialiseerd. De wet garandeert dat woningen niet langer ongereguleerd kunnen worden omgevormd tot huurwoning. Hiermee garanderen we de originele functie van woningen: gebruik voor bewoning.

Het belangrijkste doel van dit wetsvoorstel is om de opdrijving van zowel de huur- als de verkoopprijzen in ieder geval tijdelijk te stoppen. Groepen die vooral van dit wetsvoorstel zullen profiteren zijn de mensen die op dit moment op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning en koopstarters. Met dit voorstel wordt het namelijk eenvoudiger voor starters om een betaalbare koopwoning te vinden. De doorstroom die dit veroorzaakt verlicht vervolgens de druk op private huursector waardoor ook mensen die een betaalbare huurwoning zoeken sneller een geschikte woning zullen vinden.

Reikwijdte van de wet

De Wet nationaal opkoopverbod verbiedt alle woningeigenaren om hun woning in de verhuur te brengen zonder dat zij daarvoor een ontheffing hebben gekregen van hun gemeente. Het verbod geldt voor alle woningen in Nederland die zes maanden voor het inwerkingtreden van de wet in onverhuurde staat zijn. Met deze termijn wordt voorkomen dat beleggers kort voor de inwerkingtreding van de wet nog extra woonruimte opkopen of omvormen tot huurwoning. Zittende huurders die langer dan zes maanden ingeschreven staan, hoeven hun woning niet te verlaten als deze wordt verkocht aan een andere eigenaar.

Alle woningen die op het moment van inwerkingtreden van de wet langer dan zes maanden in verhuurde staat zijn vallen niet onder het verbod en krijgen een ontheffing. Woningen die onlosmakelijk zijn verbonden aan een bedrijfspand, kantoor of winkel zijn uitgezonderd van de wet, evenals woningen die in het bezit zijn van overheden, woningcorporaties en wooncoöperaties.

Ontheffing

Het nieuw in gebruik nemen van een woning voor de verhuur is na invoering van de wet alleen toegestaan als de eigenaar hiervoor een ontheffing heeft gekregen van de betreffende gemeente. Gemeenten stellen deze ontheffingen enkel in gelimiteerde hoeveelheden beschikbaar voor vooraf vastgestelde gebieden. Net als bij de huidige zelfbewoningsplicht mogen gemeenten de ontheffingen niet arbitrair beschikbaar stellen. Gemeenten moeten de noodzaak van eventuele ontheffingen per gebied onderbouwen aan de hand van een woningmarktrapportage. Hierbij moet in ieder geval worden ingegaan 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. Dit wetsvoorstel draait zo het proces van de huidige zelfbewoningsplicht om. Waar gemeenten momenteel moeten aantonen waarom het nodig is de private opkoop van woningen voor de verhuur aan banden te leggen, zullen zij met dit wetsvoorstel juist moeten aantonen waarom de omvorming van koopwoningen tot huurwoningen nodig is voor de leefbaarheid van de wijk of het garanderen van voldoende betaalbare huisvesting. Is aangetoond dat de omvorming van woningen tot huurwoningen noodzakelijk is dan mag de gemeente voor het betreffende gebied een gelimiteerd aantal ontheffingen op het verbod beschikbaar stellen. Woningeigenaren kunnen een aanvraag indienen om in aanmerking te komen voor deze beschikbaar gestelde ontheffingen. Alle woningeigenaren in het betreffende gebied moeten een gelijke kans hebben om een ontheffing te verwerven. Dit betekent ook dat gemeenten bij het openstellen van de aanvraag duidelijk moeten aangeven hoe ontheffingen worden verdeeld in geval er te veel aanvragen zijn.

Wordt een ontheffing verleend, dan wordt deze gekoppeld aan de woning. Dit betekent ook dat de woningeigenaar na het verkrijgen van de ontheffing de woning kan verkopen aan geïnteresseerde partijen die de verhuur op zich willen nemen.

Particulieren die een woning bezitten die onder het verbod valt, mogen hun woning in een aantal gevallen wel tijdelijk onderverhuren. Er is een ontheffing mogelijk bij:

- verblijf in het buitenland voor werk of studie, mits de woning minimaal één jaar in het bezit is van de eigenaar;
- maximaal zes maanden verblijf in het buitenland voor sabbatical of vakantie;
- maximaal negen maanden op proef samenwonen;
- maximaal één jaar in detentie.

Gemeenten mogen hier geen eigen algemene ontheffingsgronden aan toevoegen. Dit betekent dat gemeenten bijvoorbeeld niet langer zelf kunnen bepalen dat woningen boven een bepaalde waarde worden uitgezonderd van het verbod.

De wet bevat een hardheidsclausule zodat van de wet kan worden afgeweken bij schrijnende situaties. Zowel de aanvrager van een ontheffing als omwonenden kunnen daarnaast via de reguliere wegen bezwaar maken bij hun gemeente tegen het besluit om wel of niet een ontheffing te verlenen.

Publicatiedatum	09-11-2022
Einddatum consultatie	08-12-2022
Status	Actief
Type consultatie	Initiatiefwet
Organisatie	Tweede Kamer der Staten-Generaal
Onderwerpen	Huren en verhuren

Voor wie belangrijk?

Huurders, verhuurders, gemeenten.

Wat verandert deze wet?

Volgens de huidige wet hebben gemeenten de mogelijkheid om een zogeheten zelfbewoningsplicht in te stellen in een wijk. Wie een huis koopt, moet er dan zelf gaan wonen. Die regel voorkomt dat bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten woningen worden opgekocht door beleggers. Gemeenten moeten motiveren waarom zij voor een bepaalde wijk of buurt een zelfbewoningsplicht willen instellen.

Dit wetsvoorstel draait zo het proces van de huidige zelfbewoningsplicht om. Waar gemeenten momenteel moeten aantonen waarom het nodig is de private opkoop van woningen voor de verhuur aan banden te leggen, zullen zij met dit wetsvoorstel juist moeten aantonen waarom de omvorming van koopwoningen tot huurwoningen nodig is voor de leefbaarheid van de wijk of het garanderen van voldoende betaalbare huisvesting.

Relevante documenten

- Wetsartikelen 388kB
- Memorie van toelichting 654kB

Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Reacties op deze consultatie 17 openbaar

01 november 2021

De nieuwe schatting van het CBS over 2020 geeft aan dat de stijging van het aantal dakloze mensen zich niet heeft doorgezet. Over 2019 schatte het CBS dat 36.000 mensen dakloos waren. In 2020, het eerste corona jaar, zou het om 32.000 mensen gaan. De praktijk van de opvang laat op dit moment een ander beeld zien: de opvang is overvol en dagelijks kloppen alleenstaanden en gezinnen aan voor wie geen plek is. Opvangorganisaties rapporteren zonder uitzondering een constante stroom van mensen die aanklopt bij de opvang omdat ze geen dak boven hun hoofd hebben. Ook de door het CBS gerapporteerde afname van het aantal dakloze jongeren is in de praktijk niet zichtbaar.

Niet iedereen telt mee

Het CBS neemt alleen geregistreerde dakloze mensen mee in hun schatting. Dakloze mensen die niet in bepaalde registraties voorkomen tellen niet mee. In Nederland zijn veel onzichtbare dakloze mensen, die her en der verblijven, maar geen eigen dak boven het hoofd hebben. Dat zijn onder andere volwassenen en jongeren die vanwege spanningen in huis of huiselijk geweld tijdelijk elders verblijven (bij kennissen of vrienden, de z.g. 'bankslapers'). Begin 2019 waren 514.000 mensen uitgeschreven uit de Basisregistratie Personen van de gemeenten omdat zij geen woonadres hadden. Een deel van deze mensen verblijft in het buitenland, maar een substantieel deel is in Nederland zonder over een woon- of briefadres te beschikken. Deze mensen slapen op wisselende adressen, in auto's of bijvoorbeeld op campings.

Dakloze ouderen (65+) blijven in de cijfers van het CBS buiten beeld. Dit geldt ook voor heel veel kinderen jonger dan 18 van wie de ouders dakloos raken. Voor de statistiek tellen zij niet mee. Valente ziet dat 1650 minderjarige kinderen met ouder in 2020 in de maatschappelijke opvang zijn opgevangen; daarnaast kregen 13.900 kinderen ambulante hulp na herhuisvesting of ter voorkoming van dakloosheid van het gezin (op basis van gegevens uit de basisset Valente 2020). Ook gezinnen en alleenstaanden die gemeenten als 'zelfredzaam' beoordelen en geen opvang krijgen, terwijl ze geen onderdak hebben, tellen niet mee.



Structurele aanpak nodig door nieuw kabinet

Valente [pleit](#), met de VNG, voor het structureel voortzetten van de inspanning van het huidige kabinet om dakloosheid te stoppen. Meer betaalbare wooneenheden moeten snel gerealiseerd worden zodat mensen niet op straat komen en ook geen beroep op opvang hoeven te doen. De Raad voor Volksgezondheid en Samenleving bracht daar in 2020 een degelijk [advies](#) over uit: 'Herstel begint met een huis'. De [Actieagenda Wonen](#) die Aedes, VNG, Valente en andere organisaties in 2021 opstelden, moet door het nieuwe kabinet als stappenplan benut worden om dakloosheid te beëindigen.

Ken je Michel nog? In augustus 2020 sprak Valente hem in het hotel waar hij toen verbleef bij wijze van daklozenopvang vanwege corona. Hij was toen negen maanden dakloos maar optimistisch: er was urgentie aangevraagd, hij zou snel een woning krijgen. Afgelopen week spraken we hem weer. Lang en breed huisje, boompje, beestje? Nou nee. Nog tot juli *dft* jaar was hij een van de 32.000 dakloze personen in de CBS-statistieken die vandaag verschenen. [Lees het interview](#).

Deel dit bericht

Bron: <https://www.valente.nl/nieuws/reactie-valente-cbs-cijfers-dakloosheid/>

Link: <https://www.valente.nl/nieuws/michel-gezicht-achter-cbs-statistieken-dakloosheid/>

Initiatiefvoorstel handhaving kraakverbod toch aangenomen

9 april 2021

Ondanks de kritiek uit vele hoeken, waaronder de Amsterdamse burgemeester, politie en OM, heeft de Eerste Kamer vorige week het initiatiefwetsvoorstel 'Handhaving Kraakverbod' aangenomen.



Ontruiming versnellen

Het wetsvoorstel was een initiatief van de Tweede Kamerleden Koerhuis (VVD) en Van Toorenburg (CDA) om de periode tussen aankondiging en daadwerkelijke ontruiming van een gekraakt pand te verkorten. Nu worden krakers nog via een kort geding (civielrechtelijk) berecht. Tot er een uitspraak ligt, mogen ze niet worden uitgezet. Dat kan tot acht weken duren. Koerhuis en Van Toorenburg willen dat krakers strafrechtelijk worden beoordeeld. Een zaak kan dan binnen drie dagen worden beslecht.

Kritiek vanuit de Amsterdamse driehoek

De Amsterdamse 'driehoek'; oftewel burgemeester Femke Halsema, het Openbaar Ministerie en de politie, uitten hun zorgen over dit wetsvoorstel. Volgens hen zorgt de wet niet voor een effectievere aanpak van het kraakverbod, maar voor een fors hogere werkdruk voor politie, de rechtbank en het OM. Het strafrecht is al overbelast. Daarnaast zou ook meer druk komen te liggen op de handhaving capaciteit bij politie en Openbaar Ministerie, waardoor op andere terreinen capaciteit dreigt te verdwijnen. En dat terwijl het wetsvoorstel achterhaald is, want het lost een probleem op dat de afgelopen jaren al flink is afgenomen, meldde de driehoek.

Alle adviezen tegen het wetsvoorstel

Adviesorganen de Raad van State, de Raad voor de Rechtspraak, de Nederlandse Orde van Advocaten, het Openbaar Ministerie en de VNG waren eerder al kritisch op het wetsvoorstel. Onder andere omdat het recht op huisvesting voor krakers in het geding kan zijn. Een volledige afweging van belangen is in zo'n geval mensenrechtelijk voorgeschreven. Het wetsvoorstel zou dan ook in strijd zijn met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Emotie-wetgeving

De SP-fractie in de Eerste Kamer meende dat dit initiatiefvoorstel ook voortkomt uit de persoonlijke ergernis van Koerhuis en Van Toorenburg over het fenomeen kraken. D66 wees er in het debat op dat in het kader van de toeslagenaffaire de parlementaire onderzoeksommissie-Van Dam heeft geconcludeerd dat wetten die voortkomen uit emotie vaak niet goed werken in de praktijk.

Pak juist leegstand aan

De Woonbond ziet kraken als een drukmiddel om leegstand te voorkomen. De 'Wet kraken en leegstand' uit 2010, in de volksmond 'het kraakverbod', beloofde niet alleen kraken aan te pakken, maar juist ook leegstand te bestrijden. Van dat laatste komt ondertussen weinig terecht.

114.000 leegstaande woningen in Nederland, helft langdurig leeg

Juist op leegstand zou scherper gehandhaafd moeten worden. Daar draagt dit wetsvoorstel niet aan bij. Het CBS meldde eerder dit jaar dat er 114.000 woningen leeg staan in Nederland waarvan de helft langdurig (cijfers 2019). De Woonbond vindt dat die woningen beschikbaar moeten komen voor bewoning.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/initiatiefvoorstel-handhaving-kraakverbod-toch-aangenomen>



Politiek gefrustreerd: tegen alle afspraken in verkoopt Mitros tóch sociale huurwoningen: 'Dit móet stoppen'

Utrechtse woningbouwcorporaties, en dan vooral Mitros, verkopen tegen de gemeentelijke afspraken in tóch sociale huurwoningen in wijken waar dat al lang niet meer mag. Dat stelt een groot deel van de gemeenteraad moedeloos en gefrustreerd vast. Zo staat bij Mitros op dit moment een huis te koop aan de Riouwstraat in de wijk Lombok. "Dit móet stoppen."

Diane Hoekstra 17 november 2022, 07:00



Bilderdijkstraat 40 in Utrecht bezit een sociale huurwoning die in de verkoop staat. ©Foto: Rick van der Zweth

Het gaat alweer terug tot 2019, toen een meerderheid van de gemeenteraad - op initiatief van GroenLinkser Pepijn Zwanenberg - besloot [een stop te zetten op de verkoop](#) van sociale huurwoningen in wijken waar al weinig sociale huur is. Het gaat om de wijken binnenstad, oost, noordoost en west. Hier is het aandeel sociale huurwoningen relatief laag. De bedoeling is het aantal huurwoningen in deze wijken juist op te hogen.

Tallose fracties in de gemeenteraad zijn dan ook verbaasd én vooral ook geïrriteerd, dat er jaren na de invoering van dit verbod tóch nog woningen worden verkocht in de wijken waar dat in principe niet meer mag. Zwanenberg houdt geregeld op de websites bij wat de corporaties van de hand doen. Iedere Utrechtse corporatie gaat wel eens in de fout volgens hem, maar Mitros steekt er met kop en schouders bovenuit.

Mitros gaat ondanks weerstand door

Zo biedt de corporatie op dit moment een woning te koop aan in de Riouwstraat in de wijk Lombok (west). Eerder dit jaar werden er volgens Zwanenberg door diezelfde corporatie nog meer woningen in Lombok verkocht: onder meer in de Lombokstraat en de Borneostraat. Ook in Nieuw Engeland gebeurde dat, het ging om de Bakhuizen van de Brinkstraat en de Bilderdijkstraat. "Het is echt ongelooflijk", zegt Zwanenberg. "Ze houden zich simpelweg niet aan het beleid wat de gemeenteraad heeft vastgesteld."

[Het is echt enorm storend dat corporaties er gewoon mee doorgaan terwijl ze bekend zijn met de maatschappelijke en politieke weerstand ertegen](#)
Rick van der Zweth

PvdA'er Rick van der Zweth, die zich de afgelopen jaren ook al fel verzette tegen de verkoop van sociale woningen, deelt de frustratie hierover. "Het is echt enorm storend dat corporaties er gewoon mee doorgaan terwijl ze bekend zijn met de maatschappelijke en politieke weerstand ertegen," zegt de PvdA-voorman. "Het beleid is onderdeel van de prestatieafspraken geworden. Het verbaast ons dan ook echt dat het maar doorgaat en corporaties hierin hun eigen pad kiezen."



Mitroswoningen in Utrecht, van de Eindhovense @Eindhoven

In de laatste prestatieafspraken werd afgesproken dat woningcorporaties nog slechts een handvol woningen zouden verkopen in de 'verboden' wijken, en dat het dan zou moeten gaan om zogenaamde 'exoten'. Dat zijn panden die niet passen in het woningbestand, bijvoorbeeld omdat ze monumentaal zijn en het zeer kostbaar is om die te onderhouden. Of een appartement in een flat waarin de rest al koop is.

'We handelen wel in lijn met afspraken'

Samen met een reeks aan andere partijen vragen GroenLinks en de PvdA opheldering aan het college van burgemeester en wethouders over de gang van zaken. Volgens de fracties valt bijvoorbeeld de woning aan de Riouwstraat zeker niet onder de noemer 'exoot' omdat dit zonder meer een 'gewoon woonhuis' is.

In een reactie aan deze site laat Mitros weten wel degelijk te handelen in lijn met de prestatieafspraken. "Mitros heeft eind 2021, begin 2022 48 woningen opgeleverd in de wijk west op de Dickensplaats," laat woordvoerder Jolande Uringa weten. "Conform de prestatieafpraak biedt dit ruimte om maximaal de helft daarvan, namelijk maximaal 24 woningen, te verkopen in de wijk. In 2021 en 2022 hebben we in totaal zeven woningen verkocht in de wijk west; dat is binnen het maximum aantal van die 24 woningen."

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/politiek-gefrustreerd-tegen-alle-afspraken-in-verkoopt-mitros-toch-sociale-huurwoningen-dit-moet-stoppen~a2740e80/>



Utrechtse raad onaangenaam verrast door verkoop sociale huurwoningen in west

Partijen zijn onaangenaam verrast dat woningbouwcorporaties [tegen de gemeentelijke afspraken](#) in huurwoningen verkopen in wijken waar weinig sociale huur is. De fracties van GroenLinks, PvdA, de ChristenUnie, SP, DENK, de PVV en PvdD hebben hierover bezorgde telefoontjes gekregen van mensen uit de stad.

Diane Hoekstra 03-10-19, 18:43 Laatste update: 03-10-19, 21:47



▲ © Jos Schuurmans

Afgelopen juli besloot de Utrechtse gemeenteraad in de zogenoemde woonvisie - op initiatief van GroenLinks raadslid Pepijn Zwanenberg - een stop te zetten op de verkoop van sociale huurwoningen in wijken waar al weinig sociale huur is. Het gaat om de wijken binnenstad, oost,

noordoost en west. Hier is het aandeel sociale huurwoningen relatief laag. De bedoeling is het aantal huurwoningen in deze wijken juist op te hogen.

Mitros

Zwanenberg was dan ook verbaasd toen hij hoorde dat bijvoorbeeld woningcorporatie Mitros nog steeds volop bezig is met het te koop aanbieden van sociale woningen in de wijk west, zoals bijvoorbeeld de Kanaalstraat, de Jaffastraat en de Vleutenseweg. "Terwijl het aandeel sociale huur in corporatiebezit in deze wijk slechts 21 procent is. Daarom zet Utrecht er juist ook op in dat de sociale huurvoorraad in deze wijk omhoog moet."

De partijen, een meerderheid in de raad, stelde donderdag mondelinge vragen aan woonwethouder Kees Diepeveen (GoenLinks). De partijen willen dat hij in gesprek gaat om de verkoop in deze wijken te staken en uit te zoeken of andere corporaties zich wel aan het nieuwe woonbeleid houden. Volgens Diepeveen worden gesprekken al gevoerd. Dit moet de komende tijd tot individuele (prestatie)afspraken leiden.

Portiekwoningen

Diepeveen zei dat Mitros al heeft toegezegd om de verkoop in de wijken oost en binnenstad te staken. "Over de wijk west zijn we nog in gesprek. Ze hebben in ieder geval aangegeven 100 portiekwoningen die voor verkoop bedoeld waren, uit de verkoop te halen. Mitros wil de verkoop van woningen in west maximeren op 10 per jaar, maar daar zijn wij het niet mee eens. We zijn en blijven volop in gesprek."

Onlangs bleek uit onderzoek van deze krant dat Mitros veel minder sociale huurwoningen bouwt dan het aan de gemeente had beloofd. Dat terwijl de corporatie de afgelopen jaren flink onder vuur lag nadat ze elders in de stad honderden sociale huurwoningen verkocht. In Kanaleneiland aan Qatar en later een Canadese belegger en in de binnenstad aan een ander beleggingsbedrijf, waar huurverhoging van meer dan 40 procent het gevolg waren.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/utrechtse-raad-onaangenaam-verrast-door-verkoop-sociale-huurwoningen-in-west~a4533c7e/>



Opkoopbescherming

De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. De opkoopbescherming is per 1 januari 2022 in werking gegaan. De druk op de woningmarkt wordt in het hele land flink gevoeld. Steeds meer mensen hebben moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning. Om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, kan een gemeente ervoor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit kan in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen.



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

Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/opkoopbescherming>

Krapte op de woningmarkt: de opkoopbescherming

Wat houdt de opkoopbescherming precies in? Waar is het geregeld? Onder welke voorwaarden kan het ingevoerd worden?

Hekkelman Advocaten en Notarissen

20 januari 2022

De woningmarkt is krappere dan ooit. Beleggers en starters op de woningmarkt zijn geen gelukkige combinatie. Ook voor mensen met een middeninkomen wordt het echter steeds moeilijker om een woning te kopen. De vraag is: kunnen gemeenten hier actie tegen ondernemen?

Eerder schreven wij al over de mogelijkheid tot het invoeren van een [zelfbewoningsplicht](#). Vanaf 1 januari 2022 hebben gemeenten er een nieuw instrument bij: de opkoopbescherming. Wat houdt de opkoopbescherming precies in? Waar is het geregeld? Onder welke voorwaarden kunnen gemeenten opkoopbescherming invoeren? En wanneer kun je als gemeente bepalen dat een woning ondanks opkoopbescherming toch mag worden verhuurd? Dit zijn vragen die wij in deze blog bespreken.

Wat is opkoopbescherming?

Het invoeren van opkoopbescherming biedt gemeenten de mogelijkheid om via hun huisvestingsverordening gebiedsgerichte opkoopbescherming in te voeren. Hiermee kunnen gemeenten ervoor zorgen dat in wijken waar schaarste heerst woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden. Beleggers worden buitenspel gezet.

Onder welke voorwaarden kan de gemeente opkoopbescherming invoeren?

De opkoopbescherming kan een gemeente niet zomaar invoeren. Een gemeente moet aan een aantal voorwaarden voldoen.

Per 1 januari 2022 is de opkoopbescherming landelijk in werking getreden met de wijziging van de Huisvestingswet 2014. Kernbepaling van deze nieuwe regeling is het nieuwe artikel 41 van de Huisvestingswet 2014. Hieruit volgt het verbod om woonruimte waarvoor opkoopbescherming geldt, binnen een periode van vier jaar aan een ander in gebruik te geven. Daarvoor moet de woonruimte vallen binnen een door de gemeente aangewezen categorie en gelegen zijn binnen een door de gemeente aangewezen gebied waarvoor opkoopbescherming geldt.

In het nieuwe artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 wordt gesproken van het 'in gebruik geven' van woonruimte aan een ander. Daaronder moet vooral het verhuren van woonruimte worden verstaan.

Alleen goedkope en middeldure koopwoningen

Gemeenten mogen slechts goedkope en middeldure koopwoningen aanwijzen als woningen waarvoor opkoopbescherming geldt. Als gemeente moet je vooraf bepalen welke koopwoningen in het goedkope en in het middeldure segment vallen. Dit kun je doen in een gemeentelijke verordening.

Schaarste of noodzakelijkheid voor waarborging leefbaarheid

Als gemeente moet je onderbouwen dat er in een bepaald gebied sprake is van schaarste waardoor onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden. Ook als er geen sprake is van schaarste kan een gemeente opkoopbescherming invoeren. Het criterium is dan dat de invoering van opkoopbescherming noodzakelijk is om de leefbaarheid in de buurt te waarborgen.

In de praktijk betekent dit dat de gemeenteraad eerst moet vaststellen of en in welke buurten sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Dit verschilt van buurt tot buurt, waardoor een gemeente opkoopbescherming juist gebiedsgericht kan invoeren.

Aantonen van schaarste of waarborgen leefbaarheid

Gemeenten kunnen voor het aantonen van schaarste gebruik maken van verschillende bronnen. Denk daarbij aan landelijke en lokale onderzoeken, landelijke databestanden en gegevens uit verhuurregistraties. Op basis van deze gegevens kunnen gemeenten onderbouwen dat er in een bepaald gebied sprake is van schaarste.

En wanneer is er dan sprake van 'noodzakelijkheid voor waarborging van de leefbaarheid'? Het begrip leefbaarheid is een ruim begrip. In de praktijk omvat het allerlei verschillende aspecten. Bijvoorbeeld geluidsoverlast, verloedering en afval op straat. Niet al deze problemen kunnen worden aangepakt door in te grijpen op de woonruimteverdeling. Het is van belang dat de gemeente in kaart brengt waarin de leefbaarheidsproblemen in een specifieke buurt zijn gelegen. En of de invoering van opkoopbescherming het juiste instrument is om die leefbaarheidsproblemen op te lossen.

Gelet op het voorgaande is het van belang dat invoering van de opkoopbescherming een geschikte en proportionele maatregel is in het optreden tegen de krapte op de woningmarkt in een bepaald gebied.

Woonruimte niet, minder dan zes maanden of met vergunning verhuurd

Opkoopbescherming kan alleen worden ingevoerd voor woonruimte die op de datum van inschrijving van de akte van levering van de woning aan de nieuwe eigenaar niet aan een ander was verhuurd of in gebruik gegeven. Dit geldt ook voor woonruimte die slechts is verhuurd voor een periode van minder dan zes maanden of al met een verhuurvergunning is verhuurd.

Woonruimte waarvoor opkoopbescherming geldt toch verhuren?

Als gemeente kun je op basis van verschillende gronden een vergunning verlenen om een woning waarvoor opkoopbescherming geldt toch te (laten) verhuren. Deze gronden volgen eveneens uit het nieuwe artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 en zijn:

- de woning wordt in gebruik gegeven of verhuurd een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad van de eigenaar;
- er is sprake van tijdelijke verhuur van maximaal twaalf maanden. Vereist is dat de eigenaar de woning in de twaalf maanden daaraan voorafgaand zelf heeft bewoond en dat het niet gaat om toeristische verhuur;
- de woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Daarnaast kan de gemeenteraad het college van burgemeesters en wethouders de bevoegdheid verlenen om een ontheffing van het verhuurverbod te verlenen. Dit is een zogenoemde hardheidsclausule.

Wat is het verschil met de zelfbewoningsplicht?

Eerder blogden wij al over de [zelfbewoningsplicht](#). Opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht zijn allebei instrumenten die de gemeente kan gebruiken om in te grijpen op de krappe woningmarkt. Maar wat is precies het verschil tussen de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming?

Opkoopbescherming voor alle woningen

Allereerst kan de opkoopbescherming worden ingevoerd voor alle woningen. Dus voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. In de huisvestingsverordening kunnen gemeenten een bepaald gebied aanwijzen waarin opkoopbescherming geldt voor goedkope en middeldure koopwoningen. De zelfbewoningsplicht is daarentegen slechts beperkt tot nieuwbouwwoningen. De zelfbewoningsplicht moet expliciet worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar van de woning. Daarom heeft de opkoopbescherming in principe een bredere reikwijdte heeft dan de zelfbewoningsplicht.

Zelfbewoningsplicht heeft geen wettelijke duur

Ten tweede geldt de opkoopbescherming altijd voor vier jaar. Voor de zelfbewoningsplicht bestaat (nog) geen wettelijke duur. Dat betekent dat de zelfbewoningsplicht contractueel van toepassing kan worden verklaard voor een kortere, maar ook langere periode dan de opkoopbescherming. Aan een lange termijn voor een zelfbewoningsplicht kleven echter ook risico's. Het betreft dan vooral de vraag of zo'n lange termijn wel proportioneel is.

Zowel een zelfbewoningsplicht als de opkoopbescherming invoeren

Invoering van opkoopbescherming voor woningen waarvoor al een zelfbewoningsplicht geldt, lijkt overbodig en daarmee geen noodzakelijke maatregel om op te treden tegen de krapte op de woningmarkt. Als het gaat om een wijk met nieuwbouwwoningen waarvoor een zelfbewoningsplicht geldt, bestaat er doorgaans geen noodzaak om die wijk aan te wijzen voor opkoopbescherming. Maar, het is mogelijk dat slechts voor een klein aantal woningen in een wijk een zelfbewoningsplicht geldt. In dat geval is invoering van opkoopbescherming voor de hele wijk denkbaar.

Aan het invoeren van een opkoopbescherming bovenop een zelfbewoningsplicht kleeft echter wel een risico. Als voor woningen waarvoor al een aantal jaar een zelfbewoningsplicht geldt daarna nog voor een nieuwe termijn de opkoopbescherming gaat gelden, betekent dat de termijn voor zelfbewoning mogelijk te lang wordt. Mogelijkerwijs is dat geen proportionele regulering van eigendom.

Het anders afbakenen van het gebied waarvoor de opkoopbescherming geldt kan een oplossing zijn. Een andere optie is het gebruikmaken van een hardheidsclausule voor de woningen waarvoor al een zelfbewoningsplicht geldt.

Tips voor de praktijk

Het verdient aanbeveling goed in kaart te brengen in welke gebieden behoefte is aan de invoering van opkoopbescherming en waarom. De noodzakelijkheid en geschiktheid van opkoopbescherming om de woningmarkt in een bepaalde buurt te reguleren moet de gemeente immers goed onderbouwen.

Voor nieuwbouwwoningen kan ook de zelfbewoningsplicht uitkomst bieden. Bijvoorbeeld als je als gemeente en kortere of langere termijn voor zelfbewoning wil dan vier jaar. De zelfbewoningsplicht heeft echter (nog) geen wettelijke grondslag, de opkoopbescherming wel. Dit kan vragen oproepen over welk instrument je het best kunt kiezen en of beide instrumenten naast elkaar kunnen worden ingezet. Wij helpen je graag bij het maken van die keuze.

Vragen?

Wil je advies over de invoering van opkoopbescherming in jouw gemeente? Of heb je vragen over de opkoopbescherming of andere instrumenten om de krappe woningmarkt te reguleren? Neem dan contact op [José Jochemsen-Vernooij](#) of [Stan Wannet](#).

Op de hoogte blijven?

Wij bloggen regelmatig over actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de instrumenten van gemeenten om in te grijpen op een krappe woningmarkt. Schrijf je in voor onze [blog updates](#) om op de hoogte te blijven van volgende blogs.

Deel dit artikel

José Jochemsen-Vernooij

Advocaat bij Hekkelman

José Jochemsen-Vernooij heeft ruime ervaring op het gebied van civiel vastgoed en heeft zich bovendien gespecialiseerd in uiteenlopende juridische (civiele) vraagstukken die zich binnen de agrarische sector voordoen. Onder meer pachtgerelateerde zaken, bodemverontreiniging, bouwrecht, productierechten en dierenwelzijn. Naast de specialistische kennis en ervaring, heeft José ook veel sectorkennis. "Ik ben opgegroeid op een varkensbedrijf en ben vanaf jonge leeftijd geïnteresseerd in en betrokken bij (ondernemen in) de agrarische sector." José heeft een pragmatische en nuchtere instelling. Ze denkt graag met cliënten mee en begeleidt hen door het juridische traject. "Ik vind het belangrijk dat een cliënt weet dat ze juridische kwesties bij mij kunnen neerleggen en dat het geregeld wordt. Ik neem de cliënt werk uit handen." j.jochemsen@hekkelman.nl

Bron: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/opkoopbescherming>



Opkoopbescherming voor heel Utrecht

14-01-2022

Het Utrechtse college wil voor de hele gemeente opkoopbescherming instellen. Dat staat in het voorstel van het college aan de gemeenteraad. Om zo veel mogelijk bestaande koopwoningen beschikbaar te houden voor Utrechtse woningzoekenden, zouden daaronder alle woningen vallen die een WOZ-waarde hebben van €440.000,- of lager (prijspeil 2021). Daarmee legt Utrecht de lat hoog. Met dit plan zullen meer koopwoningen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf gaan wonen.

Wethouder Kees Diepeveen: "De woningmarkt staat onder druk, ook in Utrecht zien we de druk toenemen. De koopprijzen in de stad zijn nog nooit zo hoog geweest. We willen dat mensen die zélf in een koopwoning willen wonen, een plek in Utrecht kunnen vinden. Momenteel is dat een forse uitdaging in onze stad, waar een deel van de schaarse voorraad ook nog wordt opgekocht door particuliere beleggers. Dat leidt tot meer schaarste en stijgende woningprijzen. We grijpen dan ook alle middelen aan om deze druk te verlichten. De invoering van de wet Opkoopbescherming gaat daar zeker verschil in maken."

De landelijke invoering van de wet Opkoopbescherming biedt gemeenten nu de mogelijkheid om meer te sturen op de bestaande koopvoorraad. Het verbod houdt in dat de woning voor vier jaar na aankoop niet verhuurd mag worden (met uitzondering van verhuur aan 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden). Dit verbod gaat gelden voor alle woningen met een WOZ-waarde van €440.000,- of lager, op basis van de prijspeiling van het jaar ervoor. Utrecht kiest voor een hoge grens waar 60% van de Utrechtse woningvoorraad onder valt. Bij de grensbepaling is onder andere gekeken naar de bestedingsruimte en transacties van koopstarters, een mogelijk waterbedeffect en in welk segment investeerders het meest actief en geïnteresseerd zijn.

Om de opkoopbescherming in te voeren, is het nodig om de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 aan te passen. Naast de invoering van de opkoopbescherming stelt het college voor om het percentage te verloten woningen te verlagen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar. Ook is er gehoor gegeven aan de wens van de raad om het delen van een woning met maximaal 3 personen makkelijker te maken door middel van een lichtere vergunning voor het omzetten van woonruimtes. Samen met de opkoopbescherming hoopt het college met deze wijzigingen te zorgen dat huisvesting in de stad weer toegankelijker wordt.

Als de raad in maart instemt, gaat vanaf half maart het verbod gelden voor de hele stad om een woning met een WOZ-waarde tot en met €440.000,- na aankoop te verhuren. Voor meer informatie: www.utrecht.nl/opkoopbescherming.

Bron: <https://www.utrecht.nl/nieuws/nieuwsbericht-gemeente-utrecht/opkoopbescherming-voor-heel-utrecht/>



Een opkoopverbod op de huizenmarkt: dit moet je weten als belegger

Investeren in vastgoed is niet voor niets een aantrekkelijke business: het aanbod is klein en de vraag is groot. Maar groeiende investeringskansen gaan niet over rozen, zo wordt ook de woningmarkt scherp in de gaten gehouden en krijgen we te maken met overheidsmaatregelen. **De overheid ziet dat er steeds meer koopwoningen worden gekocht door particuliere verhuurders.** Een bijkomend probleem is dat jonge gezinnen en starters hierdoor moeilijker aan een koopwoning komen in het schaarse aanbod dat er is. Toch waren er ook eerder al problemen waardoor we nu met een groot woningtekort te maken hebben. Denk aan te weinig nieuwbouw projecten, te weinig grote bouwlocaties en vertraagde bouwprocessen door de [stikstofproblematiek](#) en [PFAS](#). Natuurlijk is het belangrijk dat de huizenmarkt opnieuw in balans komt, dat is het prettigste voor iedereen.

Om ervoor te zorgen dat **specifiek beleggers minder kansen krijgen om woningen te kopen heeft De Tweede Kamer nu een plan voor opkoopverbod.** Met voornaamste reden dat vastgoed investeerders de woning niet in de eerste plaats nodig hebben om er zelf te wonen. Geheel begrijpelijk, maar als je op zoek bent naar slimme manieren om je geld te laten groeien en je spaargeld goed te investeren dan blijft **vastgoed één van de zekerste manieren van investeren.** De voordelen wegen nog altijd op tegen de nadelen zoals overheidsmaatregelen en [risico's](#). Laat je niet gek maken door negatief nieuws en focus op de feiten.

Om niet voor verassingen te komen te staan hebben we de belangrijkste informatie over deze ontwikkeling op een rijtje gezet: Wat betekent dit opkoopverbod precies? Met welke overheidsmaatregel hebben we te maken? Hoe ziet het verhuursegment er straks uit als er een opkoopverbod komt?

Overheidsmaatregelen op woningmarkt: dit zijn ze

Eerder hadden we als beleggers al te maken met de **overdrachtsbelasting** (stijging van 2% naar 8%, beluister alles hierover in onze podcast aflevering: [#10 Belangrijk: Nieuwe regels in 2021](#)) en ook de [maximalisatie aan huurverhogingen](#) in de vrije sector (inflatie + 2,5%). Dit was ten aanzien van de zorg over de [betaalbaarheid van woningen voor starters en middeninkomens](#) vanuit de overheid. Nu blijkt uit onderzoek van het [Kadaster](#) dat **het aantal gekochte panden door particuliere verhuurders is gestegen van 2 naar 6 procent** (in de steden ligt het percentage hoger) en daarom wilt de overheid daar iets aan doen.

Wat houdt het nieuwe plan met opkoopverbod in?

Dit keer wil De Tweede Kamer een [langere bescherming tegen beleggers op de huizenmarkt](#). Het plan houdt in dat gemeenteraden een opkoopverbod kunnen leggen op kopers die woningen kopen om te verhuren. Dit is een probleem omdat er dan een schaarste aan betaalbare koopwoningen ontstaat in een bepaalde buurt of wijk, en dat weer **een kans is om vervolgens te hoge huurprijzen te vragen.** Het is met name gericht op de grote steden en het beschermen van gebieden waarin het speelt.

["Er is een groot tekort aan woningen en er moet flink worden bijgebouwd"](#), zegt ChristenUnie-Kamerlid Carla Dik-Faber, de initiatiefnemer, tegen het AD. "Maar die woningen staan er nog niet. We kunnen daarom nú al maatregelen nemen om kopers een eerlijkere kans te geven. Met dit voorstel houden we grote beleggers tegen en geven we ruimte aan starters en gezinnen."

Als je als belegger dus een pand gaat aankopen in een gebied waar dit verbod zou gelden, en je krijgt een ban, dan zou deze gaan gelden tot maximaal vier jaar na de aankoop van het beleggingspand. En de wetswijziging ten aanzien van het opkoopverbod geeft gemeenten minimaal vijf jaar de mogelijkheid om het in te voeren. De regel kan ook worden verlengd, na een evaluatie.

Regeling op z'n vroegst vanaf 2023

Het goede nieuws voor ons beleggers is dat de regeling alleen voor gebieden in de grote steden geldt en alleen voor het goedkope tot middeldure segment. Gemeenten moeten eerst onderzoeken welke woningen dan in deze segmenten of klassen vallen. Vervolgens moeten de zogeheten huisvestigingsverordening worden aangepast. Tenslotte kunnen de steden die de opkoopregeling willen invoeren, dit alleen kunnen doen via onderzoek en beargumentatie. Al met al een hoop werk. **De steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven hebben vermeld dat de regeling op z'n vroegst in 2023 ingezet kan worden.**

Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding: wat betekent dit en wat kun je hiervan verwachten?

Ook zegt het plan dat gemeenten een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding kunnen toepassen bij nieuwbouw. **Mag de overheid deze plicht eigenlijk wel opleggen?** Volgens het advocaten bureau [Rein](#) is het antwoord: **Nee, omdat eigendomsrecht het meest omvattende recht dat een persoon kan hebben.** Zo zegt Rein: "Sociaal-economische doelstellingen zijn geen grondslag om daar zomaar inbreuk op te maken. Het eigendomsrecht wordt alleen beperkt als het algemeen belang er om vraagt. Op dit moment is die noodzaak er niet. Er zijn ook praktische bezwaren. Als een belegger een woning koopt en vervolgens voor verhuur aanbiedt, is de woning niet aan de woningmarkt onttrokken. De woning is nu immers te huur. Ook aan middenhuurwoningen is een grote behoefte. Verder kopen beleggers soms ook meerdere appartementen of woningblokken. Zelfbewoning is dan onmogelijk."

Let erop of de verkoper een zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding heeft opgenomen in de leveringsakte, want dat mag. "Wanneer een woningcorporatie een huurwoning verkoopt wordt nog wel eens een zelfbewoningsplicht opgenomen in de koopovereenkomst en leveringsakte. Daar staat dan in dat de koper drie jaar lang de woning zelf moet bewonen of niet mag doorverkopen. In dit geval is de zelfbewoning contractueel overeengekomen en niet opgelegd door bijvoorbeeld een gemeente. Deze vorm van zelfbewoningsplicht is wel toegestaan." Maar een door de overheid opgelegde zelfbewoningsplicht is dus (momenteel) **in strijd met het recht.** Het is dus voorlopig afwachten wat het stuk zelfbewoningsplicht precies gaat betekenen als het opkoopverbod er komt.

Hoe zit het met de verhuur? Wat mag wel?

Als het plan uiteindelijk goedgekeurd zou worden, en gemeenten dus een opkoopverbod kunnen leggen van vijf jaar, kan in de tussentijd de woning **bij uitzondering alsnog met een vergunning verhuurd worden.**

- **Familie:** Bijvoorbeeld als de woning is bedoeld voor verhuur aan eerste en tweedegraads familieleden. Of als de eigenaar, nadat die minstens een jaar zelf in het huis heeft gewoond, de woning voor kortere tijd wil verhuren.
- **Al in bezit van het pand:** Eigenaren mogen een woning wel gewoon verhuren als ze het pand al in bezit hadden voordat de nieuwe regels ingaan. Ook een huis dat bij verkoop al minimaal zes maanden verhuurd wordt, valt niet onder het verbod.
- **Pand bij verkoop al minimaal zes maanden verhuurd wordt:** Als de woning bij verkoop al minimaal zes maanden verhuurd wordt, valt het niet onder het verbod.

Conclusie: dit is het moment om te kopen

Wat we uit de plannen van De Tweede Kamer kunnen concluderen is dat het een voorstel is, **het opkoopverbod is er op dit moment niet** en het is de vraag of het plan wordt goedgekeurd. Het is een ontwikkeling die we in de gaten gaan houden maar dit is één van de vele plannen van De Tweede Kamer, en bovendien als het er komt, zal het ook niet gelijk doorgevoerd zijn.

We kunnen concluderen dat deze wetswijziging wel een serieuze reden kan zijn **om de start met investeren in vastgoed nu te maken.** Of het koopproces van je panden te versnellen als dit betrekking heeft over een langere termijn. Bedenk ook dat vooral de gemeenteraden van de grote steden een opkoopverbod willen invoeren, en dan alleen in bepaalde wijken waar het nodig is. Kortom, **er zijn nog genoeg kansen als het opkoopverbod er zou komen, ook buiten de steden.**

Je kunt nog meeprofiten van de voordelen. Het woningtekort blijft aanhouden dus als je een goede deal hebt gevonden, **blijft het nog steeds zeer aantrekkelijk om deze investering te doen**. Wanneer je nu begint met investeren in vastgoed, kun je blijven verhuren op de lange termijn én genieten van de waardestijging van de woning.

Dan nog een laatste veel voorkomende twijfel of angst die te maken heeft met de invloed van de coronacrisis op vastgoed en de verhuur: **mensen kiezen in deze onzekere tijd juist voor het huursegment**. Onderzoek de locatie van je aankomende deal goed, met een doelgroep analyse en maak het plaatje voor jezelf helder, dan ga je heel ver komen. Meer daarover kun je lezen in [Het stappenplan: hoe bouw je een vastgoedportefeuille op](#).

Bron: <https://www.realestatemasterclass.nl/blog/opkoopverbod-op-de-huizenmarkt/>

Zo kom je onder de nieuwe opkoopbescherming uit in 2022!

13 augustus 2021 / Door [infotaris](#)

Wie wil er nou niet een huisje kopen voor de verhuur? Het is een veilige belegging en het zorgt voor wat extra inkomen als je met pensioen gaat. Je geld op de bank zetten heeft al heel lang geen zin meer. Maar als het aan de overheid ligt, is dat wel wat je met je centen mag gaan doen. Want dankzij een nieuwe wet kan jouw gemeente vanaf 2022 een opkoopbescherming invoeren. Daardoor moeten betaalbare huizen vooral beschikbaar blijven voor starters die willen *kopen* in plaats van *huren*. Maar zoals het meestal gaat met een nieuwe wet, zijn er altijd wel slimme mensen die de zelfbewoningsplicht weten te omzeilen.

1. Koop nog wat vóór 1 januari 2022

Ja, oké, dit kun je zelf ook wel verzinnen. Zorg dat je dit jaar nog wat koopt zodat de nieuwe regeling niet voor jou geldt. Let er wel op dat je bij de notaris moet zitten voordat de gemeente de opkoopbescherming invoert. Het gaat dus niet om de datum in de koopakte maar de datum in de akte van levering.

2. Koop iets in een gemeente om de hoek

De opkoopbescherming geldt per gemeente of soms zelfs per wijk. Als je in de stad niets meer mag kopen voor de verhuur, waarom koop je dan niet wat in het dorp verderop? Er is toch al een trend gaande om de stad uit te gaan en het dorp weer op te zoeken. De prijzen liggen er vaak ook lager. Als je de stad maar goed kunt bereiken met de fiets, bus, trein en auto, dan vind je vast wel een goede huurder.

3. Koop een huis dat al verhuurd is

Een huis kopen met de huurder er bij? Waarom niet? Als het contract ouder is dan 6 maanden dan mag jij het blijven verhuren. Het zou best kunnen dat de marktwaarde van een huis in verhuurde staat een stuk omhoog gaat als de gemeente een opkoopbescherming invoert. Gaat er straks ook gesjoemeld worden met nep huurcontracten? Vast wel, maar dan heb je een grote kans dat de gemeente achter je aan komt.

4. De truc met een "economische levering"?

Goede vrienden Frank en Paul hebben een truc bedacht. Frank gaat verhuizen en Paul wil zijn appartement wel kopen voor de verhuur. Ze tekenen de koopakte en Paul maakt de koopsom over aan Frank. Daarna verhuren ze de woning aan Kees die zich meteen inschrijft op zijn nieuwe adres. Als er zes maanden en één dag om zijn, gaan ze naar de notaris voor de levering. Paul kan dan tegen de gemeente zeggen dat hij een woning heeft gekocht die al meer dan 6 maanden is verhuurd. De woning valt dus niet meer onder het verhuurverbod. Zou het werken, deze truc? Ik zeg: overleg het eens met je notaris of advocaat.

Eerst betalen en pas later leveren wordt ook wel een "econoomb" genoemd. Juridisch ben je nog geen eigenaar maar economisch al wel. Koop je op deze manier wat van een vreemde? Dan kun je als koper je risico afdekken door tussen de koop en de levering een recht van hypotheek op het huis te vestigen.

5. Stop er eerst familie in

Een tweede uitzondering in de nieuwe wet is dat de opkoopbescherming niet geldt als je het huis aan naaste familie verhuurt. Koop dus wat voor je kind en na 4 jaar studeren mag er zo een expat in.

6. Koop een nieuw huis voor jezelf en verhuur je oude huis

Tijd voor een grotere woning? Waarom je oude stek dan niet aanhouden voor de verhuur? Als je beide huizen gunstig weet te financieren dan heb je het mooi voor elkaar. Want je oude huis had je al, dus de zelfbewoningsplicht geldt daarvoor niet. En 4 jaar later kun je deze truc gewoon nog een keer gebruiken. Op die manier kun je ook elke keer belasting besparen! (Zie de eerste link in het lijstje hieronder.)

7. Transformatie

Nog een optie is iets kopen wat nu nog geen huis is, zoals een winkel of kantoorpand. Als de gemeente het goed vindt dat je daar studio's of appartementen van maakt, dan mag je die vast wel verhuren in de vrije sector. In Amsterdam wil men een opkoopbescherming invoeren voor huizen tot €512.000. Daar kun je misschien onderuit komen door een duurder huis te kopen en dat te transformeren naar appartementen. Als dat mag, dan kun je in Amsterdam in 2022 nog steeds een huis kopen en verhuren in in het middensegment.

8. Een compleet nieuw verkoopmodel?

Nou, mooie boel. Wil jij net je appartement gaan verkopen, beslist de gemeente dat beleggers niet meer mogen bieden. Poef! Daar gaat €50.000 extra koopprijs. Zou je daar nog wat aan kunnen doen? Nou wat dacht je van de volgende optie. Stel je vraagt je makelaar om eerst een huurder te zoeken en pas daarna een koper. Je zet het dan te koop in verhuurde staat met een levering over 6 maanden. Mag dit en kun jij hier geld mee verdienen? Overleg het eens met je makelaar!

9. Laat de verkoper bezwaar maken tegen de WOZ-waarde?

In een aantal gemeenten mag je alleen nog een huis kopen voor de verhuur boven een bepaalde WOZ-waarde. Koop je aan het begin van het jaar een huis? Dan kan de verkoper misschien nog bezwaar maken tegen de WOZ-waarde. Normaal doe je dat om die waarde omlaag te krijgen. Maar je kunt op die manier ook proberen om de waarde boven de grens van de gemeente te krijgen. Koop je iets later in het jaar, dan mag je als nieuwe eigenaar een nieuwe WOZ beschikking aanvragen en daartegen bezwaar maken. Je hoeft dus niet te wachten tot het volgende jaar. Dit laatste weten de meeste mensen niet. Maar of je met die truc het verhuurverbod kunt omzeilen, dat durf ik niet te zeggen.

Bron: <https://www.infotaris.nl/blogs/zo-kom-je-onder-de-nieuwe-opkoopbescherming-uit-in-2022/>



Handreiking

Opkoopbescherming



Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 De opkoopbescherming	5
2.1 De basis	5
2.1.1 Gebiedsgerichte inzet op grond van schaarste of leefbaarheid	5
2.1.2 Reikwijdte	6
2.2 Grondslag in schaarste of leefbaarheid	7
2.2.1 Nut en noodzaak	8
2.2.2 Onderbouwing voor invoering	8
2.2.3 Verhouding tot het eigendomsrecht	10
2.2.4 Vrij verkeer van diensten	10
2.2.5 Vrij verkeer van kapitaal	11
2.3 De juridische ins en outs	11
2.3.1 Verplichte vergunningverlening bij...	11
2.3.2 Ontheffingsmogelijkheid, maar geen algemene vrijstelling	14
2.3.3 Weigering en intrekking vergunning en Bibob-toets	14
2.3.4 Afstemming tussen gemeenten over invoering	15
2.4 Evaluatie	15

1 Inleiding

Een gemeente kan er vanaf 1 januari 2022 voor kiezen een stelsel van opkoopbescherming in te voeren. Dit om woningzoekenden, waaronder koopstarters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of om extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur te beperken. Na invoering van het stelsel is het de koper van een (aangewezen) goedkope of middeldure woning verboden om deze zonder vergunning, in gebruik te geven (te verhuren) binnen een periode van vier jaar na de leveringsdatum.

Waarom opkoopbescherming?

De mogelijkheid van het invoeren van een opkoopbescherming komt voort uit een amendement van de Kamerleden Dik-Faber, Terpstra, Koerhuis en Van Eijs (**Kamerstuk 35517, nr. 53**). Daarbij is een nieuw hoofdstuk 7 toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014. De wetswijziging treedt in werking op 1 januari 2022.

Om de kansen tot toetreding op de koopwoningmarkt voor met name starters en mensen met een middeninkomen op korte termijn te verbeteren, wordt het mogelijk om er als gemeente voor te zorgen dat goedkope en middeldure woningen in het koopsegment behouden blijven voor kopers die er zelf willen wonen. Dit vanuit de constatering dat steeds meer koopwoningen worden opgekocht en vervolgens verhuurd. Als gevolg hiervan zijn deze niet meer beschikbaar als koopwoning en ontstaat er mogelijk een prijsopdrijvend effect omdat eigenaars-verhuurders vaak hogere prijzen bieden dan eigenaars-bewoners. De opkoopbescherming zou kunnen leiden tot normalisering van de prijzen van de woningen.

In buurten waar veel koopwoningen worden opgekocht ontstaat schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen, wat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden in deze categorie. Ook neemt de huurprijs bij een bewonerswisseling gemiddeld genomen toe. Dit maakt vervolgens dat de groep woningzoekenden naar goedkope of middeldure koopwoningen ook moeilijk een alternatieve betaalbare huurwoning kunnen vinden.

Hiernaast komt het voor dat de opkoop voor verhuur extra druk op de leefbaarheid legt. De leefbaarheid kan bijvoorbeeld onder druk komen te staan als deze verhuur leidt tot een hoge mutatiegraad van de bewoners. Als gevolg van een hoge mutatiegraad ontstaat er weinig binding van de bewoners met de buurt, hetgeen ten koste gaat van de sociale cohesie in de betreffende buurt. Een mogelijke 'bijvangst' van de regeling is dat de impact van slecht verhuurderschap op wijken minder wordt. Een nieuwe eigenaar die niet mag verhuren, kan immers ook geen misstanden begaan.

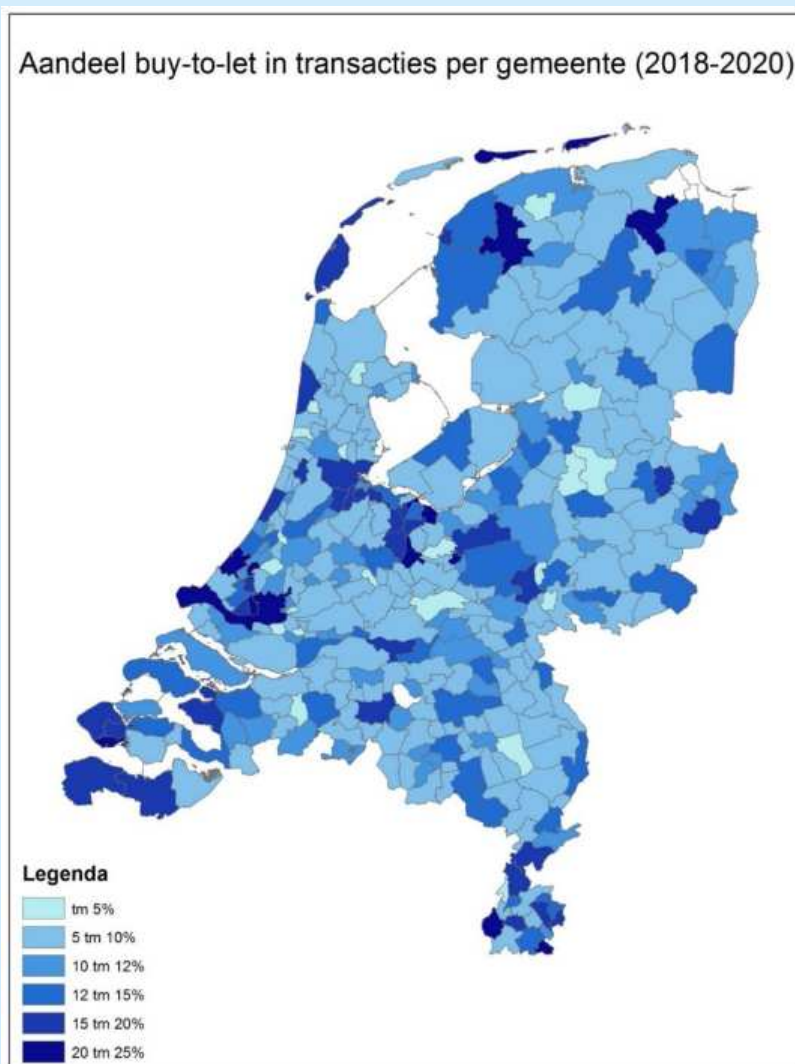
Een gevolg van de opkoopbescherming kan zijn dat de omvang van het segment particuliere verhuur in de woningvoorraad niet meer toeneemt of (op termijn) zelfs afneemt. Door bij invoering deze omvang te monitoren kan de gemeente hier zicht op houden.

Geen zelfbewoningsplicht

De opkoopbescherming is niet hetzelfde als een zelfbewoningsplicht. Een variant van de opkoopbescherming waarbij het in de bestaande bouw enkel mogelijk is om een woning te kopen wanneer deze door de koper zelf bewoond gaat worden is niet overwogen omdat deze variant het eigendomsrecht verder inperkt dan de opkoopbescherming met de mogelijkheid tot het afgeven van een vergunning voor verhuur. Omdat het voorgestelde instrument zich richt op het behouden van goedkope en middeldure koopwoningen in het koopsegment, is de opkoopbescherming waarbij verhuur enkel in uitzonderingsgevallen is toegestaan, een passender en minder vergaand instrument, gegeven het te bereiken beleidsdoel.

Opkoop in Nederland

Het Kadaster definieert buy-to-let als het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor de verhuur. Een analyse van het aandeel buy-to-let in de verkooptransacties over de jaren 2018-2020 laat zien dat de opkoop van woningen om deze vervolgens te verhuren een fenomeen is waar vrijwel elke gemeente in meer of mindere mate mee te maken heeft. Het gemiddelde aandeel buy-to-let komt in de periode 2018-2020 uit op 13%.



Bron: Kadaster

2 De opkoopbescherming

De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente een **verbod kan instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders ('verhuurvergunning opkoopbescherming')**, gedurende een periode van vier jaar na de leveringsdatum, in aangewezen gebieden. De maatregel geldt dus tot maximaal vier jaar na de aankoop van de woning en de woning kan in die periode alleen met een vergunning verhuurd worden.

De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheid, moet het instrument dan ook opgenomen worden in de Huisvestingsverordening. Een gemeente die nog geen Huisvestingsverordening heeft, kan zo'n verordening alsnog vaststellen alleen om de opkoopbescherming in te voeren.

2.1 De basis

2.1.1 Gebiedsgerichte inzet op grond van schaarste of leefbaarheid

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor in de Huisvestingsverordening aangewezen gebied(en) invoeren. In de toelichting op het voorstel moet worden uiteengezet:

- a. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
- b. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Er is in de wetstekst gekozen voor het begrip "gebied" omdat dit een neutrale term is. Het is aan de gemeente zelf om nader in te vullen wat een gebied is. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een wijk, buurt of postcodegebied. De aanwezige problematiek kan van buurt tot buurt verschillen.

Mits dit juridisch overtuigend onderbouwd kan worden op basis van schaarste- of leefbaarheidsproblematiek, is aanwijzing van de gehele gemeente als werkingsgebied op zichzelf mogelijk. Het ontbreken van een goede cijfermatige onderbouwing is überhaupt juridisch zeer risicovol met het oog op te verwachten procedures bij de bestuursrechter.

Het aanwijzen van de gehele gemeente kan voor een gemeente logisch aanvoelen om een eventueel 'waterbedeffect' te voorkomen. Door sommige gebieden wel en andere gebieden niet aan te wijzen is er de kans dat de opkoop van panden zich verplaatst naar een nabij gelegen wijk. **Dit 'waterbedeffect' is volgens de wet echter geen grondslag voor de inzet van de opkoopbescherming op grond van schaarste.** Er moet sprake zijn van actuele schaarste. Daarnaast dient de opkoopbescherming, gegeven het geldende eigendomsrecht, idealiter zo beperkt mogelijk, gebiedsgericht ingezet te worden.

Aanpassing gebiedsaanwijzing

Het is mogelijk om het (de) aangewezen gebied(en) op een later moment te wijzigen of uit te breiden. Hiervoor dient **de gemeenteraad** dan wel een aangevulde huisvestingsverordening vast te stellen. Het ligt niet voor de hand om deze bevoegdheid te delegeren aan burgemeester en wethouders.

2.1.2 Reikwijdte

Opkoopbescherming alleen in het goedkope en middeldure segment

De opkoopbescherming richt zich op het goedkope en middeldure segment. Alleen deze woningen kunnen door de gemeente als vergunningplichtig worden aangewezen. De wetgever definieert de prijsgrenzen van deze woningen hierbij niet, omdat de gemeenten zelf het beste zicht hebben op de lokale situatie.

De gemeenteraad moet dan ook, op basis van hun lokale situatie, **onderbouwen binnen of tot welke WOZ-waarde** koopwoningen in het aangewezen segment vallen. De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier te kunnen bepalen welke woningen wel en niet onder de opkoopbescherming vallen. Hierbij geldt dat de gemeente niet alle koopwoningen onder de vastgestelde prijsgrens aangewezen hoeven te worden. Desgewenst kunnen bijvoorbeeld uitsluitend appartementen of alleen woningen met een minimaal vloeroppervlakte worden aangewezen. Ook op **woningen in aanbouw** kunnen in beginsel onder de opkoopbescherming vallen. Ook voor woningen in aanbouw wordt een WOZ-waarde vastgesteld. Zie hiervoor de informatie van de [Waarderingskamer](#).

Voor het afbakenen van het goedkope en middeldure koopsegment kan grofweg gekozen worden voor een tweetal benaderingen. Ten eerste een aanpak gebaseerd op een 'normering', veelal op basis van inkomen en betaalbaarheid. Zo werken veel gemeenten reeds met een (regionaal) gehanteerde norm ter afbakening van het middensegment in de koop in de woonvisie of in woningbehoefteonderzoek. Ook zou aangesloten kunnen worden bij de kostengrens geldend voor de [Nationale Hypotheek Garantie](#) (NHG-grens: € 355.000 in 2022). Ook kan de leencapaciteit voor een middeninkomen op grond van NIBUD-normen een indicatie geven.

Een tweede manier om tot een afbakening te komen kan het maken van een aantal feitelijke analyses. Denk dan aan het in beeld brengen van de gemiddelde of mediane transactiepreizen in de afgelopen jaren of het in beeld brengen van de gemiddelde of mediane WOZ-waarden.

Verkocht vrij van gebruik en huur

De opkoopbescherming mag volgens de wet **uitsluitend** gelden voor koopwoningen die:

- A. na invoering van de opkoopbescherming worden aangekocht vrij van gebruik en huur, of
- B. bij aankoop in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden, of
- C. werden verhuurd met een vergunning daarvoor.

Als aankoopdatum geldt hierbij de **datum van inschrijving** door de notaris van de akte van levering in de openbare registers¹.

Verruiming op dit onderdeel is niet mogelijk. De opkoopbescherming richt zich expliciet op 'buy-to-let', ofwel het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor de verhuur. Het zogenaamde 'leave to let' (koopwoning aanhouden om te verhuren) kan niet via de opkoopbescherming gereguleerd worden. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening dus uitsluitend categorieën woonruimte aanwijzen die verkocht worden na de inwerkingtreding van het verbod in de gemeente. Hierdoor weet de potentiële koper voordat hij de woning verwerft, dat het verbod om de woning zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren van toepassing is op die woning.

Doordat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening woonruimte kan aanwijzen die in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar is het onmogelijk om de opkoopbescherming te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren. Alleen wanneer de woning al minstens zes maanden in verhuurde staat was, voorafgaand aan de datum van inschrijving in de openbare registers van

¹ Akte: akte als bedoeld in artikel 89 lid 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, en openbare registers: als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar, is de opkoopbescherming niet van toepassing op de woning. Wel geldt dat de verhuurder moet aantonen dat het om een woning in verhuurde staat gaat. Dat kan door bijvoorbeeld het huurcontract te overhandigen, eventueel in combinatie met een koppeling met de Basis Registratie Persoonsgegevens (BRP).

In de zes maanden voor de verkoop kan er ook sprake zijn van een huurderswissel. Wanneer een huurder die bijvoorbeeld tien jaar in de woning gewoond heeft, in de betreffende zes maanden zijn contract opzegt, kan de verhuurder zonder gevolgen een nieuwe huurder in de woning plaatsen. Ook met een huurderswissel blijft het een woning dus in verhuurde staat en valt deze niet onder de opkoopbescherming.

Ook nieuwbouwwoningen?

De wet maakt geen onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw. In feite is het stelsel echter vooral bedoeld voor bestaande woningen. Als men in de gemeente van mening is dat nieuwbouwwoningen beter buiten het stelsel van opkoopbescherming kunnen worden gehouden, moeten die uitdrukkelijk worden uitgezonderd. Artikel 211, tweede lid, van de VNG Model Huisvestingsverordening geeft daarvoor een facultatief onderdeel.

Het is echter denkbaar dat men eerst de kat uit de boom wil kijken en daarom liever afwacht of er inderdaad geen problemen zijn in de nieuwbouwsector. Dan kan na een of twee jaren ervaring de nieuwbouwsector desgewenst alsnog worden uitgezonderd door wijziging van de verordening.

Misbruik 'zes-maandenregel'?

Een particulier die verhuist zou de zes maanden voor de verkoop van de woning de woning kunnen verhuren om de opkoopbescherming te ontwijken. Misbruik op grote schaal van deze mogelijkheid is echter niet te verwachten, omdat dit in de praktijk geen aantrekkelijke optie is voor de eigenaar. Deze handelwijze vraagt veel handelingen en brengt extra risico's met zich mee gegeven de geldende huurbescherming. Daarbij is het onwaarschijnlijk dat de woning in verhuurde staat voor meer verkocht zal worden dan wanneer deze vrij van (ver)huur wordt verkocht.

Ook wanneer een woning die met verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verhuurd, wordt doorverkocht, blijft de opkoopbescherming van toepassing. Deze woning mag ook dan dus enkel worden verhuurd wanneer de nieuwe eigenaar daarvoor een vergunning heeft.

Hierbij kan het voorkomen dat de nieuwe eigenaar niet in aanmerking komt voor een vergunning, waardoor de zittende huurder niet in de woning kan blijven wonen. Koop breekt echter geen huur. Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om met de huurder tot een akkoord te komen.

2.2 Grondslag in schaarste of leefbaarheid

Zoals beschreven in paragraaf 2.1.2, kan de gemeenteraad een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren. Om de maatregel in te voeren moet de gemeente echter vaststellen en onderbouwen in de Huisvestingsverordening:

- A. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om de schaarste te bestrijden, of
- B. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Een onderbouwing op basis van een combinatie van schaarste en leefbaarheid is ook mogelijk.

Wanneer de vergunning wordt geweigerd, kan de aanvrager de onderbouwing van de Huisvestingsverordening bij de bestuursrechter ter discussie stellen (door tegen de weigering in beroep te gaan), en zo ook de aanwijzing van de gebieden. Indien de rechter oordeelt dat de onderbouwing van de Huisvestingsverordening niet voldoende is, kan hij de huisvestingsverordening geheel of gedeeltelijk onverbindend oordelen en die daarom buiten toepassing laten. Het is dus zaak een voldoende sterke en overtuigende onderbouwing te bieden.

Om tot een dergelijke onderbouwing te komen kunnen de hier onder beschreven stappen doorlopen worden. De gegevens verzameld in de eerste stap vormen een basis voor de uiteindelijke onderbouwing, maar kunnen ook een goede basis vormen voor de onderbouwing van nut en noodzaak en daarmee de gemeentelijke afweging om de opkoopbescherming überhaupt in te voeren. In de verkennende fase binnen de gemeente voorafgaand aan het besluit tot invoering is het dan ook verstandig stap 1 te doorlopen.

2.2.1 Nut en noodzaak

Stap 1) Analyse van recente transacties

Het verdient aanbeveling te starten met een analyse van de recente transacties op de woningmarkt in detail. Hiermee krijgt de gemeente meteen zicht op eventueel nut en noodzaak van de inzet van een stelsel van opkoopbescherming. Een dergelijke analyse geeft inzicht in:

- de omvang van het probleem (met oog op de proportionaliteit van de maatregel en gegeven de benodigde gemeentelijke uitvoerings- en handhavingscapaciteit in een later stadium);
- de spreiding over de gemeente (met oog op afbakening werkingsgebied, gebiedsaanwijzing in het formuleren van het beleidsvoorstel en de verordeningstekst).

Op welke data kan men zich baseren?

- De samenstelling van de woningvoorraad (per CBS-buurt), zoals beschikbaar op [CBS-Statline](#).
- Op basis van Kadasterdata kan het aantal buy-to-let transacties in beeld gebracht worden en kan het aandeel hiervan in het totaal aantal aankopen worden vastgesteld. Daarnaast is inzichtelijk te maken of het particuliere of bedrijfsmatige aankopen betreffen en kunnen analyses gemaakt worden van gekochte woningen naar prijsklasse door doorstromers, koopstarters en investeerders. Om een trend te kunnen waarnemen is het verstandig hierbij drie à vijf jaar terug te kijken.
- Nadere analyses van de BRP en Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) worden gemaakt: in welke woningen is de eigenaar niet dezelfde als de gebruiker? Bij een analyse in detail kan ook bezien worden in welke mate verwacht kan worden dat sprake zal zijn van verplichte vergunningverlening.
- Analyse van de gemeentelijke WOZ-registraties (nadere selectie woningen met WOZ-waarde tot beoogde grens en prijsontwikkeling).
- Mutatiegraad in de particuliere huursector zoals opgenomen in de [Lokale Monitor Wonen](#).

Hierbij is het van belang om zorgvuldigheid te betrachten met betrekking tot het gebruik van persoonsgegevens (Algemene verordening gegevensbescherming-, (AVG)). Verwijder zo snel als mogelijk persoonsgegevens of koppel bestanden slechts gedeeltelijk.

2.2.2 Onderbouwing voor invoering

Stap 2) Gemeente-brede schaarsteanalyse

Allereerst kan gekeken worden naar de aanwezige schaarste op gemeenteniveau, zoals reeds gebruikelijk is in de onderbouwing van andere instrumenten op grond van de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente reeds over een dergelijke onderbouwing beschikt, kan deze uiteraard worden gebruikt.

Wel is het zaak om in de onderbouwing specifiek in te zoomen op betaalbare en middeldure segment en in het bijzonder op de positie of verdringing van koopstarters, jongeren en middeninkomens (ofwel de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste).

De relatie tussen het opkopen door particuliere verhuurders en de kansen van koopstarters is aan de ene kant evident. Elke woning die wordt opgekocht door een verhuurder is niet meer beschikbaar voor koopstarters. En: hoe meer vragers er op de markt zijn, hoe hoger de prijs zal uitvallen. Toch is het niet eenvoudig om een directe link te leggen tussen het opkopen van woningen door particulieren voor de verhuur, de kansen van de woningzoekenden en bijvoorbeeld de prijsontwikkeling en betaalbaarheid voor de doelgroepen. Deze worden immers ook door vele andere factoren beïnvloed. Het is dus zaak te komen tot een overtuigende redenering.

Stap 3) Schaarste (verdringing) op gebiedsniveau

Als de schaarste op gemeentelijk niveau wordt aangetoond, hoeft dat niet te betekenen dat de opkoopbescherming in de gehele gemeenten moet worden ingevoerd. Tegelijkertijd is het maken van een schaarsteanalyse op gemeentelijk niveau het meest logisch. Schaarste op wijk- en buurtniveau is lastig aan te tonen. Als de woningzoekende koopstarter, jongere of huidhoudende met een middeninkomen in een nabijgelegen buurt mogelijk wel terecht kan, kan men immers moeilijk spreken van schaarste.

Door nadere gebiedsgerichte analyses te maken kan de verdringing van doelgroepen op gebiedsniveau in kaart worden gebracht. Concreet kan de ontwikkeling van de doelgroepen voor goedkope en middeldure woningen in beeld worden gebracht en vervolgens gespiegeld worden aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de prijsontwikkeling hiervan; of, in andere woorden, kan gekeken worden naar de betaalbaarheid van de woningvoorraad in het betreffende gebied voor de doelgroepen en de ontwikkeling hierin. De resultaten kunnen op een laag-schaalniveau als de CBS-buurt gepresenteerd worden (bij voorkeur op de kaart).

Stap 4) Onderbouwing op basis van leefbaarheid van de woonomgeving

De relatie tussen (een toename van) particuliere verhuur en leefbaarheid is vermoedelijk in concrete situaties goed aantoonbaar. Op gebiedsniveau is dit echter een stuk moeilijker overtuigend te onderbouwen. Het heeft dan ook de voorkeur om de inzet van de opkoopbescherming te baseren op de aanwezige schaarste; dat zal meestal het meest overtuigende motief zijn.

Als er een woning wordt opgekocht en daarna verhuurd wordt, kan de leefbaarheid onder druk komen te staan doordat huurders minder binding hebben met de buurt, zo is het idee. Dit geldt echter niet voor elke huurder (ook niet in het particuliere segment). Ook een eventuele toename van de overlast als gevolg van verhuur is op buurt- of wijkniveau (door het uitmiddelen van positieve en negatieve aspecten) vaak veel minder zichtbaar en lastig aan te tonen.

Op welke data kan men zich baseren?

Wanneer gekozen wordt voor een onderbouwing op basis van de leefbaarheid kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van:

- leefbaarheidsrapportcijfers uit gemeentelijke enquêtes, Leefbaarheid en Veiligheid monitors, wijkanalyses, sociale indexen, wijktoetsen of wijkfoto's;
- fricties met en overlast van burens op basis van gemeentelijke registraties van woonoverlast of meldingen bij politie van burengerucht of burenruzie;
- eventuele data aangaande de buurtbinding of verhuisgeneigdheid.

Hierbij verdient het aanbeveling dat de bronnen waarop de gemeente zich gaat baseren, aan de volgende voorwaarden voldoen:

- ze zijn voor alle betrokken gebieden beschikbaar;
- ze hebben een goede inhoudelijke kwaliteit (zijn ze betrouwbaar?);
- ze zijn controleerbaar;
- ze zijn verzameld (mede) met het oog op het in beeld brengen van leefbaarheidskwesties.

Het is verder van belang dat elke keer dat de noodzaak van het invoeren of het verlengen van het stelsel moet worden onderzocht, met voldoende actuele gegevens worden gewerkt.

2.2.3 *Verhouding tot het eigendomsrecht*

De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht². Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien dat gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden. De maatregel moet ten eerste bij wet voorzien zijn, ten tweede moet de beperking noodzakelijk zijn in het algemeen belang, en ten derde moeten er toereikende procedurele waarborgen voor betrokkenen bestaan. In de opzet van de maatregel is met deze voorwaarden rekening gehouden³.

Tot slot moet er ook aan een vierde voorwaarde worden voldaan: er moet sprake zijn van een 'fair balance' tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang. Hier wordt in het geval van de opkoopbescherming invulling aan gegeven doordat de gemeenteraad bij het invoeren van de opkoopbescherming moet onderbouwen dat deze maatregel in bepaalde gebieden en voor bepaalde categorieën van woningen noodzakelijk is vanwege de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of leefbaarheid van het betreffende gebied. **Hierdoor is het niet mogelijk om zomaar "lukraak" alle woningen in een gemeente aan te wijzen voor de opkoopbescherming. Een goede onderbouwing op gebiedsniveau is vereist.**

Mits goed onderbouwd kan de gehele gemeente worden aangewezen voor de opkoopbescherming. Hierbij geldt dan in ieder geval het adagium dat hoe ruimer de reikwijdte van de regeling wordt vastgesteld, hoe beter de onderbouwing moet zijn. Al worden de echte grenzen op dit vlak uiteindelijk door de rechter gesteld, indien het tot een procedure komt.

Bij een gemeente brede invoering van de opkoopbescherming kan met het oog op het eigendomsrecht ook gesteld worden dat doordat de huizenprijzen van gebied tot gebied verschillen, de opkoopbescherming per gebied anders uitpakt en hiermee als het ware een gebiedsgerichte aanpak ontstaat, waarmee de inbreuk op het eigendomsrecht beperkter is. Door het hele grondgebied van de gemeente aan te wijzen, maar wel maar tot een bepaalde WOZ-waarde werkt de opkoopbescherming van gebied tot gebied anders door.

2.2.4 *Vrij verkeer van diensten*

Het verbod om zonder vergunning een woning te verhuren is een vergunningstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. Verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst.

Als gevolg hiervan kan een vergunningstelsel alleen worden ingevoerd indien:

- *dat noodzakelijk is omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend en dit middel geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken en dat het niet verder gaat dan wat nodig is om dat doel te bereiken.*

Ondanks het feit dat er volop woningen worden bijgebouwd blijkt dat in bepaalde gemeenten nog steeds een dusdanige schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen is, zeker in de bestaande bouw. Daar waar de opkoop van woningen voor de verhuur de leefbaarheid aantast, kan de opkoopbescherming ervoor zorgen dat er meer koopwoningen behouden blijven in

² Artikel 1 van het Eerste Protocol bij Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

³ In de opzet van de maatregel is ook rekening gehouden met het vrij verkeer van diensten (de Dienstenrichtlijn: Richtlijn 2006/123/EG) en het vrij verkeer van kapitaal (zoals opgenomen in artikel 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU)). Zie paragraaf 2.2.4 en 2.2.5.

het koopsegment. Eigenaren die zelf hun woning bewonen hebben immers veelal een grotere binding met de buurt hetgeen de leefbaarheid van de betreffende buurt kan verbeteren. De maatregel kan dus noodzakelijk zijn om te voorzien in een voldoende passend en betaalbaar aanbod van koopwoningen voor woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens; of om te borgen dat de leefbaarheid in de betreffende buurt behouden blijft.

- *het beoogde doel niet door een minder beperkende maatregel kan worden bereikt en het verbinden van voorwaarden aan de vergunning niet op willekeurige wijze kan plaatsvinden.*

De proportionaliteit van de maatregel wordt in de eerste plaats verzekerd door het feit dat de gemeenteraad slechts een beperkt aantal woonruimten kan aanwijzen (goedkope en middeldure koopwoningen) en de maatregel slechts kan toepassen op die categorieën van woonruimte en die gebieden in de gemeente waar dit noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan dit soort woningen te mitigeren of om de leefbaarheid in de betreffende buurt te behouden.

Hiernaast is de proportionaliteit van de regeling verzekerd omdat er geen algeheel verbod is ingesteld (de koper van de woning kan met een vergunning nog steeds de woning (tijdelijk) verhuren) en de opkoopbescherming slechts geldt voor een periode van vier jaar vanaf de aankoop. Daarna kan de eigenaar de woning vrij verhuren.

- *de maatregel geen direct of indirect onderscheid maakt naar nationaliteit, en Nederlandse natuurlijke en rechtspersonen en die uit andere lidstaten gelijk behandelt.*

De maatregel geldt zowel voor Nederlanders als voor ingezetenen van andere lidstaten die een op basis van deze wet in de verordening aangewezen woonruimte verwerven. Er wordt dus geen onderscheid gemaakt.

2.2.5 *Vrij verkeer van kapitaal*

De opkoopbescherming kan een beperking van het vrij verkeer van kapitaal inhouden omdat het grensoverschrijdende investeringen kan ontmoedigen vanwege het feit dat de koper van de woning in beginsel deze woning moet bewonen of slechts mag verhuren met een vergunning. De maatregel zou immers potentieel niet-ingezetenen kunnen ontmoedigen om in Nederland in onroerend goed te investeren. De maatregel geldt echter niet als een verbod tot het doen van investeringen door beleggers van andere lidstaten in Nederland. Slechts een beperkt deel van de woningvoorraad kan worden aangewezen, zodat ingezetenen van andere lidstaten nog steeds vrij woningen kunnen kopen in Nederland.

Ook woningen die onder de opkoopbescherming vallen kunnen door niet-ingezetenen worden gekocht, indien zij na aankoop van die woning zich in die woning vestigen. Indien de opkoopbescherming al een beperking van het vrij verkeer van kapitaal zou kunnen inhouden dan kan worden betoogd dat de maatregel gerechtvaardigd is vanwege een dwingende reden en daarnaast proportioneel en niet-discriminerend is.

2.3 **De juridische ins en outs**

2.3.1 *Verplichte vergunningverlening bij...*

In drie gevallen zijn burgemeester en wethouders verplicht om op aanvraag een verhuurvergunning opkoopbescherming verlenen. Dit omdat artikel 41, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 dit dwingend voorschrijft. Het gaat om woonruimten die:

- a. aan naaste familie worden verhuurd;
- b. tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of
- c. onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.

Ad a) Verhuur aan familieleden in de eerste of de tweede graad

Hieronder vallen zowel bloed- als aanverwanten. Dit zodat het bijvoorbeeld mogelijk blijft dat een grootouder een woning kan kopen om te verhuren aan een kleinkind. Tot de eerste graad worden gerekend (adoptie)ouders en (adoptie)kinderen. Onder de tweede graad vallen grootouders, kleinkinderen en broers en zussen.

Dit geldt niet wanneer men een woning koopt en 'regulier' verhuurt, maar met de intentie om deze in de toekomst aan familie in de eerste of tweede graad te verhuren (bijvoorbeeld wanneer een kind gaat studeren).

Bloed en aanverwantschap

Volgens [artikel 3, eerste lid van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek](#) valt onder bloedverwantschap ook erkenning, gerechtelijke vaststelling van het ouderschap of een adoptie. Volgens het tweede lid van dat artikel ontstaat door huwelijk of door geregistreerd partnerschap tussen de ene echtgenoot dan wel de ene geregistreerde partner en een bloedverwant van de andere echtgenoot dan wel de andere geregistreerde partner aanverwantschap in dezelfde graad als er bloedverwantschap bestaat tussen de andere echtgenoot dan wel de andere geregistreerde partner en diens bloedverwant. Ten slotte bepaalt het derde lid dat door het eindigen van het huwelijk of geregistreerd partnerschap de aanverwantschap niet wordt opgeheven.

De aanvrager van de vergunning moet aantonen dat hij of zij aan de eisen voor het verkrijgen van de vergunning voldoet. Zeker indien een persoon achtereenvolgens verschillende huwelijken of geregistreerde partnerschappen heeft gehad, zal niet meteen duidelijk zijn of er een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad bestaat. Het aantonen van de familierelaties is mogelijk met behulp van uittreksels uit de Basisregistratie Personen (BRP). In de BRP staan gegevens over ouders en kinderen. Een voorbeeld: als zowel het kind als de grootouder een uittreksel uit de BRP aanvragen, kan het kind op basis daarvan aan de grootouder gelinkt worden als tweedegradsfamilie.

Er kunnen zich situaties voordoen waarin het aantonen van bloed- of aanverwantschap op basis van de BRP onmogelijk blijkt te zijn. Deze situatie zal echter zeer weinig voorkomen. Indien dit het geval is zal moeten worden beslist of de verwantschap voldoende aannemelijk is gemaakt, ook al kan ze niet echt worden bewezen.

Ad b) Verhuur van woonruimte dat onderdeel is van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte

De verhuurvergunning opkoopbescherming moet ook worden verleend indien het een woonruimte betreft die onlosmakelijk verbonden is met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Het gaat hier om gebouwen waarin de woonruimte een onlosmakelijk deel vormt van de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Daarvan is in elk geval sprake als de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte.

Indien het eigendomsrecht op de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in [artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek](#) is gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal daarvoor niet automatisch een verhuurvergunning opkoopbescherming hoeven te worden verleend. Ook appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is gevestigd zijn daar niet onlosmakelijk mee verbonden.

Ad c) Verhuur van tijdelijke woonruimte

De vergunning zal ook per se moeten worden verleend indien de woonruimte voorafgaand ten minste een jaar door de eigenaar zelf is bewoond en daarna wordt verhuurd met een huurovereenkomst welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, met een

maximum van 12 maanden omdat de eigenaar na afloop van die termijn de woning opnieuw zelf wil betrekken. De ratio achter het toestaan van de verhuur van de woning voor maximaal 12 maanden is dat er zich situaties kunnen voordoen waarbij een eigenaar tijdelijk voor zijn werk of andere bezigheden elders moet verblijven en het in een woningmarkt met schaarste onwenselijk is dat de woning gedurende die tijd leeg zou blijven staan.

Hierbij mag het niet gaan om toeristische verhuur van de woonruimten. Dit om ontduiking van het doel van de regel te voorkomen.

Eigen gemeentelijke uitzonderingen

De gemeenteraad kan in de verordening zelf extra uitzonderingsgevallen aanwijzen waarbij een vergunning mag worden verleend. Hieronder een aantal voorbeelden:

- als de woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, om vervolgens te kunnen worden verhuurd;
- als woningcorporaties woonruimte kopen voor tijdelijke verhuur in afwachting van herstructurering;
- als de gemeente woonruimte aankoopt⁴;
- als de woonruimte in opdracht van de gemeente door een marktpartij of woningcorporatie wordt aangekocht⁵;
- als de woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht en bedoeld ten behoeve van cliënten met een zorgindicatie.
- als de woonruimte wordt aangekocht voor de huisvesting van personeel van voor de gemeente belangrijke bedrijven;
- als woonruimte wordt aangekocht voor de verhuur aan studenten of via friendscontracten;
- als woonruimte wordt aangekocht voor de huisvesting van ouderen.

Woningcorporaties uitzonderen van opkoopbescherming?

- De wet regelt niet direct dat woningcorporaties zijn uitgezonderd van de opkoopbescherming. Er zijn wel verschillende manieren waarop gemeenten dat alsnog kunnen regelen:
- Een gemeente moet vooraf zelf aanwijzen welke 'categorieën van woonruimte' onder de opkoopbescherming vallen. De gemeente kan er hierbij voor kiezen om corporatiebezit niet aan te wijzen als categorie. Op deze manier ondervinden woningcorporaties die een complex willen verkopen, waar een of meerdere leegstaande woningen deel van uitmaken geen hinder van de opkoopbescherming;
- Gemeenten kunnen de verhuur door een corporatie als categorie toevoegen, waarvoor standaard een vergunning wordt verleend (zie hierboven). Op die manier ondervinden woningcorporaties die bijvoorbeeld via koopgarant moeten terugkopen geen hinder van de opkoopbescherming;
- Als laatste zouden gemeenten ook in individuele gevallen een ontheffing van het verbod kunnen verlenen.

In al deze gevallen is het verstandig om te motiveren waarom je als gemeente onderscheid maakt tussen woningcorporaties en andere eigenaar-bewoners of eigenaar-verhuurders.

4 Denk hierbij aan aankopen, waarbij de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is, die eigenaren kan verplichten om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de overheid (de gemeente, provincie of het Rijk) aan te bieden.

5 Denk hierbij aan de situatie waarin een stadsvernieuwingsproject onder gemeentelijke regie geheel of gedeeltelijk door een private partij wordt uitgevoerd. Deze partij koopt dan woningen op, waarbij het de bedoeling kan zijn dat (een deel) huurwoningen zullen blijven of worden.

2.3.2 Ontheffingsmogelijkheid, maar geen algemene vrijstelling

De gemeenteraad kan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om in individuele gevallen ontheffing te verlenen van het verbod om zonder vergunning opgekochte woningen te verhuren. Aan een ontheffing kunnen **voorschriften en beperkingen** worden verbonden.

De ontheffingsmogelijkheid is er omdat zich situaties kunnen voordoen waarin het handhaven van het verbod in individuele gevallen, zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard (schrijnende gevallen). Hierbij kan bijvoorbeeld geacht worden aan de situatie waarin de eigenaar van een woonruimte waarop het verbod van toepassing is, overlijdt en van de erfgenamen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij zelf de woning bewonen.

Door middel van de ontheffingsmogelijkheid kan daarnaast ingespeeld worden op situaties die gemeentelijke opsteller van de verordening nog niet van tevoren had kunnen voorzien. Wanneer de gemeente na enige tijd een patroon ziet ontstaan in de aard van de ontheffingsverzoeken, en hieraan mee wil werken, ligt het voor de hand de Huisvestingsverordening te wijzigen en de ontheffingsmogelijkheid te vervangen door een automatisch recht op vergunning.

De ontheffing kan alleen per geval verleend worden, de wet bevat **geen algemene vrijstellingsmogelijkheid**. Omdat de opkoopbescherming door de gemeente gericht wordt ingezet in bepaalde gebieden en voor bepaalde categorieën van woningen is een algehele vrijstelling voor bepaalde woningen niet nodig omdat dit al wordt bewerkstelligd door de aanwijzing van gebieden en categorieën van woningen. Daarnaast heeft de opkoopbescherming als doel om het kopen van woningen door eigenaren die er zelf is gaan wonen te bevorderen en is het mogen verhuren van zo een woning slechts een uitzondering. De opkoopbescherming is dus niet bedoeld om de verhuur van woningen te reguleren door middel van een vrijstelling waarbij voorwaarden gelden als een maximale huurprijs of andere huur gerelateerde onderwerpen.

Ontheffing en de modelverordening

Artikel 21o, tweede lid, van de VNG Model Huisvestingsverordening geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen. Daardoor is er geen behoefte om gebruik te maken van de ontheffingsfiguur, die artikel 41, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 ook biedt; dat houdt het stelsel overzichtelijk.

2.3.3 Weigering en intrekking vergunning en Bibob-toets

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeente ook voor de vergunning inzake opkoopbescherming gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

De verhuurvergunning opkoopbescherming, kan worden geweigerd in de gevallen en onder de voorwaarden, genoemd in [artikel 3 van de Wet Bibob](#). Hieraan voorafgaand kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur om een advies worden gevraagd.

Met hetzelfde artikel 3 als grondslag kan een verhuurvergunning ook worden ingetrokken indien blijkt dat ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede wordt gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten te plegen.

De Huisvestingswet 2014 bepaalt niet dat de vergunning uitsluitend kan worden ingetrokken op basis van de Wet Bibob. Het is dus mogelijk om bijvoorbeeld een aantal extra intrekingsgronden te formuleren. Artikel 21p van de VNG Model Huisvestingsverordening noemt de situatie waarin blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en de vergunning zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Een andere mogelijke intrekingsgrond kan zich voordoen wanneer de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn. Op dit laatste vlak gaat het ministerie binnenkort de Huisvestingswet 2014 nog verduidelijken. Een afgegeven vergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 mag enkel gebruikt worden voor de activiteit waarvoor hij verleend is. Als iemand bijvoorbeeld in eerste instantie aan zijn of haar familielid verhuurde, en daarna aan een expat, is de vergunning niet meer geldig en is er sprake van een overtreding van het verbod (zie ook: de ter inzage gelegde [wijziging van de Huisvestingswet 2014](#)).

2.3.4 Afstemming tussen gemeenten over invoering

[Artikel 6, tweede lid van de Huisvestingswet 2014](#) schrijft voordat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een Huisvestingsverordening burgemeester en wethouders deze afstemmen met de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.

2.4 Evaluatie

Een gemeentelijke huisvestingsverordening is, volgens [artikel 4 van de Huisvestingswet 2014](#), maximaal vier jaar geldig. Daarna is verlenging of nieuwe vaststelling mogelijk. Dit wel na het opnieuw aantonen van de noodzaak. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening.

Na vijf jaar vindt er door de rijksoverheid een evaluatie plaats van het nieuwe stelsel van opkoopbescherming. Indien de noodzaak of relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment dan onvoldoende wordt bewezen, vervalt de maatregel op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. **Mocht besloten worden tot afschaffing dan blijven bestaande gemeentelijke maatregelen die op hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 zijn gebaseerd nog twee jaar van kracht.**

Indien het wetsvoorstel na de eerste evaluatie niet vervalt, wordt iedere vijf jaar een nieuwe evaluatie uitgevoerd met de mogelijkheid om hoofdstuk 7 dan alsnog te laten vervallen volgens dezelfde procedure.

**Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93
info@vng.nl

december 2021

Juridische aandachtspunten inzake een zelfbewoningplicht

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Probleemstelling	2
1.2	Zelfbewoningsplicht	2
2	Samenvatting	3
2.1	Privaatrechtelijke mogelijkheden (bij nieuwbouw) (zie par. 3.1)	3
2.2	Publiek rechtelijke mogelijkheden (bij bestaande woningen) (zie par. 3.2)	3
2.2.1	Eigendomsrecht (zie par. 3.2.1)	3
2.2.2	Vrij verkeer van kapitaal (zie par. 3.2.2)	3
2.2.3	Vrij verkeer van diensten en vrijheid van vestiging (zie par. 3.2.3)	3
2.3	Overige juridische aandachtspunten (zie par. 3.3)	3
3	Juridische aandachtspunten inzake zelfbewoningplicht	4
3.1	Privaatrechtelijke mogelijkheden (bij nieuwbouw)	4
	Kwalitatieve verplichting/kettingbeding	4
	Aantasting kwalitatieve verplichting/kettingbeding	4
3.2	Juridische aandachtspunten bij een publiekrechtelijke regeling (bestaande bouw)	5
3.2.1	Eigendomsrecht	5
3.2.2	Vrijheid van kapitaal	6
	Beperking van het vrij verkeer	6
	Non-discriminatie	6
	Rechtvaardigingen	6
	Proportionaliteit (evenredigheid)	7
3.2.3	Vrij verkeer van diensten en vrijheid van vestiging	8
	Non – discriminatie	8
	Rechtvaardiging	9
	Proportionaliteit	9
3.3	Andere juridische aandachtspunten	9
3.3.1	Nut, noodzaak, effectiviteit	9
3.3.2	Verhouding tot andere wetgeving	10
3.3.3	Gelijkheidsbeginsel	10
3.3.4	Uitzonderingen, vergunningen	10
3.3.5	Handhaafbaarheid	10
3.3.6	Administratieve en bestuurlijke lasten	11

1 Inleiding

1.1 Probleemstelling

Een aantal grotere gemeenten (waaronder Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) zoekt naar mogelijkheden om het opkopen van woningen door investeerders om ze daarna tegen excessieve huurprijzen in de markt zetten tegen te gaan. Dit speelt met name bij goedkope en middenhuurwoningen. Hierdoor neemt de woonruimtevoorraad van betaalbare woonruimte af en de schaarste aan dit soort woningen toe. Daarnaast heeft dit effecten op de leefbaarheid omdat er bij deze tegen (te) hoge huurprijzen in de marktgezette huurwoningen een hoge mutatiegraad zou zijn. Hetgeen gevolgen kan hebben voor de sociale cohesie.

Daarom wordt voorgesteld om een zelfbewoningsverplichting in te kunnen stellen. Hierdoor zouden door de gemeente aangewezen woningen uitsluitend bewoond mogen worden door de eigenaar. Dit betekent ook dat deze woningen niet zonder een ontheffing (vergunning) van dit verbod mogen worden verhuurd.

1.2 Zelfbewoningsplicht

Bij een zelfbewoningsverplichting moet onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds nieuwbouw en anderzijds bestaande woningen.

Indien de gemeente bij voorbeeld eigenaar is van de grond waarop nieuwbouw plaatsvindt, heeft de gemeente een aantal privaatrechtelijke mogelijkheden om te bedingen dat de kopers van die woningen er ook zelf moeten wonen. De gemeente mag van zijn privaatrechtelijke bevoegdheden gebruik maken tenzij een publiekrechtelijke regeling zich daartegen uitdrukkelijk verzet of daardoor op onaanvaardbare wijze wordt doorkruist¹. Verder dient de gemeente zich ook bij haar privaatrechtelijke handelingen te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals het gelijkheidsbeginsel, het verbod van willekeur, zorgvuldigheidsbeginsel, vertrouwensbeginsel, evenredigheidsbeginsel, enz. Zo moet de gemeente bijvoorbeeld ook bij erfpachtsverhoudingen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen². Op de privaatrechtelijke mogelijkheden wordt ingegaan in paragraaf 3.1.

Bij een zelfbewoningsverplichting voor bestaande woningen wordt gedacht aan een verbod om een woning te verkopen aan een persoon er na de aankoop niet zijn woonadres zal hebben. Dit kan uiteraard ook vormgegeven worden als een verbod voor de nieuwe eigenaar om na aankoop van de woning te verhuren aan derden. De gemeente zou de categorieën woningen waarvoor dit verbod geldt kunnen aanwijzen in de verordening, waarbij ook gedifferentieerd zou kunnen worden tussen bepaalde gebieden in de gemeente. Aangezien deze problematiek voornamelijk als doel heeft de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid te beschermen, zal zo een verbod uitsluitend kunnen worden toegepast indien dat noodzakelijk is om de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste te mitigeren of leefbaarheid te behouden. Er zullen zich altijd situaties voordoen er een ontheffing van dit verbod mogelijk moet zijn. Daarom bestaat de mogelijkheid dat de eigenaar een vergunning aanvraagt voor de verhuur van de woning. Op de publiekrechtelijke mogelijkheden wordt ingegaan in paragraaf 3.2.

¹ HR 26 januari 1990, *AB* 1990, 408 en *NJ* 1991, 393 (Staat/Windmill).

² HR 27 maart 1987, *NJ* 1987, 727 m.nt. SC en *BR* 1987, p. 533 m.nt. DH.

2 Samenvatting

Een publiekrechtelijke zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen moet in eerste instantie zo vormgegeven worden dat ze niet in strijd is met het hogere recht (mensenrechten, Europeesrecht). Dit moet onderbouwd in de memorie van toelichting bij een wetsvoorstel door de wetgever. Indien de wetgever een bevoegdheid geeft aan de gemeente om dit verder te regelen in een gemeentelijke verordening zal ook de gemeenteraad dit moeten onderbouwen en motiveren in de verordening. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de kaders van de bestaande wet- en regelgeving.

2.1 Privaatrechtelijke mogelijkheden (bij nieuwbouw) (zie par. 3.1)

In geval van nieuwbouw heeft een gemeente een aantal privaatrechtelijke mogelijkheden om met name bij de verkoop/in erfpacht uitgeven van de grond een zelfbewoningsplicht of verhuurverbod te realiseren (via een kettingbeding respectievelijk een kwalitatieve verplichting). Er zijn verschillende mogelijkheden in het Burgerlijk Wetboek om (te proberen) dergelijke bedingen aan te tasten.

In geval van bestaande bouw lijkt er geen privaatrechtelijke ingang aanwezig voor een gemeente om een zelfbewoningsplicht of verhuurverbod te realiseren. Wel blijven uiteraard eerder door een gemeente bij nieuwbouw gerealiseerde kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen in beginsel hun werking behouden voor opvolgende woningeigenaren.

2.2 Publiek rechtelijke mogelijkheden (bij bestaande woningen) (zie par. 3.2)

2.2.1 Eigendomsrecht (zie par. 3.2.1)

Een beperking van het eigendomsrecht is uitsluitend gerechtvaardigd indien:

- deze noodzakelijk is in het algemeen belang
- deze bij wet is voorzien
- er een "fair balance" is tussen het nagestreefde doel en de belangen van de eigenaren

2.2.2 Vrij verkeer van kapitaal (zie par. 3.2.2)

Een beperking van de vrijheid van kapitaal en van vestiging is uitsluitend mogelijk indien de maatregel:

- geen direct of indirect onderscheid maakt tussen personen uit Nederland en andere EU-lidstaten (non-discriminatie)
- een dwingende reden van algemeen belang nastreeft
- proportioneel is

2.2.3 Vrij verkeer van diensten en vrijheid van vestiging (zie par. 3.2.3)

Een beperking van de vrijheid tot het verstrekken en aanbieden van diensten is uitsluitend mogelijk indien de maatregel:

- geen direct of indirect onderscheid maakt tussen personen uit Nederland en andere EU-lidstaten (non-discriminatie)
- een dwingende reden van algemeen belang nastreeft
- proportioneel is

2.3 Overige juridische aandachtspunten (zie par. 3.3)

Bij het opstellen van wet- en regelgeving dient ook onderzocht te worden hoe de maatregel past in het bredere kader van hetgeen op dat beleidsterrein reeds geregeld is, alsmede met de uitgangspunten van het integraal afwegingskader.

3 Juridische aandachtspunten inzake zelfbewoningplicht

3.1 Privaatrechtelijke mogelijkheden (bij nieuwbouw)

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding

In geval van nieuwbouw kan een gemeente in beginsel, indien dit in overeenstemming is met de doorkruisingsleer (zie onder 1.2), gebruik maken van privaatrechtelijke mogelijkheden om een zelfbewoningsplicht of verhuurverbod te realiseren. Dit kan worden vormgegeven door een kettingbeding of kwalitatieve verplichting, te realiseren door een gemeente bij met name de verkoop en/of uitgifte van grond. Van een kwalitatieve verplichting is sprake als bij overeenkomst wordt bedongen dat de verplichting ten aanzien van een registergoed om iets te dulden of niet te doen, zal overgaan op derden die het goed of een recht daarop zullen verkrijgen (artikel 6:252 BW). De overeenkomst moet worden neergelegd in een notariële akte en worden in geschreven in de openbare registers. Latere eigenaren zijn dan van rechtswege (lees: automatisch) gebonden aan het beding. Het beding kan inhouden dat bij overtreding daarvan een boete wordt verbeurd.

Als de figuur van kwalitatieve verplichting niet kan worden gebruikt (bv. omdat geen sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen), dan komt de figuur van het kettingbeding in beeld. Dit is eveneens een beding in een overeenkomst, waarin de nieuwe eigenaar van een goed op zich neemt om bepaalde verplichtingen aan opvolgende verkrijgers op te leggen. Dit beding is meestal vorm gegeven op straffe van een boete ten behoeve van de oorspronkelijke verkoper. Het grote verschil met de kwalitatieve verplichting is dat de nieuwe eigenaar hier niet automatisch aan gebonden is: het beding zal elke keer opnieuw bij overeenkomst moeten worden doorgegeven. Gebeurt dit niet, dan is de nieuwe eigenaar slechts aan het beding gebonden indien hij onrechtmatig zou handelen jegens de oorspronkelijke verkoper als hij het beding niet zou aanvaarden. Doorbreking van de ketting is dan dus niet uitgesloten.

Om te bezien of uitgekomen wordt bij de kwalitatieve verplichting of het kettingbeding is doorslaggevend hoe het beding wordt geformuleerd. Als bv. het beding inhoudt dat de woning niet mag worden verhuurd (verplichting om iets niet te doen), lijkt een kwalitatieve verplichting mogelijk. Als het beding bv. inhoudt dat de eigenaar zelf in de woning moet wonen (verplichting om iets te doen), dan is een kwalitatieve verplichting niet mogelijk en komt het kettingbeding in beeld.

Aantasting kwalitatieve verplichting/kettingbeding

Uitgangspunt uiteraard juist van dergelijke bedingen is dat deze voor een zekere tijd gelden. In het BW is echter een specifieke bepaling opgenomen over wijziging of ontbinding van een dergelijk beding (artikel 6:259). Op vordering van degene op wie de verplichting rust kan de rechter de gevolgen van een overeenkomst wijzigen of geheel of gedeeltelijk ontbinden:

- a. als ten minste tien jaren na het sluiten van de overeenkomst zijn verlopen en het ongewijzigd voortduren van de verplichting in strijd is met het algemeen belang; of
- b. indien de schuldeiser bij de nakoming van de verplichting geen redelijk belang meer heeft en het niet aannemelijk is dat dit belang zal terugkeren.

Naast deze specifieke bepaling voor aantasting van kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen bestaat ook de algemene mogelijkheid dat een rechter wijziging of ontbinding uitspreekt in geval van onvoorziene omstandigheden die "van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten" (artikel 6:258 BW). Verder is denkbaar dat geprobeerd wordt om bedingen, als deze via algemene voorwaarden zijn overeengekomen, als onredelijk bezwarend te kwalificeren en te laten vernietigen (artikelen 6:233-235 BW). Daarnaast geldt dat "een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel niet van toepassing [is], voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn" (artikel 6:248 lid 2 BW). Ten

slotte: overheden zijn bij uitoefening van privaatrechtelijke bevoegdheden ook gebonden aan geschreven en ongeschreven regels van publiekrecht (artikel 3:14 BW), in het bijzonder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Kortom: een kwalitatieve verplichting en kettingbeding zijn niet onaantastbaar.

Uit jurisprudentie omtrent de zelfbewoningsplicht kan worden afgeleid dat een privaatrechtelijk vormgegeven plicht tot zelfbewoning in beginsel toelaatbaar lijkt. Relevant lijkt met name wel om goed stil te staan bij hoe lang die verplichting steeds voor een opvolgende eigenaar kan gelden, alsmede dat voorzien is in een systeem van ontheffing. Mogelijkheden privaatrecht bij bestaande bouw

In geval van bestaande bouw lijkt er geen privaatrechtelijke ingang aanwezig voor een gemeente om een zelfbewoningsplicht of verhuurverbod te realiseren. Wel blijven uiteraard eerder door een gemeente bij nieuwbouw gerealiseerde kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen in beginsel hun werking behouden voor opvolgende woningeigenaren.

3.2 Juridische aandachtspunten bij een publiekrechtelijke regeling (bestaande bouw)

3.2.1 Eigendomsrecht

Een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen is een beperking (regulering) van het eigendomsrecht, dat onder meer beschermd is in artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM).

De huidige eigenaar wordt omwille van deze op de woning rustende beperking, beperkt in het ongestoord genot van zijn eigendom. Hij kan niet zonder meer doen met zijn eigendom wat hij wil en door de zelfbewoningsplicht kan de waarde van zijn eigendom dalen. Mogelijk zal hij bij verkoop van de woning niet dezelfde verkoopprijs kunnen realiseren als waarop hij mogen rekenen op het moment dat hij de woning kocht.

Een beperking (regulering) van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan zijn aan drie voorwaarden:

- De beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang. Dit wil zeggen dat de maatregel een legitiem doel dient en noodzakelijk is in een democratische samenleving. De wetgever heeft in dit kader een "wide margin of appreciation", maar de maatregel moet wel deugdelijk worden onderbouwd, o.a. wat betreft doelstelling en de zekerheid dat het beoogde effect wordt bereikt (noodzaak/effectiviteit);
- De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn.
- Er moet sprake zijn van een "fair balance" tussen het nagestreefde doel en de belangen van de woningeigenaren. Dit betekent dat onder meer in kaart moet worden gebracht welke negatieve effecten de maatregel heeft voor woningeigenaren (met name qua waardedaling). Indien er geen "fair balance" is, kan het noodzakelijk zijn om compensatie te geven aan de eigenaren en/of door middel van overgangsrecht voldoende rekening te houden met hun positie.

Ook al wordt op regelgevingsniveau aan deze voorwaarden voldaan, dan nog kan de rechter oordelen dat in een concreet geval sprake is van een individuele en buitensporige last die tot schending van het eigendomsrecht leidt. Daarom dient in de regelgeving altijd voorzien te worden in een mogelijkheid tot ontheffing of een hardheidsbepaling.

3.2.2 Vrijheid van kapitaal

Beperking van het vrij verkeer

Artikel 63 VWEU (het vrij verkeer van kapitaal) is van toepassing op grensoverschrijdende situaties. In het geval van investeringen is er doorgaans sprake van een grensoverschrijdende situatie³. Elke potentiële beperking is in principe in strijd met de vrij verkeersbepalingen.

In eerste plaats moet worden vastgesteld of een zelfbewoningsplicht een beperking vormt van deze vrijheden. Volgens het Hof van Justitie van de EU (hierna: HvJ EU) is er sprake van een beperking van het vrij verkeer van kapitaal wanneer een woonplaatsvereiste grensoverschrijdende investeringen kan ontmoedigen⁴. Maatregelen die onderscheid maken naar een woonplaats mogen geen verkapte beperking zijn van het vrij verkeer⁵. Een woonplaatsvereiste maakt het immers moeilijker voor niet-ingezetenen om investeringen te verrichten. Zo heeft het HvJ EU geoordeeld dat er sprake is van een beperking van artikel 63 VWEU wanneer een maatregel potentieel niet-ingezetenen ontmoedigt om in een andere lidstaat in onroerend goed investeringen te doen. Daarmee kan een woonplaatsvereiste ook op grond van artikel 49 VWEU een beperking vormen voor het vestigen in Nederland.⁶ Bovendien beschouwt het HvJ EU een voorafgaande administratieve toestemming voor grensoverschrijdende investeringen in bouwprojecten als een beperking v op zowel het vrij verkeer van kapitaal als het vrij verkeer van vestiging⁷. Bij de voorgestelde zelfbewoningsplicht lijkt het om een administratieve toestemming te gaan en dus een beperking van deze vrijheden. Omdat de Dienstenrichtlijn van toepassing is op dergelijke beperkingen op de vrijheid van vestiging wordt hier nader op ingegaan in paragraaf 3.3.

Non-discriminatie

Een beperking op het vrij verkeer kan slechts gerechtvaardigd worden op grond van het Unierecht, zolang een maatregel geen direct of indirect onderscheid maakt naar nationaliteit, en Nederlandse natuurlijke en rechtspersonen en die uit andere lidstaten gelijk behandelt. In dat geval kan een beperking gerechtvaardigd worden omwille van een dwingende reden van algemeen belang. Dat betekent dat een beperking van de vrij verkeerregels proportioneel (evenredig) moet zijn.

In het geval van een zelfbewoningsplicht is het de vraag of onderscheid gemaakt wordt tussen ingezetenen en niet-ingezetenen. Om te voorkomen dat een zelfbewoningsplicht een dergelijk onderscheid maakt, moet deze berusten op het beginsel van gelijke behandeling. Een duidelijk voorbeeld van een beperking met onderscheid is een verbod om een tweede woning te verkrijgen in een lidstaat⁸. Deze maatregel heeft namelijk als effect dat hoofdzakelijk niet-ingezetenen worden getroffen.

Rechtvaardigingen

Op grond van artikel 65 VWEU kan een maatregel een objectieve rechtvaardiging vormen op een beperking van het vrij verkeer van kapitaal. In dat geval moet aangetoond worden dat er sprake is van gelijke behandeling in gelijke situaties.

Naast deze Verdragsuitzonderingen heeft het de rechtvaardiging van een dwingende reden mogelijk gemaakt voor niet-discriminerende beperkingen op het vrij verkeer van kapitaal (en het vrij verkeer van diensten en de vrijheid van vestiging, zie 3.3). Een dwingende reden rechtvaardigt een beperking

³ C-250/08, Commissie t België

⁴ C-307/05, Festersen

⁵ C-244/15, Commissie t Griekenland

⁶ C-191/11, Libert

⁷ C-567/07, Servatius

⁸ C-476/10, Pepic en Hilde

op het vrij verkeer zolang de maatregel als een legitieme dwingende reden als doel heeft en voldoet aan het beginsel van proportionaliteit. Deze toets valt uiteen in een toets aan de geschiktheid (effectiviteit) en een toets aan de noodzakelijkheid (is een minder vergaande maatregel mogelijk) van de maatregel. Een maatregel moet dus een legitiem belang nastreven en geschikt en noodzakelijk zijn.

Voorbeelden van dwingende redenen die het Hof heeft genoemd in haar vrij verkeersrechtspraak over het vrij verkeer van kapitaal betreffen: ruimtelijke ordening, het tegengaan van speculatie op de grondmarkt, het handhaven van permanente bewoning op het platteland⁹, bescherming van het stedelijk milieu en sociaal-maatschappelijke vereisten voor huisvesting (Sint Servatius). Andere voorbeelden in de vrij verkeersrechtspraak betreffen doelstellingen het financiële evenwicht van sociaal beleid en het bestrijden van sociale fraude en voorkoming van misbruik¹⁰. Bovendien is op dit moment een prejudiciële procedure gestart door het Franse Hof van Cassatie over de vraag of "doelstellingen inzake de bestrijding van het tekort aan huurwoningen" een dwingende reden van algemeen belang vormt die een nationale maatregel kan rechtvaardigen¹¹.

Proportionaliteit (evenredigheid)

De proportionaliteitstoepassing bestaat uit een toets aan de geschiktheid (effectiviteit) en de noodzakelijkheid (is een minder vergaande maatregel ook mogelijk) van een maatregel.

Geschiktheid

De geschiktheidstoets vereist dat er een causaal verband bestaat tussen de maatregel en het beoogde doel ervan. Om te beoordelen of een maatregel geschikt is, heeft het Europees Hof binnen het vrij verkeer de test ontwikkeld dat het legitieme doel op een "coherente en stelselmatige wijze" gerealiseerd moet worden. Het HvJ EU beziet of de maatregel daadwerkelijk kan bijdragen aan de doelstelling of tot een tegenstrijdig resultaat kan leiden. Hierbij betreft het HvJ EU ook of de maatregel in potentie ongelijke marktvoorwaarden tot gevolg kan hebben. Duidelijk moet aangetoond worden welke effecten de maatregel zal hebben. Zo voerde Duitsland in zaak Grundstücksgemeinschaft Busley aan dat een belastingmaatregel voor het bevorderen van de bouw van huurwoningen noodzakelijk was om het tekort aan woningen in Duitsland tegen te gaan.¹² Het HvJ EU wees dit af, omdat niet de verschillende regionale effecten waren aangetoond. Een maatregel is niet coherent en stelselmatig indien deze niet gebaseerd is op objectieve, transparante en niet-discriminerende voorwaarden. Een maatregel is pas geschikt indien de regeling vooraf kenbaar is, gebaseerd is op objectieve criteria, niet discrimineert en bovendien de beoordelingsbevoegdheid van de overheid begrenst.¹³ Bovendien is belangrijk dat de duur van de maatregel evenredig is.

Ten opzichte van de geschiktheid van een zelfbewoningsplicht kunnen de specifieke kenmerken van een nationale woningmarkt meegewogen worden. Zo overwoog het HvJ EU in Servatius dat een administratieve toestemming om grensoverschrijdend te bouwen in verhouding stond tot het te bereiken doel: voldoende woningaanbod voor Nederlandse woningzoekenden.¹⁴ Het HvJ EU hield hier rekening met een structureel woningtekort en een bijzonder hoge bevolkingsdichtheid op de Nederlandse woningmarkt. Een zelfbewoningsplicht moet dus coherent en systematisch een doelstelling van huisvestingsbeleid nastreven. Dat betekent dat een weigering tot het verlenen van een woonstatus, op grond van de maatregel, aangevochten moet kunnen worden voor de rechter. Een zelfbewoningsplicht zal geen permanente maatregel kunnen zijn en mag geen structurele beperking van het vrij verkeer inhouden. Hier moeten positieve effecten voor de woningmarkt afgewogen

⁹ C-307/05, Festersen

¹⁰ C-33/17, Cepelnik

¹¹ Zaak C-724/18, Cali Apartments

¹² C-35/08, Grundstücksgemeinschaft Busley

¹³ C-302/97 *Konle*, C- 515/99 *Reisch*.

¹⁴ C-567/07, Servatius

worden tegen de effecten op het vrij verkeer van kapitaal (en ook vestiging, zie paragraaf 3.3). Ook eventuele vergunningen of ontheffingen bij de zelfbewoningsplicht moeten aan dezelfde geschiktheidsanalyse onderworpen worden.

Noodzakelijkheid

De noodzakelijkheid van een maatregel houdt in dat minder ingrijpende alternatieven niet beschikbaar zijn om het beoogde doel te bereiken. Een geheelverbod op het aanbieden van economische activiteiten is een duidelijk voorbeeld van een maatregel die verder gaat dan noodzakelijk. Ten aanzien van het vereiste van noodzakelijkheid geldt de vraag of er minder ingrijpende maatregelen voor handen zijn. Dat betekent dat de zelfbewoningsplicht de minst beperkende maatregel moet zijn voor het vrij verkeer van kapitaal en vestiging. Er zal dus moeten worden aangetoond dat de positie van middeninkomens op lokale woningmarkten alleen met een woonplicht kan worden bereikt. Hierbij moeten ook de uitwerkingen van alternatieve beleidsmaatregelen, zoals bijv. fiscale stimuleringsmaatregelen voor particulieren, vergeleken worden met de zelfbewoningsplicht. Maatregelen die de vorm aannemen van een verbod, zoals een verhuurverbod (*de facto* ook een woonplicht na aankoop), zijn in de regel niet de minst ingrijpende maatregelen.

3.2.3 Vrij verkeer van diensten en vrijheid van vestiging

Een zelfbewoningsplicht kan, gezien vanuit de vrijheid van vestiging en het vrij verkeer van diensten, gezien worden als een vergunningsstelsel op grond van de Dienstenrichtlijn (op grond van artikel 4, lid 6, van de Dienstenrichtlijn). Dit is een beperking op het vrij verkeer. Verhuurders en huurders van woningen verrichten of ontvangen namelijk een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt¹⁵. Er is sprake van vestiging wanneer een natuurlijke persoon of rechtspersoon uit een lidstaat voor onbepaalde tijd en op een duurzame wijze diensten verricht in een andere lidstaat. De Dienstenrichtlijn is zowel van toepassing op diensten als op vestiging.

De verplichting tot inschrijving in een register valt ook aan te merken als een vergunningsstelsel. Er is dan sprake van een beperking op grond van de vrijheid van vestiging, die evenwel op grond van artikel 9, lid 1, van de Dienstenrichtlijn gerechtvaardigd kan worden op grond van een dwingende reden van algemeen belang. Een zelfbewoningsplicht houdt in dat er een verbod is op het verhuren van de woning zonder een ontheffing of vergunning en daarmee dat er sprake is van een beperking. Een vergunningsplicht valt onder de term "vergunning" in de zin van artikel 4, zesde lid, van de Dienstenrichtlijn en treft de dienstverrichters die in Nederland woonruimte willen verhuren. Dat betekent dat hoofdstuk III en IV van de Dienstenrichtlijn van toepassing zijn, in het bijzonder de artikelen 9, 14 en 15 die zien op de vestiging van dienstverrichters en op eisen en vergunningstelsels die van toepassing zijn op dienstverrichters. Onder een vergunningstelsel wordt verstaan elke procedure die voor een dienstverrichter of afnemer de verplichting inhoudt dat hij bij een bevoegde instantie stappen moet ondernemen ter verkrijging van een formele of stilzwijgende beslissing over de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit¹⁶. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de artikelen 10 tot en met 13 van de Dienstenrichtlijn die gaan over de wijze van afgifte van een vergunning.

Non – discriminatie

Net zoals bij een beperking van het vrij verkeer van kapitaal mag een maatregel niet discrimineren op grond van de dienstenrichtlijn. Het discriminatieverbod in de dienstenrichtlijn houdt in dat kwantitatieve of territoriale beperkingen verboden zijn. Bovendien is het niet toegestaan dat niet-

¹⁵ Artikel 4, eerste lid, van Richtlijn 2006/123/EG (hierna: de Dienstenrichtlijn)

¹⁶ Artikel 4, zesde lid, van de Dienstenrichtlijn

ingezetenen een verbod krijgen om op het Nederlandse grondgebied meer dan één vestiging te hebben. Het is daarom belangrijk dat een vergunningensysteem geen discriminerende werking heeft. Zie ook de uitleg over het discriminatieverbod zoals uiteengezet in paragraaf 3.2.

Rechtvaardiging

Het stellen van een zelfbewoningsplicht moet worden gerechtvaardigd aan de hand van de criteria van artikel 15, eerste en derde lid, van de Dienstenrichtlijn. Kern van deze rechtvaardiging is dat moet worden aangetoond welke dwingende redenen van algemeen belang met deze beperking wordt gediend, en dat deze eisen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken en dat ze niet verder gaan dan wat nodig is om dat doel te bereiken. Tot slot is er een verplichting tot notificatie bij de Europese Commissie van een dergelijke beperking ingevolge artikel 15, zevende lid, van de Dienstenrichtlijn.

Proportionaliteit

Vergelijkbaar aan de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel zoals omschreven in paragraaf 3.2. dient gemotiveerd te worden of de woonplicht geschikt is ten aanzien van een dwingende reden. Dat betekent dat de maatregel daadwerkelijk moet bijdragen tot het beoogde doel. Bovendien moet de maatregel noodzakelijk zijn. Dat betekent dat het beoogde doel niet door een minder beperkende maatregel kan worden bereikt.¹⁷ Daarbij moet nagegaan worden waarom een vergunning *ex ante* nodig is in plaats van een controle achteraf. Indien nadere voorwaarden aan de vergunning worden verbonden, moeten deze onder andere voldoen aan de artikelen 10 tot en met 13 van de Dienstenrichtlijn. Dit betekent dat voorkomen moet worden dat de beoordelingsbevoegdheid op willekeurige wijze zouden kunnen worden uitgeoefend. In het bijzonder geldt dat absolute verboden en kwantitatieve beperkingen van een activiteit normaliter als uiterste maatregel opgelegd.¹⁸ Daarom doorstaan zij de noodzakelijkheidstoepassing doorgaans niet. Zij worden alleen toegepast wanneer er geen minder beperkende vereisten kunnen worden gebruikt om een legitieme doelstelling van algemeen belang te realiseren.

3.3 Andere juridische aandachtspunten

Bij het verder uitwerken van een zelfbewoningsplicht dient naast de economische en maatschappelijke effecten ook rekening gehouden te worden met een aantal uitgangspunten waaraan wet- en regelgeving dient te voldoen. Deze zijn onder andere opgenomen in het integraal afwegingskader (IAK). Een aantal onderwerpen verdienen daarbij extra aandacht.

3.3.1 Nut, noodzaak, effectiviteit

Bij iedere vorm van regelgeving moet het nut en de noodzaak voldoende worden onderbouwd, alsmede de proportionaliteit en effectiviteit ervan. Nog steeds is bij een zelfbewoningsplicht niet geheel duidelijk welk probleem moet worden opgelost. Het is belangrijk dit heel duidelijk te krijgen omdat op basis hiervan ook de beperkingen (par. 3) moeten worden gerechtvaardigd. Wat is het doel van de zelfbewoningsplicht:

- Tegengaan van te hoge huren van woningen?
- Bevordering eigen woningbezit?
- Stabiliseren van de ontwikkeling van de prijzen voor koopwoningen?

¹⁷ C-340/14 en C-341/14, *Trijber*, r.o. 70.

¹⁸ C-476/10, *Pepic en Hilde*

- Tegengaan van (malafide) investeerders?
- Leefbaarheid bevorderen of in stand houden?
- ...

Daarnaast zal moeten worden aangetoond dat het om een urgent probleem gaat waarvoor geen andere beleidsinstrumenten dan wetgeving voor handen zijn. Ook zal moeten worden aangetoond dat de zelfbewoningsplicht de minst ingrijpende variant is alsmede dat en hoe door het invoeren ervan de doelstellingen ervan kunnen worden gerealiseerd.

3.3.2 Verhouding tot andere wetgeving

Er is al wetgeving die ziet op de huurprijzen, bevorderen van leefbaarheid en woonruimteverdeling. Ook via de ruimtelijke ordening heeft de gemeente reeds mogelijkheden om bepaalde woningen voor een aantal jaren te bestemmen voor een bepaalde doelgroep. Ten slotte, hebben gemeenten ook een aantal privaatrechtelijke mogelijkheden in te grijpen. Waarom voldoen al deze middelen niet en wat is de toegevoegde waarde van een zelfbewoningsplicht.

Daarnaast is er ook wetgeving in voorbereiding waarmee excessieve huurprijzen van huurwoningen kan worden voorkomen (noodknop middenhuur). Hoe verhoudt een zelfbewoningsplicht zich tot deze wet- en regelgeving?

3.3.3 Gelijkheidsbeginsel

De vraag die ook zal moeten worden beantwoord is of aan het gelijkheidsbeginsel wel wordt voldaan met een zelfbewoningsplicht. Woningcorporaties en andere investeerders kunnen nooit voldoen aan een zelfbewoningsplicht. Geldt ook voor hen de verplichting dat ze hun woningen uitsluitend mogen verkopen aan eigenaren die de woning ook zullen bewonen? Kunnen corporaties ook geen woningen meer kopen of geldt de zelfbewoningsplicht niet voor corporaties maar wel voor investeerders? Hoe kan je dat onderscheid met andere investeerders dan rechtvaardigen?

3.3.4 Uitzonderingen, vergunningen

De wet kan geen verplichtingen opleggen die praktisch niet uitvoerbaar zijn of waaraan in een normale niet voldaan kan worden. Dit zou ook een te niet te rechtvaardigen inbreuk zijn op het eigendomsrecht. Een absolute zelfbewoningsplicht is juridische niet houdbaar. Er zullen altijd situaties zijn waarin een totaal verbod om de woning te verhuren juridisch niet houdbaar is (fair balance i.v.m. eigendomsrecht, Dienstenrichtlijn). Daarom zal er altijd een ontheffingsmogelijkheid moeten zijn van de zelfbewoningsplicht cq. verhuurverbod. Dit kan in de vorm van een vergunningensysteem.

3.3.5 Handhaafbaarheid

Uiteraard moet onderzocht worden in hoeverre een zelfbewoningsplicht uitvoerbaar en handhaafbaar is.

- Welke handhavingsmiddelen inzetten (bestuursdwang, bestuurlijke boete, strafrecht)? Wat is effectief?
- Hoe optreden tegen iemand die een woning koopt en deze niet zelf bewoont?
- Hoe optreden tegen een eigenaar die de woning leeg laat staan?
- Wat met tweede woningen?

Dit is niet alleen van belang voor de praktijk, maar ook voor het juridische oordeel in hoeverre een dergelijk systeem effectief is (zie hierboven).

3.3.6 Administratieve en bestuurlijke lasten

Ieder vergunningensysteem brengt weer administratieve lasten met zich voor burgers en bedrijven en voor de gemeenten extra bestuurlijke lasten. Zowel bij de afweging of een zelfbewoningsplicht moet worden ingevoerd als bij de inrichting ervan moet bezien worden welk systeem het minste administratieve en bestuurlijke lasten met zich meebrengt.



Opkoopbescherming

Kennissessie opkoopbescherming G4 en G40

 @rijksoverheid.nl)



Inhoud

1. Achtergrond
2. Doel
3. Werking opkoopbescherming



Achtergrond

Maart 2019:	Politieke wens om koopwoningen te kunnen beschermen tegen ongewenste opkoop (motie Dik Faber)
Mei 2020:	Aankondiging van de opkoopbescherming
November 2020:	Consultatie conceptwetsvoorstel
Maart 2021:	Indiening amendement opkoopbescherming Tweede Kamer + stemmingen
Juli 2021:	Debat + stemmingen Eerste Kamer
Januari 2022:	Inwerkingtreding



Doel

Met de opkoopbescherming kunnen gemeenten ervoor zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin er schaarste is aan dat soort woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurt wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de verhuur.

- › Het instrument heeft dus als doel:
 1. Het tegengaan van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, zodat andere woningkopers dan beleggers (oa. starters en middeninkomens) meer kansen hebben op een koopwoning.
 2. Het behouden of verbeteren van de leefbaarheid van de wijk.



Werking opkoopbescherming

Wat is het?

- > Verbod op het verhuren van nieuw aangekochte woningen zonder vergunning in aangewezen gebieden.



Werking opkoopbescherming

Onderbouwing voor invoering

Om de maatregel in te voeren moet de gemeente vaststellen en onderbouwen in de huisvestingsverordening:

- A. In welke buurten/gebieden van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
- B. Dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de betreffende buurt/gebied.



Werking opkoopbescherming

Reikwijdte

- › De gemeente moet op basis van de lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen.
- › De gemeente hoeft niet alle koopwoningen die onder de vastgestelde prijsgrens aan te wijzen. Zo kunnen bijvoorbeeld ook uitsluitend appartementen of woningen met een minimaal vloeroppervlakte worden aangewezen.



Werking opkoopbescherming

Reikwijdte

- › De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die
 1. Na invoering worden aangekocht*, en;
 2. Bij aankoop* in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden.

* Als aankoopdatum geldt de datum van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.

- › De wet geeft gemeenten minimaal vijf jaar de mogelijkheid om een opkoopbescherming in te voeren. Binnen vijf jaar vindt er een evaluatie plaats. Indien de noodzaak of relevantie onvoldoende kan worden aangetoond, vervalt de maatregel.



Werking opkoopbescherming

Uitzonderingsgevallen en ontheffing

- › Niet alle opkoop is ongewenst. Voor de volgende situaties kan een verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente:
 - Verhuur aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten;
 - Verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
 - Tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is (geen toeristische verhuur).
- › Daarnaast kan de gemeente zelf extra uitzonderingsgevallen aanwijzen waarbij met een vergunning wel verhuurd mag worden.
- › Tevens is er de mogelijkheid om burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om ontheffing van het verbod te verlenen.



Werking opkoopbescherming

Overleg tussen gemeenten over invoering

- › Wij begrijpen van gemeenten dat zij graag willen weten of de opkoopbescherming in hun buurtgemeente wordt ingevoerd.
- › Artikel 6.2 van de Huisvestingswet schrijft voor dat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening burgemeester en wethouders deze afstemmen met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht ivm met wet opkoopbescherming, verlagen percentage te verloten woningen, technische wijzigingen en ivm toepassen van een lichtere vergunning voor omzettingen

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Trudy Maas/Jamal Belkasmi/Simea Knip
Kenmerk	9581494
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn:
 - a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd;
 - b. De opkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente;
 - c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek;
 - d. Het verlagen van het percentage te verloten woningen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.
2. Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door:
 - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties.
 - geen compensatie in rekening te brengen.
3. De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestartief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet.
4. Toepassing te geven aan artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht en het raadsbesluit direct na publicatie in het Gemeenteblad in werking te laten treden.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In dit raadsvoorstel komt het college met een voorstel hoe invulling te geven aan de opkoopbescherming. De opkoopbescherming behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Het voorstel houdt in dat de opkoopbescherming wordt ingesteld voor alle wijken en dus voor de hele gemeente. Onder deze opkoopbescherming vallen alle woningen tot en met een WOZ-waarde van €440.000,-. Wettelijk wordt voor drie situaties een verhuurvergunning verleend (verhuur aan 1^e en 2^e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden). Daarnaast hebben wij een vergunningsmogelijkheid opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken gemaakt zijn met de gemeente over verhuur. Bovendien stellen wij voor woningen van de gemeente en van toegelaten instellingen (woningcorporaties) niet onder de opkoopbescherming te laten vallen.

Door het voorstel wordt ook invulling gegeven aan [motie 2021/238](#) om in afwijking van de regio het percentage lotingen voor het vrijkomende aanbod in de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10%.

Bovendien wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt.

Tot slot wordt de verordening op een aantal andere punten gewijzigd. Een paar technische wijzigingen is noodzakelijk om het ingezette beleid op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer goed uit te kunnen voeren.

Context

Aanleiding

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. De koopprijzen in de stad zijn nog nooit zo hoog geweest. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld dat iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis wordt geboden, is het van belang om de woningmarkt voor middeninkomens en starters te verbeteren. Het college wil daarom dat mensen die een betaalbare koopwoning zoeken, een plek in Utrecht kunnen vinden. Momenteel is dat een forse uitdaging in onze stad, waar een deel van de schaarse betaalbare koopvoorraad wordt opgekocht door particuliere beleggers. Dit leidt tot meer schaarste, en daarmee stijgende woningprijzen. Onderzoek van het Kadaster laat zien dat het aandeel koopwoningen gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Tot voor kort hadden gemeenten geen mogelijkheden om te sturen op de bestaande betaalbare koopvoorraad, waardoor niet geborgd kon worden dat koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners. Daarnaast betekent het opkopen van woningen voor de verhuur ook iets voor de sociale cohesie in de buurt. Door vaak hoge huurprijzen en daarmee grotere doorstroom is er minder binding met de buurt. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid in een buurt.

Op 23 december heeft uw raad het Actieplan Betaalbare Koop vastgesteld. Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn zijn een aantal maatregelen opgenomen. Eén van de maatregelen is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen.

De wet Opkoopbescherming biedt gemeenten vanaf 1 januari 2022 de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen. In de bijlage 'Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)' is een uitgebreidere achtergrond en onderbouwing voor de Opkoopbescherming opgenomen.

Met het voorstel worden ook twee andere inhoudelijk wijzigingen mogelijk gemaakt.

Er wordt invulling gegeven aan [motie 2021/238](#) om het percentage lotingen voor de gemeente Utrecht te verlagen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.

Daarnaast wordt het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen mogelijk gemaakt. Bij de behandeling van de evaluatie in de raad van 15 juli 2021 werd de motie: 'Vergunningsvrij samenwonen met drie personen' ([2021/234](#)) ingediend, die na een toezegging van het college is

ingetrokken. De wens van de raad, om woningdelen tot 3 personen makkelijker te maken is in dit voorstel verwerkt. De benodigde vergunning wordt verlicht door de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties en door geen compensatie in rekening te brengen. Hiervoor worden de benodigde aanpassingen doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Deze aanpassingen worden aansluitend aan het besluit van uw raad doorgevoerd. In deze beleidsregels wordt onder meer ook de toezegging (21/T193) conform de burgeragendering geluidsnorm aangepast..

Naast inhoudelijke wijzigingen worden ook enkele technische wijzigingen doorgevoerd. De definities 'woningvorming' en 'eigen toegang' zijn in overeenstemming gebracht met de wettelijke gebruikte definities.

Ook is een vrijstelling toegevoegd voor sloop/nieuwbouw projecten van toegelaten instellingen. Dit voorkomt dat zij in deze gevallen een onttrekkingsvergunning moeten aanvragen, terwijl er door de nieuwbouw geen sprake is van (blijvende) onttrekking.

Daarnaast is vrijstelling toegevoegd voor omgezette, samengevoegde, onttrokken of gevormde woonruimten uit de periode voor deze huisvestingsverordening om te voorkomen dat deze nu als illegaal worden aangemerkt.

Tot slot vervalt de toelichting omdat die niet meer actueel is.

Juridische context

Volgens het wetsvoorstel kan de gemeenteraad een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. Het verbod houdt in dat de woning voor vier jaar niet verhuurd mag worden.

Om de opkoopbescherming in te voeren moet de gemeenteraad vaststellen of er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, waarbij een onderbouwde prijsgrens voor opkoopbescherming moet worden ingevoerd. De gemeenteraad kan de hele gemeente of specifieke gebieden aanwijzen waar de opkoopregeling gaat gelden. Tot slot moet de gemeenteraad onderbouwen dat de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Daarnaast mag ook leefbaarheid meespelen bij de aanwijzing van de te beschermen voorraad.

Op grond van artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet moeten regels over woonruimteverdeling en over wijzigingen in de bestaande woningvoorraad door de raad worden vastgesteld en dus ook gewijzigd. De opkoopregeling is geregeld in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet. Artikel 40 (nieuw) van de Huisvestingswet bepaalt dat de raad ook regels kan stellen over het in gebruik geven van in de Huisvestingsverordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Om opkoopbescherming te kunnen toepassen, moet de raad in de Huisvestingsverordening aangeven voor welke categorieën woonruimte en in welke wijken de vergunningsverplichting zal gelden. Hierdoor kan de gemeente publiekrechtelijk handhaven op de toepassing. Als een woning onrechtmatig is aangekocht en toch wordt verhuurd kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen.

Het doorvoeren van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen vereist geen aanpassing van de huisvestingsverordening zelf, maar wordt aangepast in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen). Het aanpassen van de beleidsregel is een collegebevoegdheid. Wij achten het wenselijk om dit aan uw raad voor te leggen aangezien de voorgestelde oplossing een alternatief is voor de vanuit uw raad gewenste aanpassing van de huisvestingsverordening om met drie personen samen te wonen zonder vergunning (bij de raadsbehandeling van de evaluatie Huisvestingsverordening op 15 juli 2021). Ondanks dat de voorgestelde lichtere vergunning voor het omzetten naar drie personen geen aanpassing van de Huisvestingsverordening behoeft, leggen we dit besluit daarom bij u voor. Op grond van artikel 4 lid 2 van de Verordening Raadgevend Referendum treden raadsbesluiten waarover een raadgevend referendum kan worden gehouden 5 weken na de dag van bekendmaking inwerking. Hiervan kan op grond van artikel 5 lid 1 van de Verordening worden afgeweken als de inwerkingtreding geen uitstel kan lijden. Bij toepassing van artikel 5.1 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. In het geval van een raadgevend referendum kan achteraf het raadsbesluit door een raadsvoorstel worden ingetrokken. Met de toepassing van artikel 5.1 blijft het voorstel dus referendabel. De toepassing regelt alleen een versnelde inwerkingtreding.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het invoeren van een opkoopregeling is het beschermen en vergroten van het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht door:

- (bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren;
- het merendeel van de betaalbare koopvoorraad te behouden voor (toekomstige) eigenaar-bewoners;
- betere beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor starters en huishoudens met een middeninkomen.

Het beoogd effect van het doorvoeren van wijzigingen aan het hoofdstuk wijzigingen in de woonruimtevoorraad is een betere sturing op voorraadbeheer.

Het beoogd effect van het doorvoeren van wijzigingen aan het hoofdstuk woonruimteverdeling is een betere uitvoering en juridische verankering van het bestaande beleid.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

[Actieplan betaalbare koopwoningen](#) (23 december 2021)

[Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht](#) (3 december 2020)

[Raadsbrief Betaalbare koopwoningen en onderzoek buy-to-let](#) (14 juli 2020)

[Raadsbrief betaalbare koopwoningen](#) (13 maart 2020)

[Woonvisie 'Utrecht beter in balans'](#) (18 juli 2019)

[Motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen](#) (8 november 2018)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht vast te stellen, waarvan de belangrijkste wijzigingen zijn: a. De opkoopbescherming in te voeren, die behelst dat woningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd; b. De opkoopbescherming toe te passen voor alle wijken in de gehele gemeente; c. De prijsgrens voor opkoopbescherming vast te stellen op een WOZ-waarde van € 440.000, - (prijspeil 2021) voor woonruimten op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers en vervolgens vanaf 1 juli 2023 jaarlijks per 1 juli te indexeren op basis van de 60% WOZ methodiek. d. Het verlagen van het percentage te verloten woningen naar maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht per jaar.
Argumenten	
1.1	<u>De opkoopbescherming is één van de instrumenten binnen de beperkte mogelijkheden van gemeenten om te sturen op de bestaande koopvoorraad en geeft uitvoering aan het Actieplan Betaalbare Koop en de Woonvisie 'Stad in Balans'.</u> De regeling beoogt koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers; Met het instellen van de opkoopbescherming wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de bestaande koopwoningmarkt.

	<p>Door de stijgende woningprijzen zijn steeds minder koopwoningen beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Het Actieplan betaalbare koopwoningen heeft als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld om iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis te bieden in de stad, is het van belang om de beschikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens verbeteren. Het invoeren van een opkoopregeling draagt bij aan deze ambitie.</p> <p>De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% per jaar gestegen in Utrecht. Dat is fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9% in diezelfde periode. Hierdoor zijn woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens nu uit het middensegment verdwenen. In ditzelfde middensegment zijn ook investeerders actief: kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, maar deze verhuren voor (vaak hoge) marktprijzen (buy-to-let). Hierdoor zijn deze woningen niet meer beschikbaar als koopwoning voor woningzoekenden die zelf in de woning willen gaan wonen. Deze groep die achter het net vist op de koopmarkt, moet vervolgens een woning gaan huren. Door hoge huren op de particuliere huurmarkt, kunnen deze startende huishoudens vervolgens niet sparen om een koopwoning te financieren. Gezien het rendement dat behaald kan worden met verhuur, krijgen deze woningen een hogere beleggingswaarde. Hierdoor kunnen beleggers een hogere financiering krijgen, dan kopers die zelf in de woning willen gaan wonen. Dit leidt ook weer tot verdere prijsstijgingen, waardoor meer woningen uit het betaalbare en middensegment verdwijnen.</p> <p>Kortom, er is sprake van een dubbel effect: door de jaren heen is de groep potentiële kopers groter geworden, terwijl het aanbod in dit segment door prijsstijgingen is afgenomen.</p>
1.2	<p><u>Door de opkoopbescherming komen er meer betaalbare koopwoningen voor potentiële eigenaar-bewoners beschikbaar</u></p>
	<p>Particuliere investeerders zijn directe concurrenten van koopstarters, omdat woningen opgekocht door beleggers niet beschikbaar voor potentiële eigenaar-bewoners. Het onderzoeken van het Kadaster (2019) laat zien dat het aandeel koopwoningen dat wordt gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2020 is toegenomen. Landelijk werd in 2009 nog 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder, in 2018 was dit toegenomen tot 6 procent. In grote steden en studentensteden is dit aandeel groter. In 2009 werd in Utrecht 3% van de woningen gekocht door een investeerder, in 2018 was dit 11%. Ter vergelijking, in Amsterdam bedroeg dit resp. 4% in 2009 en 12% in 2018 en in Groningen 6% in 2009 en 15% in 2017.</p> <p>In Utrecht worden sinds 2017 jaarlijks meer dan 400 woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners en is er een stabiel stijgende trend zichtbaar tussen 2013 en 2020 in het aandeel gekocht door Investeerders. In 2017 werd nog 10% van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners aangeschaft door investeerders. Dit is 2020 al gestegen naar 13%.</p> <p>Over het algemeen geldt dat de wijken waar het aandeel buy-to-let sterker is toegenomen de prijzen ook sneller zijn gestegen. Vooral de laatste jaren tussen 2017 en 2020 laten een stijging zien van het aandeel woningen van eigenaar-bewoners dat gekocht wordt door investeerders.</p> <p>Uit onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters. Zo is de gemiddelde transactiesom in 2021(Q1) al meer dan een ton hoger dan de NHG-Grens. Toegelaten instellingen en de gemeente zijn geen concurrenten van de koopstarters. Om die reden vallen woningen van deze eigenaren niet onder het verbod.</p>

1.3	<p><u>Het toepassen van de opkoopbescherming in de hele stad voorkomt een waterbedeffect voor de enige wijk (Vleuten/ De Meern), waar geen schaarste in het betaalbare koop segment is en bevordert een gelijke behandeling van huiseigenaren in verschillende gebieden</u></p>
	<p>De noodzaak voor een opkoopregeling zit nu vooral in de wijken waar het betaalbare koopsegment onder druk staat, waar de afgelopen jaren een toename was van het aandeel private verhuur of waar wordt verwacht dat het betaalbare koopsegment of de leefbaarheid mogelijk in de toekomst onder druk komt te staan. Onderzoek van het Kadaster wijst uit dat in elke wijk, behalve in Vleuten/De Meern, schaarste in het betaalbare en middeldure koopsegment heerst. In de wijk Vleuten De Meern is het aandeel eigenaar-bewoners het grootst (71 procent) en zijn relatief weinig particuliere investeerders actief. Echter door deze wijk als enige wijk in Utrecht uit te sluiten voor opkoopbescherming, kan hier een waterbedeffect optreden.</p> <p>Het voorstel houdt daarom in dat opkoopbescherming wordt ingevoerd in heel Utrecht. Een beperkte invoering zou kunnen leiden tot een verdere concentratie van de vraag van investeerders in buurten waar geen opkoopbescherming geldt. Dit zou het verdringingsprobleem (van koopstarters en middeninkomens door investeerders) alleen verplaatsen en niet oplossen.</p> <p>Daarnaast is het denkbaar dat opkoopbescherming een prijsdrukkend effect heeft, omdat koopstarters en middeninkomens vaak minder te besteden hebben dan investeerders. Verkopers in gebieden waar opkoopbescherming geldt, zouden dan de waarde van hun woning minder sterk zien toenemen. Verkopers in gebieden waar geen opkoopbescherming geldt, zouden juist een waardestijging tegemoet kunnen zien. Brede invoering van opkoopbescherming kan voorkomen dat sommige verkopers last krijgen van deze maatregel terwijl andere er juist van profiteren.</p>
1.4	<p><u>Bescherming tegen opkoop voor woningen tot en met een WOZ-waarde tot € 440.000,- vergroot kansen voor koopstarters</u></p>
	<p>Volgens de nieuwe wet mag de gemeente zelf de prijsgrens voor opkoopbescherming bepalen. Het is van belang dat de gemeente kan motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen. Om die reden is via verschillende redeneerlijnen gekeken naar wat de juiste prijsgrens zou moeten zijn voor de Utrechtse opkoopregeling, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestedingsruimte koopstarters; Wat kunnen koopstarters maximaal betalen voor een koopwoning? • Transacties koopstarters: Wat hebben koopstarters in de afgelopen periode betaald voor hun woning (bijlage 6: onderzoek Het Kadaster) • Investeringsbereidheid beleggers: In welk segment zijn investeerders actief? (bijlage 6: onderzoek Het Kadaster). Bij welke grens is buy-to-let niet meer rendabel? (bijlage 7: onderzoek Fakton Consultancy) • De WOZ- methode¹ zoals toegepast in Amsterdam: Hoe pakt dat uit voor de Utrechtse situatie? • Inschatting van een waterbedeffect in het hogere segment (bijlage 7: onderzoek Fakton Consultancy) <p>Bovenstaande argumentatielijnen/ onderzoeken geven een bandbreedte tussen de €366.250,- en €500.000,- namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestedingsruimte koopstarters: € 400.000,- • Transacties koopstarters: € 366.250,-

¹ Methode waarbij de WOZ-waarden worden opgedeeld in 5 categorieën: van laag naar hoog. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd.

	<ul style="list-style-type: none"> • Investeringsbereidheid beleggers: € 450.000,- (BAR² 4%) • 60% -WOZ-methode: € 440.000 (WOZ) • Waterbedeffect: € 450.000,- tot € 500.000,- (BAR 4% - 3,75%). <p>Daarnaast heeft de VNG ook een methode aangegeven. Deze sluit qua systematiek het meeste aan bij de 60% WOZ methode. De VNG legt de grens voor middelduur op tweederde van het totaal aantal verkochte woningen, op basis van 3 prijscategorieën (goedkoop, middelduur en duur).</p> <p>Voor het objectief kunnen vaststellen van de een prijsgrens heeft de 60% WOZ methode de voorkeur. Daarnaast moet ondubbelzinnig kunnen worden vastgesteld dat op het moment dat de woning te koop wordt aangeboden deze woning wel of niet binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt en de prijs ook niet kan worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan. Met de daadwerkelijke koopprijs zou dat niet het geval zijn. Bovendien zou dat waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect hebben.</p> <p>Omdat de WOZ-waarde een jaar 'achter' loopt, komt de koopprijs die met deze WOZ waarde wordt beschermd zo'n 15 tot 20% hoger uit. Een woning met een WOZ-waarde van € 440.000,-, komt op een koopprijs van ruim 5 ton uit. Daarmee wordt ook het waterbedeffect in het hogere segment gedempt.</p> <p>Een uitwerking van de onderbouwing voor deze prijsgrens is opgenomen in de toelichting bij de verordening.</p>
1.5	<p><u>De gekozen indexatiemethode is objectief en volgt de prijsontwikkelingen in de markt</u></p> <p>De indexatie van de prijsgrens van de opkoopbescherming jaarlijks op basis van de WOZ-waarde van alle woningen in de eerste drie prijsklassen vast te stellen (60% van de woningen)</p> <p>Deze methode verdeelt de woningen van eigenaar-bewoners in vijf gelijke prijsklassen van ieder twintig procent. Dit is gebaseerd op de meest recente beschikbare WOZ-waardes. De eerste 3 categorieën vallen onder de regeling en beslaan de segmenten goedkoop, laag middelduur en middelduur. Hiermee wordt het middeldure segment en 60% van de voorraad beschermd.</p> <p>Jaarlijks zijn de WOZ-waarden in het jaar daaropvolgend in de maand maart bekend. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de meest recente cijfers over de WOZ-waarde stellen wij voor de indexatie per 1 juli te laten plaatsvinden. Uitgezonderd het eerste jaar omdat we dan in het jaar 2022 binnen enkele maanden (maart 2022 en juli 2022) de prijsgrens moeten wijzigen en dat kan leiden tot verwarring. Burgemeester en wethouders publiceren de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming in het digitale gemeenteblad.</p>
1.6	<p><u>De opkoopbescherming draagt bij aan de leefbaarheid van de stad</u></p> <p>In gebieden waar veel woningen worden opgekocht door beleggers, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld doordat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuur relatief hoog is. Dit heeft nadelige gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt. Het beschikbaar houden van koopwoningen voor eigenaar-bewoners draagt bij aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt.</p>
1.7	<p><u>Eenduidigheid is gewenst, uitzonderingen ondermijnen de effectiviteit van het verhuurverbod.</u></p> <p>Niet in alle gevallen is het wenselijk een verbod op verhuur op te leggen voor betaalbare koopwoningen. In de wet zijn drie uitzonderingen op de opkoopbescherming opgenomen, namelijk: verhuur aan 1^e en 2^e graads familie, verhuur van bedrijfspanden en huisbewaring voor maximaal 12 maanden.</p>

² Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een percentage dat de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de daadwerkelijke investering in het vastgoedobject. In de huidige markt wordt een BAR van 4 e- 3,75% als rendabel beschouwt (bron: Fakton).

	<p>Aanvullend op deze wettelijke uitzonderingen mag de gemeente algemene lokale uitzonderingen in de verordening opnemen. Het voorstel is een zo eenduidig en effectief mogelijke regeling vast te stellen. Wel hebben wij een mogelijkheid voor vergunningverlening opgenomen voor nieuwbouwwoningen waarover afspraken over verhuur met de gemeenten zijn vastgelegd. Het toevoegen van meer uitzonderingen op dit moment is nog niet nodig omdat in de verordening een algemene bepaling is opgenomen voor situaties waarin het belang dat gediend wordt met verhuren zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt. Hiermee kan een vergunning worden verleend voor situaties die in lijn zijn met vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals verhuur van woningen door zorgaanbieders of maatschappelijke instellingen voor verhuur aan bijzondere doelgroepen, in lijn met vastgesteld beleid.</p>
1.8	<p><u>Het verlagen van het percentage te verloten woningen vergroot de kans op een woning op basis van wachttijd</u></p> <p>In de regionale versie van de huisvestingsverordening is afgesproken dat maximaal 20% van het vrijkomende aanbod verloot mag worden. Bij de evaluatie van de huisvestingsverordening is motie 2021/238 aangenomen waarin het college wordt opgedragen om het percentage loten voor de gemeente Utrecht terug te brengen naar maximaal 10%. Bij loten doet de inschrijftijd er niet toe en heeft iedereen evenveel kans op de woning, hierdoor krijgen vooral starters een betere kans op een woning aangezien zij vaak nog geen lange wachttijd hebben opgebouwd. Door het aandeel loten te verlagen worden meer woningen op basis van wachttijd verdeeld waardoor mensen die langer staan ingeschreven een grotere kans hebben op een woning en dus de wachttijd wordt beloond. De wijziging is regionaal afgestemd aangezien Utrecht de enige gemeente is die voor 10% heeft gekozen.</p>
1.10	<p><u>Het doorvoeren van een aantal wijzigingen in paragraaf 3.1 is nodig om het beleid voor onttrekken, woningvormen en omzetten beter uit te kunnen voeren</u></p> <p>Naast inhoudelijke wijzigingen worden ook wat technische wijzigingen doorgevoerd. De definities 'woningvorming' en 'eigen toegang' zijn in overeenstemming gebracht met de wettelijke gebruikte definities. Ook is een vrijstelling toegevoegd voor sloop/nieuwbouw projecten van toegelaten instellingen. Dit voorkomt dat zij in deze gevallen een onttrekkingsvergunning moeten aanvragen, terwijl er door de nieuwbouw geen sprake is van (blijvende) onttrekking. Daarnaast is vrijstelling toegevoegd voor omgezette, samengevoegde, onttrokken of gevormde woonruimten uit de periode voor deze huisvestingsverordening om te voorkomen dat deze nu als illegaal worden aangemerkt. Tot slot vervalt de toelichting. De reden hiervoor is dat een toelichting bij een verordening niet door de raad wordt vastgesteld. Er wordt een nieuwe toelichting separaat ter informatie aangeboden in de bijlage bij het raadsbesluit. Deze toelichting wordt ook op overheid.nl gepubliceerd.</p>

Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<p><u>De prijsgrens van de opkoopbescherming is lager dan de prijsgrens bij de zelfbewoningsplichtnieuwbouw.</u></p> <p>Bij een zelfbewoningsplicht wordt via privaatrechtelijke overeenkomst (erfpacht, koopovereenkomst) de nieuwe eigenaar (en daaropvolgende eigenaren) verplicht om de woning voor in beginsel 5 jaar zelf te blijven bewonen. Waar de zelfbewoningsplicht alleen voor nieuwbouw (via de uit te geven erfpacht) kan worden afgedwongen, kan de opkoopbescherming (publiek recht) ook op (alle) bestaande woningen van toepassing worden verklaard. De opkoopbescherming bepaalt dat de woning niet mag worden</p>

	<p>verhuurd en is daarmee feitelijk een verhuurverbod. De opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening kan voor maximaal vier jaren worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening. Echter de Minister dient uiterlijk elke vijf jaar de werking van de opkoopbescherming te evalueren. Die evaluatie kán leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7 (Huisvestingswet 2014) Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.</p> <p>De ratio van de beide instrumenten is ook verschillend. De zelfbewoningsplicht ziet toe op te voorkomen dat woningen snel door worden verkocht om bijvoorbeeld snel winst te maken. En de opkoopbescherming ziet toe op bescherming van woonruimte voor met name koopstarters.</p> <p>In het Actieplan Betaalbare koop is een verhoging van de prijsgrens voor de zelfbewoningsplicht nieuwbouw tot 2 maal de NHG norm opgenomen Hier is gekozen voor een hogere grens, zodat ook doorstromers uit betaalbare woningen nog een woning kunnen vinden in het duurdere segment. Deze doorstromers laten dan weer een betaalbare woning achter voor starters en huishoudens met een middeninkomen. Bovendien zijn bij het maken van afspraken voor nieuwbouw meer mogelijkheden om afspraken te maken over onder andere de maximale hoogte van de grens voor zelfbewoningsplicht. De Huisvestingswet biedt alleen ruimte om goedkope en middeldure woningen onder de opkoopbescherming te laten vallen. Voor de gemeente Utrecht hebben wij via de 4 denklijnen de prijs grens van een WOZ waarde van € 440.000,- goed onderbouwd een hogere grens is onvoldoende goed te onderbouwen en houdt vermoedelijk niet stand bij bezwaar en beroep</p> <p>In hoeverre de afspraken die wij nu in anterieure overeenkomsten maken over zelfbewoningsplicht nog aanpassing behoeven gaan wij nader uitzoeken (samen met de gemeente Amsterdam en Den Haag). Hier in nemen wij ook de vraag in mee hoe in deze kwestie het publiek recht zich verhoudt tot het privaatrecht.</p>
1.2	<p><u>Een stadsbrede invoering van opkoopbescherming is mogelijk in strijd met de bedoelingen van de wetgever.</u></p> <p>De rijksoverheid gaat ervan uit dat de gemeente een regeling voor opkoopbescherming selectief zal inzetten, bijvoorbeeld in gebieden waar al veel particuliere verhuurders actief zijn. Opkoopbescherming is een nieuwe regeling waarover nog geen jurisprudentie bestaat. De inschatting is dat stadsbrede invoering wel mag, mits dit per gebied goed kan worden onderbouwd. De gemeenten van de G5 gemeenten gaan hier verschillend mee om. Amsterdam en Den Haag voeren een stadsbrede regeling in, Eindhoven voert de regeling in voor 75% van de stad en Rotterdam wijst een aantal wijken aan. Wij hebben voor alle wijken een onderbouwing gegeven voor invoering van de opkoopbescherming. Op deze wijze hebben wij onderbouwd waarom de opkoopregeling voor heel Utrecht moet gelden. In de toelichting bij de verordening wordt de onderbouwing per gebied opgenomen.</p>
1.3	<p><u>De opkoopbescherming kan een belemmering vormen voor de gewenste uitbreiding van de voorraad kleine en onzelfstandige wooneenheden.</u></p> <p>Opkoopbescherming zal ertoe leiden dat er minder bestaande woningen beschikbaar komen voor splitsing en verkamering. Met de opkoopbescherming is het vier jaar niet mogelijk een aangekocht pand te verhuren. Voor bestaande eigenaren blijft de mogelijkheid om een omzettingsvergunning aan te vragen wel aanwezig. Voor splitsen zien we geen tot weinig overlap, aangezien de eis voor splitsen minimaal 140m2 vloeroppervlakte is en die woningen (grotendeels) boven de opkoopgrens liggen. Voor omzetten is er wel een overlap. Gekeken naar de omzettingen in 2019 en 2018 zou iets minder dan de helft niet meer vergund kunnen worden in de nieuwe situatie. Onbekend is welk deel van de vergunningsaanvragen afkomstig was van een nieuwe eigenaar.</p>

	<p>Woningdelen en hospitaverhuur zijn overigens wel toegestaan als de eigenaar zelf in de woning woont.</p> <p>Op de gehele voorraad lijkt het effect niet groot en is de verwachting hier geen aanvullende regels of uitzonderingen voor op te nemen. Bovendien stellen wij in dit voorstel voor om lichtere vergunning in te stellen voor het omzetten van woonruimte ten behoeve van het huisvesten van drie personen. Daarnaast zullen we de regeling op dit punt monitoren en de bevindingen bij de evaluatie terugkoppelen naar uw raad.</p>
1.4	<p><u>De invoering van opkoopbescherming maakt inbreuk op het eigendomsrecht van eigenaren van bestaande koopwoningen binnen het aangewezen werkingsgebied</u></p> <p>De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden. In de toelichting van deze wet is aangegeven op welke wijze de opkoopbescherming rechtvaardig is en voldaan wordt aan de voorwaarden. Hiermee is invoering van de opkoopbescherming in de gemeente Utrecht in relatie tot de inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd. Bovendien kan de hardheidsclausule in de verordening kan ervoor zorgen dat dit in de praktijk niet tot onbillijke situaties hoeft te leiden.</p>
1.5	<p><u>Voor een nieuwe vergunningsplicht is inzet nodig van vergunningverlening en handhaving.</u></p> <p>Handhaving is een essentieel onderdeel bij de invoering van de opkoopregeling. Dit betekent dat er herprioritering moet plaatsvinden binnen bestaande middelen voor handhaving. Voor 2022 betekent dit dat er sprake zal zijn van een meer passieve handhaving. Op basis van de ervaringen uit het eerste jaar onderzoeken wij een aantal scenario's voor meer actieve handhaving vanaf 2023. Deze scenario's zijn ook afhankelijk van de beschikbare middelen.</p> <p>De bestuurlijke boetebedragen voor overtredingen van de verboden en verplichtingen uit deze verordening zijn opgenomen in de tabel in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening.</p>
Beslispunt	
2	<p>Een lichtere vergunning door te voeren voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de algemene leefbaarheidstoets in principe als voldoende te beoordelen, tenzij in de buurt van de woonruimte al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. - geen compensatie in rekening te brengen
Argument	
2.1	<p><u>Een lichtere vergunning voor omzetten bij samenwonen door drie personen verlaagd de drempel voor deze vergunning aanzienlijk, terwijl wel de invloed op de kwaliteit wordt behouden</u></p> <p>Uitgangspunt van het beleid is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behouden van een prettige leefomgeving, het beschermen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Voor een goede afweging brengen we de bestaande gesplitste en omgezette panden in beeld om te bepalen in hoeverre een nieuwe situatie druk op de leefbaarheid (is er sprake van clustervorming).</p> <p>De leefbaarheidstoets voor een omzettingsvergunning bestaat uit twee onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Algemene leefbaarheidstoets (druk op leefbaarheid omgeving)

	<p>• Fysieke leefbaarheidstoets (oppervlakte, geluid etc) Voor de algemene leefbaarheidstoets geldt dat 1 extra persoon niet leidt tot enorme toename van de druk op de leefbaarheid. Deze toets kan daarom bij drie personen in principe als voldoende worden beschouwd tenzij in de buurt van het pand waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. De fysieke leefbaarheidstoets blijft onveranderd zodat de eisen omtrent geluid en minimale oppervlakte geborgd zijn. Hiermee wordt voorkomen dat deze omzettingen tot verminderde leefbaarheid</p> <p>Voor het omzetten van een woonruimte dient een compensatie te worden betaald. Deze compensatie is in 2019 verlaagd van € 240,- naar € 120,-/m2. Om de drempel voor drie personen zo laag mogelijk te maken, komt de compensatie voor een omzetting naar drie personen te vervallen. Het is dan namelijk niet logisch om te stellen dat gecompenseerd moet worden voor het verloren gaan van zelfstandige woonruimte. Bij het samenwonen met drie personen wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het woningtekort door beter gebruik te maken van de bestaande woonruimte. Voorstel is daarom in deze gevallen geen compensatie te vragen.</p> <p>De benodigde aanpassing zal aansluitend aan het besluit van de raad worden doorgevoerd. Bij het aanpassen van de beleidsregels onderzoeken we in hoe de lichtere vergunning voor verhuur aan 3 personen zich verhoudt tot het verbouwen van een woning tot 2 zelfstandige woonruimten.</p>
	Kanttekeningen/Risico's
2.1	<p><u>Voor het omzetten van woonruimte naar drie personen blijft een vergunning noodzakelijk</u></p> <p>Rond het besluitvormingsproces van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 is het loslaten van de vergunningplicht voor verhuur aan 3 personen ook onderzocht. Uit de reacties van de wijkraden en bewonersorganisaties en –recent- uit de petitie uit de Binnenstad bleek dat het loslaten van de vergunningsplicht niet wenselijk is, gezien de groeiopgave voor onze stad en de druk op de leefbaarheid.</p> <p>.Bij het vergunningsvrij maken heeft de gemeente geen enkele invloed meer op de wijze waarop de omzetting wordt uitgevoerd. Er gelden dan geen regels omtrent de grootte van de kamer, de toegestane geluidsbelasting en de huidige situatie van de locatie speelt dan geen rol. Dit maakt het logisch te kiezen voor een lichte vergunning</p>
	Beslispunt
3	<p>De wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 Legesverordening gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming' vast te stellen, waarmee in de Tarieventabel een legestartief wordt opgenomen voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41 Huisvestingswet</p>
3.1	<p><u>Hiermee kunnen de kosten voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag bij de aanvrager in rekening worden gebracht.</u></p>

	<p>Met ingang van 1 januari 2022 biedt de Huisvestingswet de gemeenteraad de mogelijkheid om in een in de Huisvestingsverordening nader te bepalen gebied en voor een in die verordening nader aan te wijzen categorie van woonruimten, opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod om de woning in de eerste vier jaren zonder vergunning te verhuren. In de Huisvestingswet zijn situaties omschreven waarin een vergunning verleend wordt (artikel 41 lid 3).</p> <p>In de Huisvestingsverordening zijn voor Utrecht nog twee vormen van het in gebruik geven van woonruimte vastgesteld waarvoor een vergunning wordt verleend (artikel 3.4.4.) Het legestartief bedraagt €363,65 en is, conform het uitgangspunt in de Nota Lokale heffingen, kostendekkend.</p>
Beslispunt	
4	Toepassing te geven aan artikel 5 lid 1 van de Verordening Raadgevend referendum gemeente Utrecht en het raadsbesluit direct na publicatie in het Gemeentebblad in werking te laten treden
Argumenten	
4.1	<p><u>Door onverwijde inwerkingtreding treedt de beoogde bescherming van de opkoopbescherming meteen in werking</u></p> <p>Als de opkoopregeling 5 weken na het raadsbesluit in gaat, betekent dat meer tijd voor marktpartijen om te anticiperen op de nieuwe regeling. De Verordening Raadgevend Referendum biedt de mogelijkheid om het raadsbesluit direct te laten ingaan én ook de mogelijkheid open te houden om over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. Hierdoor kunnen de nadelige effecten zoals concurrentie en prijsopdrijving door beleggers ten opzichte van eigenaar bewoners zo snel mogelijk worden tegen gegaan.</p>
Kanttekeningen/Risico's	
4.1	<p><u>De opkoopbescherming blijft in werking ook na een toegelaten inleidend en/of definitief verzoek tot het houden van een raadgevend referendum</u></p> <p>De opkoopbescherming blijft in werking ook als een inleidend en definitief verzoek tot het houden van een raadgevend referendum over een raadsbesluit is toegelaten. Op het moment dat een raadgevend referendum uiteindelijk heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing moet zo spoedig mogelijk worden beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit. Wij vinden het van groot belang is dat beschikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens zo snel mogelijk wordt verbeterd. En door deze onverwijde inwerkingtreding blijft een raadgevend referendum nog steeds mogelijk.</p>

Financiën

Aan de invoering en uitvoering van opkoopbescherming zijn incidentele en structurele kosten verbonden.

De incidentele middelen – implementatiekosten - worden gedekt uit de voorziening woonruimteonttrekking compensatie. De middelen uit deze voorziening kunnen op basis van onze huisvestingsverordening alleen worden aangewend in het kader van de volkshuisvesting. We zetten een systeem op waarmee we risico gestuurd kunnen gaan handhaven. De hiervoor benodigde incidentele financiën schatten in op circa 70.000,-. Dit is inclusief de kosten voor het passief handhaven (reageren op meldingen) tijdens het opzetten van het systeem in de eerste maanden.

De opkoopbescherming doet eveneens een structureel beroep op het onderdeel Vergunningen, toezicht en handhaving. Handhaving is belangrijk zodat de opkoopregeling het beoogde effect kan bereiken. We verwachten vanaf juli ook de controle op de vergunningaanvragen op te pakken. Voor 2022 zullen we de kosten (€35.000,--) eveneens dekken uit de voorziening woonruimteonttrekking compensatie. In de periode 2022 monitoren we de inzet en de kosten. Op basis van deze monitoring en de mogelijkheden van het opgezette systeem voor risicogestuurde handhaving zullen we de kosten/ scenario's voor handhaving in beeld brengen. Voor de structurele dekking voor actieve handhaving vanaf 2023 en verder zullen we prioriteren binnen de beschikbare handhavingsmiddelen voor het beschermen woningvoorraad.

Voor wat betreft vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor leges bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Voor wat betreft vergunningverlening komen hier extra inkomsten uit leges tegenover staan. Het uitgangspunt is dat een kostendekkend tarief voor leges bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gehanteerd wordt.

Vervolg

Het besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht wordt gepubliceerd en treedt in werking na het raadsbesluit. Indien over het raadsbesluit een raadgevend referendum wordt gehouden en onherroepelijk is vastgesteld dat dit heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing, wordt zo spoedig mogelijk beslist of een raadsvoorstel wordt ingediend tot het al dan niet intrekken van het raadsbesluit.

Na inwerkingtreding van de gewijzigde huisvestingsverordening wordt het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verhuren. Dit verbod geldt alleen voor woningen waarvan het eigendom na inwerkingtreding van de gewijzigde verordening wordt overgedragen, voor een periode van vier jaar na de eigendomsoverdracht.

In aanloop naar de nieuwe verordening 1 juli 2023 wordt de huisvestingsverordening (inclusief het nieuwe onderdeel opkoopbescherming) gemonitord en wordt de raad hierover geïnformeerd. Ook wordt het onderdeel opkoopbescherming gemonitord en geëvalueerd bij de reguliere twee jaarlijkse evaluatie. Bij een positieve evaluatie kan de regeling worden verlengd, in principe tot de einddatum van de landelijke regeling. De landelijke regeling is een doorlopende regeling, maar wordt iedere 5 jaar geëvalueerd.

Voor het toepassen van een lichtere vergunning voor het omzetten van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ten behoeve van huisvesting door drie personen wordt door het college de benodigde aanpassing doorgevoerd in de beleidsregels wijzigen samenstelling woningvoorraad (omzetten en splitsen).

Participatie

De huidige [Participatie- en inspraakverordening](#) geeft aan dat inspraak alleen nodig is als de wet dat voorschrijft of als specifieke overwegingen hiertoe aanleiding geven.

Inspraak is volgens de Huisvestingswet niet verplicht.

Conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet is deze wijziging van de huisvestingsverordening afgestemd met de regiogemeente, via de regionale bestuurstafel. Ook is er in het onderzoek van Het Kadaster gekeken naar een mogelijk waterbedeffect van een Utrechtse opkoopregeling in omliggende regiogemeenten.

Verder is de voorbereiding van deze wijziging besproken met verschillende belanghebbende partijen, waaronder de IVBN, Neprom, het Huurteam, Brecheisen Makelaars en de Kopgroep Stadsakkoord. De input uit deze gesprekken is verwerkt in het voorliggende raadsvoorstel.

Dit besluit is referendabel, de mogelijkheid bestaat om over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden.

Communicatie

Na vaststelling van de wijziging, zal het besluit tot wijziging worden gepubliceerd op www.overheid.nl. en worden de wijzigingen doorgevoerd in de geconsolideerde huisvestingsverordening op www.overheid.nl/decentrale regelgeving.

De informatie op www.utrecht.nl wordt aangepast De belangrijkste partijen die deze regeling aangaan worden actief geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Besluit tot wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Utrecht (opkoop en wijziging voorraad)
- Besluit tot wijziging van Verordening op de heffing en invordering van leges 2022 gemeente Utrecht, vergunningplicht opkoopbescherming

Bijlagen informatief

- Achtergrond en onderbouwing Opkoopbescherming (paragraaf 3.4 Huisvestingsverordening)
- Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden
- Toelichting bij de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht met wijzigingen bijgehouden.docx
- Onderzoeksrapport "Investerders in de gemeente Utrecht" (2021) van Het Kadaster
- Onderzoeksrapport "Invulling en effecten van het invoeren van opkoopbescherming in de gemeente Utrecht" (2021) van Fakton Consultancy

ANTI-SPECULATIEBEDING & ZELFBEWONINGPLICHT



Onderzoek naar aanleiding van art. 40 vragen
'invoering woonplicht nieuwbouwwoningen'

juni 2021

INHOUD

1. Aanleiding
2. Doelstelling
3. Werkwijze
4. Beleggers op de woningmarkt
5. Ervaringen andere gemeenten
6. Wetsvoorstel opkoopbescherming
7. Overige instrumenten
8. Advies

Bijlagen

2. Aanleiding

Bij de beantwoording van de artikel 40 vragen inzake invoering woonplicht nieuwbouwwoningen (InProces BBV: 2020-0122800) is toegezegd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van de instrumenten anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Dit document bevat de uitkomsten van dit onderzoek.

ANTI-SPECULATIEBEDING

Het anti-speculatiebeding is een gemeentelijk beding waardoor een woning slechts onder bepaalde, beperkende voorwaarden mag worden doorverkocht. Het wordt opgesteld om te voorkomen dat mensen gaan handelen in woningen met als doel winst te maken. In de praktijk betekent dit dat de koper van de woning minimaal een X aantal jaar de woning niet mag doorverkopen. Indien dat wel gebeurt binnen de afgesproken termijn, zal een deel van de winst worden afgedragen aan de gemeente.

ZELFBEWONINGSPLICHT

De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren de woning (voor een bepaalde periode) zelf te bewonen. De woning mag niet verhuurd worden.

Een gemeente kan een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht invoeren voor nieuwbouwwoningen. De instrumenten kunnen gelijktijdig als gecombineerd instrument worden ingezet, maar kunnen ook afzonderlijk van elkaar worden ingevoerd.

3. Doelstelling

Het doel van een anti-speculatiebeding is het tegengaan van prijsstijgingen door het weren van personen die willen speculeren met een nieuwbouwwoning. Wanneer er geen anti-speculatiebeding is, bestaat het gevaar dat kopers de woningen direct doorverkopen tegen hogere prijzen. De betaalbaarheid neemt dan af. Het beding (en de zelfbewoningsplicht) zullen er toe leiden dat er meer inschrijvingen worden gedaan door huishoudens die de intentie hebben om de woning gedurende een langere periode zelf te bewonen.



Een ander (indirect) doel van het anti-speculatiebeding is dat als de gemeente lagere grondprijzen in rekening brengt deze doelmatig worden ingezet. Het is niet wenselijk dat beleggers 'misbruik' maken van de volkshuisvestelijke inzet van de overheid door betaalbare woningen aan te kopen en deze voor een hoger bedrag door te verkopen.

4. Werkwijze

Naast desktoponderzoek is contact gezocht met verschillende gemeenten die gebruik maken van het instrumentarium. Ook is gebruik gemaakt van onderzoekdata van het Kadaster en het OCD.

5. Beleggers op de woningmarkt

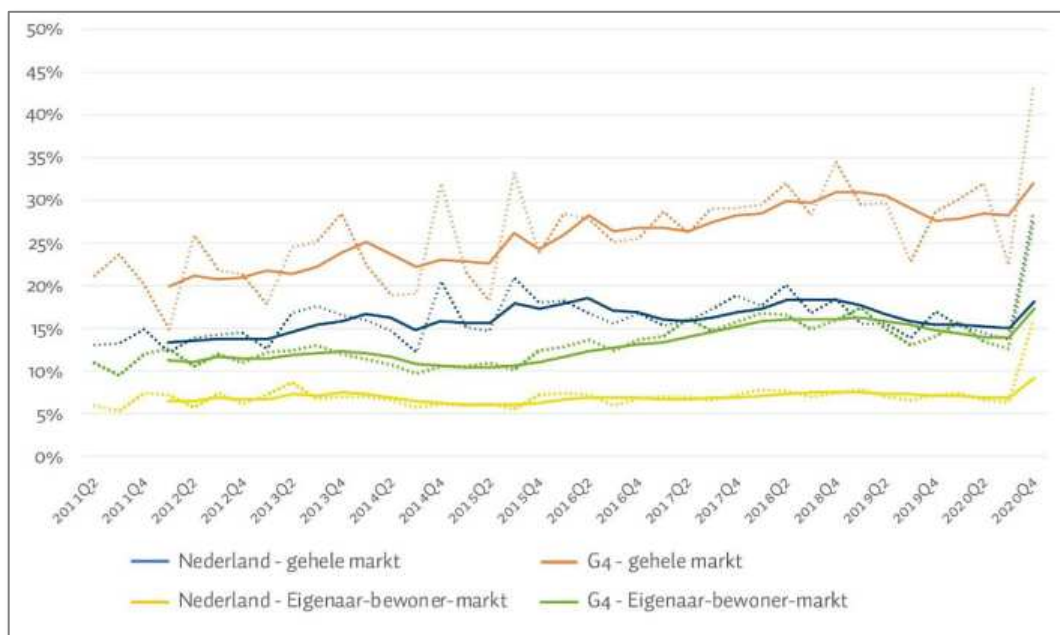
Het aantal beleggers op de woningmarkt is de laatste jaren toegenomen. Dit is een landelijke trend die ook in Dordrecht zichtbaar is. In Dordrecht is met name in de wijken Binnenstad, Staart, Nieuw-Krispijn en Crabbehof het aandeel verkopen aan particuliere beleggers relatief hoog (zie tabel 1). De cijfers in Dordrecht liggen onder het Nederlands gemiddelde waar het percentage momenteel op 15% ligt (zie figuur 1).

Tabel 1: Aantal aankopen om te verhuren

wijk	jaar 2017
Binnenstad	7,7%
Staat	9,5%
Nieuw-Krispijn	8,5%
Crabbehof	8,3%

Voor de overige wijken geldt dat het aandeel lager is dan 6% of dat er te weinig data zijn. Bron: Kadaster

Figuur 1: Aandeel particuliere investeerders in de gehele en in de eigenaar-bewoners markt



Bron: Kadaster, maart 2021

6. Ervaringen andere gemeenten

Onderzoek van FD uit 2020 laat zien dat recent 18 gemeenten in Nederland de zelfbewoningsplicht hebben ingevoerd en dat een groot aantal gemeenten de maatregel overweegt¹.

De instrumenten anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht worden door gemeenten gezien als middel om te sturen op de krappe (kopers)woningmarkt. Beleggers worden door de regelingen buiten spel gezet waardoor overige kopers automatisch meer kans maken op een woning.



De zelfbewoningsplicht is vooral interessant wanneer de gemeente een grondpositie heeft. Het staat de gemeente dan vrij als privaatrechtelijk persoon afspraken te maken bij de verkoop van de gronden en het uitgeven van gronden in erfpacht. Overigens kan een zelfbewoningsplicht ook opgenomen worden in anterieure overeenkomsten. Als er bijvoorbeeld een bestemmingswijziging noodzakelijk is, heeft de gemeente de optie pas planologische medewerking verlenen aan een bouwplan als overeenstemming is bereikt over de anterieure overeenkomst. Daarbij kan een zelfbewoningsplicht worden opgenomen waar de ontwikkelaar bij de verkoop van de woningen rekening dient te houden².

Het is de verwachting van gemeenten dat er minder sprake is van een prijsopdrijvend effect als beleggers niet mee kunnen dingen naar de woningen. Uit onderzoek van het

¹ Bron: Zelfbewoningsplicht steeds vaker toegepast. Binnenlands Bestuur, 20 augustus 2020. <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/zelfbewoningsplicht-steeds-vaker-toegepast.14153984.lynkx>

² De zelfbewoningsplicht, Vastgoedrecht, Top, Karen (2021)

Kadaster blijkt dat in buurten met relatief veel aankopen van beleggers de gemiddelde woningprijs hoger is.³

Gemeenten zien ook nadelen aan het instrumentarium. De instrumenten gaan in tegen het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en het recht van vrij verkeer van kapitaal. De toepassing zou nadelige effecten hebben op het functioneren van de woningmarkt (vrije marktwerking). Ook aan huurwoningen is behoefte en met de regeling beperk je mensen in hun vrijheid om te verhuizen/door te stromen. Omdat het instrumentarium (vooralsnog) beperkt inzetbaar is (alleen bij nieuwbouwprojecten en bij verkoop van corporatiebezit) heeft het een hoog symbolisch karakter. Daarnaast wordt handhaving genoemd als aandachtspunt. Tot slot onttrekken beleggers geen woningen aan de markt. De woning is namelijk 'gewoon' te huur. Ook aan middenhuurwoningen is grote behoefte.

In bijlage 1 zijn de voor- en nadelen opgesomd van de instrumenten.

Veel gemeenten zijn terughoudend de instrumenten in te voeren. Zij geven aan het wetsvoorstel over opkoopbescherming bij bestaande koop lijken af te wachten.⁴ In hoofdstuk 6 komt de opkoopbescherming aan bod. Een aantal gemeenten maakt wel gebruik van het beschikbare instrumentarium. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de woonplicht varieert per gemeente. Zo geldt de maatregel in bijvoorbeeld Nuenen en Haarlem voor koopwoningen met prijzen tot respectievelijk 200.000 en 383.358 euro. Ook in de duur van de woonplicht zitten verschillen. Zo vervalt de woonplicht in Zwolle na vijf jaar en in Boxtel na twee jaar.¹ Zie het kader op pagina 8 voor een aantal voorbeelden.

³ Bron: Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt Onderzoek naar mogelijke woningprijseffecten, Kadaster, oktober 2019.

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/11/24/wetsvoorstel-opkoopbescherming-en-verruiming-mogelijkheden-tijdelijke-huurcontracten-in-consultatie>

Gemeente Boxtel

De gemeente Boxtel heeft op 13 mei 2020 de 'Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, de eis tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding' bekendgemaakt. Daarin is bepaald dat als een nieuwbouwproject in de verkoop gaat, burgers worden geïnformeerd via de lokale media en de website van de gemeente Boxtel, waarna zij zich kunnen aanmelden voor loting. Indien een nieuwbouwwoning of een bouwkaavel na loting aan een gegadigde wordt toegewezen, geldt voor de duur van twee jaar na eerste bewoning voor de koper een zelfbewoningsplicht, op straffe van betaling van een boete van € 50.000 (vastgoedrecht, 2021). Ditzelfde geldt voor het anti-speculatiebeding. Ook hier geldt dat de eigenaar van de (nieuwe) woning deze woning pas na twee jaar mag verkopen zonder boete van ook 50.000 euro. Dit met als doel om speculatie te voorkomen.

Gemeente Utrecht

In sommige gevallen kiezen gemeenten ervoor om de zelfbewoningsplicht alleen toe te passen bij woningen onder een bepaalde maximumkoopprijs van de woning, zodat in het bijzonder ruimte wordt geboden voor starters. De gemeente Utrecht hanteert sinds 13 maart 2020 een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor 'betaalbare' nieuwbouw (i.e. tot € 307.400). In aanvulling op voornoemde regeling merkt de gemeente Utrecht op dat zij verwacht dat dergelijke regelingen ook opgenomen kunnen worden in afspraken met ontwikkelaars in het geval dat de gemeente géén grondeigenaar is.

Gemeente Amsterdam

In Amsterdam is de zelfbewoningplicht vastgelegd in erfpachtvoorwaarden. Sinds 8 juli 2020 geldt in Amsterdam het beleid dat voor nieuw te bouwen of te transformeren woningen in de erfpachtvoorwaarden een verhuurverbod wordt opgenomen. De verhuur van nieuwbouwkooptoningen wordt tegengegaan door voor onbepaalde tijd een algeheel verbod op te nemen in de bijzondere bepalingen van het erfpachtrecht bij uitgifte van gronden.

¹ <https://nos.nl/artikel/2343549-steds-meer-gemeenten-voeren-woonplicht-in-voor-eigenaar-nieuwbouwwoningen>

Conclusie

De wijze waarop gemeenten vormgeven aan de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw verschilt. Zelfbewoningsplicht kan worden gezien als een vorm van antispeculatie. Aan de zelfbewoningsplicht wordt regelmatig een periode verbonden waarin de koper of erfpachter verplicht is om de woning zelf te bewonen. Daarnaast wordt de zelfbewoningsplicht vaker gecombineerd met het anti-speculatiebeding. Hierin wordt bepaald dat de woning ook niet mag worden doorverkocht binnen een bepaalde periode na aankoop. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een periode van vijf jaar. Om eenduidigheid te verschaffen op welke manier en onder welke voorwaarden gemeenten een zelfbewoningsplicht opleggen, hebben sommige gemeenten inmiddels beleid opgesteld.

7. Wetsvoorstel opkoopbescherming

Bij de behandeling van de herziening van de Woningwet op 10 maart 2021 in de Tweede Kamer is tevens een amendement aangenomen dat gemeenten minimaal vijf jaar de mogelijkheid geeft een opkoopbescherming in te voeren voor goedkope en middeldure koopwoningen. Het wetsvoorstel ligt nu bij de Eerste Kamer.

"Iedereen moet prettig en betaalbaar kunnen wonen. Juist nu, in deze onzekere tijd, is een dak boven je hoofd extra belangrijk. Daarom werk ik hard aan maatregelen om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren en excessen tegen te gaan"⁵, zegt de minister van Binnenlandse Zaken.

Een van de maatregelen om dit te bereiken is het invoeren van de opkoopbescherming.

Opkoopbescherming

De gemeente kan - onder bepaalde voorwaarden - een straat of buurt aanwijzen waar opkoopbescherming geldt voor de bestaande woningvoorraad. Hiermee geldt de verplichting dat een koper ook daadwerkelijk de bewoner van de woning wordt. Dit kan onder meer de leefbaarheid en het woningbezit bij starters en middeninkomens stimuleren.

De opkoopbescherming houdt onder meer in dat gemeenten in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen beleggers kunnen weren. Het is dan verboden om woonruimte zonder vergunning te verhuren binnen een periode van vier jaar. Ofwel het eigen woningbezit wordt hiermee gestimuleerd.

Als de gemeenteraad na onderzoek besluit een opkoopbescherming voor een bepaalde buurt in te voeren, kan dat in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. De gemeente moet hierbij onderbouwen dat de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Tevens moeten categorieën van woningen in de gebieden worden aangewezen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Hierbij moet het gaan om goedkope en middeldure woningen.

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/05/15/jaarlijkse-huurverhoging-vrije-sector-gemaximeerd>

Kortom, met de opkoopbescherming krijgen gemeenten de mogelijkheid om ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin sprake is van schaarste aan dit type woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurt wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de verhuur.

Het tv-programma 'Eenvandaag' schetst het probleem via een kort item. Hier komen zowel voor- als tegenstanders aan het woord. Zo zeggen tegenstanders van de opkoopbescherming dat de particuliere huursector hierdoor zal krimpen, met als gevolg nog hogere huren. Voorstanders stellen juist dat een starter met een modaal inkomen hierdoor ook de kans krijgt om een woning te kunnen kopen. Daarnaast komt dit de leefbaarheid ten goede, omdat mensen hier langer blijven wonen en een band opbouwen met de buurt(bewoners).

Het wetsvoorstel is al door de Tweede Kamer. En wordt nog besproken in de Eerste Kamer. Steden die voorstander zijn van de opkoopbescherming zoals Rotterdam, Eindhoven, Den Haag en Haarlem verwachten begin 2022 al een dergelijk beleggersverbod in te voeren in aan te wijzen wijken. ⁶

⁶ <https://www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/5233943/beleggers-opkopen-panden-verhuur-woningmarkt>

8. Overige instrumenten

Naast de hier onderzochte instrumenten noemen wij hier ook een aantal andere instrumenten die ingezet kunnen worden om voor starters op de woningmarkt.

Woonvisie

In de woonvisie kan worden opgenomen dat een bepaald percentage van de nieuwbouw of van (vrijkomende) huurwoningen van corporaties bestemd is voor starters. De woonvisie is juridisch geen bindend document. Wel moet een woningcorporatie naar aanleiding van de woonvisie aangeven wat de bijdrage kan zijn voor het gemeentelijk woonbeleid. Dit bod vormt een opstap naar de prestatieafspraken.

Lokale prestatieafspraken

Jaarlijks worden afspraken gemaakt met de lokale woningcorporaties en de huurderorganisaties. In de prestatieafspraken kan de inzet van partijen om starters te bedienen worden vastgelegd.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan kan worden opgenomen dat (een percentage van) de woningen in de categorie sociale koop en/of middenhuur moet worden gebouwd. Een projectontwikkelaar kan in geval van het gebruik van een bestemmingscategorie niets anders bouwen dan de in het bestemmingsplan opgenomen type woning op de desbetreffende bestemming.

Uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst

Als de grond in eigendom is van de gemeente kan de gemeente bij de overdracht nadere voorwaarden stellen. Dit wordt vastgelegd in privaatrechtelijke uitgifteovereenkomsten of erfpachtovereenkomsten. Voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over het aantal vierkante meters, de aanvangshuurprijs en de jaarlijkse huurverhoging. Ook een zelfbewoningsplicht en/of anti-speculatiebeding voor koopwoningen wordt vastgelegd in een dergelijke overeenkomst.

Anterieure overeenkomst

Gemeenten sluiten 'anterieure overeenkomsten' met de grondeigenaar, een anterieure overeenkomst is derhalve ook mogelijk als een gemeente geen grond in eigendom heeft. De overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan een wijziging van het bestemmingsplan. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Gemeenten maken met een anterieure overeenkomst inhoudelijk dezelfde soort afspraken als in een gronduitgifte-overeenkomst of erfpachtovereenkomst. Wanneer er afspraken zijn gemaakt, past de gemeente het bestemmingsplan conform de anterieure overeenkomst aan.

Starterslening

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) kan een gemeenten onder gunstige voorwaarden een starterslening aanbieden voor koopstarters. De Starterslening Dordrecht is in 2021 van kracht geworden.



9. Advies

Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht kunnen interessante instrumenten zijn, maar wel alleen voor heel specifieke doelgroepen (starters en middeldure koopwoningen tot bijvoorbeeld de NHG-grens). De instrumenten kunnen momenteel alleen ingezet worden bij nieuwbouwwoningen.

Met als achterliggend doel dat we Dordtse starters op de koopwoningmarkt voor de stad willen behouden is het denkbaar een nieuwbouwproject aan te wijzen waarbij de inzet van deze instrumenten wordt toegepast. In combinatie met de gemeentelijke starterslening die sinds 2021 van kracht is biedt dit Dordtse koopstarters een goede uitgangspositie op de koopwoningmarkt.

Het college adviseert de uitkomst van het wetsvoorstel over opkoopbescherming bij bestaande koopwoningen af te wachten. Dit aanvullend instrumentarium kan ingezet worden voor de bestaande woningvoorraad en hiermee kan een gemeente daadwerkelijk het verschil maken in bepaalde buurten.

Alvorens een besluit te nemen over de inzet van deze instrumenten is het raadzaam een aanvullend onderzoek uit te laten voeren door het Kadaster of het OCD naar de actuele situatie op de Dordtse woningmarkt.

Bijlagen

Bijlage 1: Voor- en nadelen zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Voordelen volgens gemeenten die gebruik maken van de instrumenten:

- Een particulier heeft meer kans om een woningbezitter te worden als een belegger niet mee kan dingen naar een woning.
- De prijzen van de woningen worden mogelijk minder ver opgedreven en er ontstaat geen situatie dat huurders de woning tegen exorbitante prijzen moeten huren.
- Doordat eigenaren van de woning er zelf wonen zal de gemiddelde woonduur langer zijn dan bij huurders en zou dit ten goede moeten komen aan de leefbaarheid van de buurt. (door meer verantwoordelijkheidsgevoel, beter sociale cohesie, minder anonimiteit).
- De instrumenten voorkomen leegstand en verhuur en voorkomen verdringing van de koopstarter op de woningmarkt.
- De instrumenten voorkomen aankoop van woningen door speculanten met als doel doorverkopen/verhuren met winst.
- De instrumenten zorgen ervoor dat de woningen tegen een bepaalde maximale prijs en voor een bepaalde doelgroep beschikbaar zijn. Doel hiervan is te voorkomen dat de prijs van de woning zich dusdanig ontwikkelt dat de woning niet meer bereikbaar is voor de beoogde doelgroep (vaak starters en middeninkomens).

Nadelen volgens gemeenten die gebruik maken van de instrumenten:

- De instrumenten gaan in tegen het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en het recht van vrij verkeer van kapitaal.
- Een door de overheid opgelegde zelfbewoningsplicht is (momenteel) in strijd met het recht. Er is geen noodzaak of algemeen belang zo dringend dat inbreuk op het eigendomsrecht rechtvaardigt. Een anti-speculatiebeding of opgelegde zelfbewoningsplicht tussen private partijen is wel toegestaan, maar kent wel uitzonderingen.

- De instrumenten lijken een hoog symbolisch karakter te hebben, omdat het alleen gaat om nieuwbouwwoningen. Er is (nog) geen wettelijke grond om dit bij bestaande woningen door te voeren (alleen bij verkoop van corporatiewoningen).
- Een verbod op doorverkoop kan een drukkend effect hebben op de verkoopwaarde.
- Actieve handhaving vraagt veel capaciteit en schuurt met AVG.
- De instrumenten grijpen in op de marktwerking.
- Het niet toepassen van deze instrumenten zorgt voor een betere doorstroming op de woningmarkt, omdat een eigenaar zelf kan bepalen wanneer en aan wie hij de woning verkoopt en zelf eerder gestimuleerd wordt om door te verhuizen.
- Een belegger die een woning koopt voor de verhuur onttrekt geen woning aan de voorraad. De woning is ten slotte 'gewoon' te huur. En ook aan middenhuurwoningen is een grote behoefte.
- Beleggers kopen veelal meerdere appartementen of blokken appartementen die in de verhuur gaan voor bijvoorbeeld middenhuurwoningen. Daarmee voorzien zij in een bepaalde categorie binnen de woningbehoefte.
- Het valt niet uit te sluiten dat de zelfbewoningsplicht voor initiatiefnemers een afschrikwekkende werking heeft en dat (daarom) bepaalde nieuwbouwprojecten niet of minder snel van de grond komen. Dit kan een mogelijk onbedoeld effect van het toepassen van een zelfbewoningsplicht zijn.



Q&A opkoopbescherming 's-Hertogenbosch

De opkoopbescherming is geregeld in de Huisvestingsverordening van de gemeente 's-Hertogenbosch. De verordening kunt u raadplegen via lokaleregelgeving.overheid.nl (trefwoord: Huisvestingsverordening).

LET OP: op een aantal plaatsen is naast de WOZ-waarde ook een transactieprijs genoemd. Deze transactieprijs is echter slechts gebruikt om te laten zien hoe deze WOZ-waarde zich verhoudt tot de actuele situatie op de woningmarkt. De WOZ-waarde op 1/1/2020 is bepalend. De WOZ-waarde op 1/1/2020 is de waarde met peildatum **01-01-2019** op www.wozwaardeloket.nl. Zie vraag 3 voor een verdere uitleg.

Veel gestelde vragen en antwoorden algemeen

1. *Wat houdt opkoopbescherming in?*

Opkoopbescherming houdt in dat de woning in de eerste vier jaar na aankoop* niet mag worden verhuurd, tenzij de gemeente hiervoor op grond van één van de wettelijke of gemeentelijke uitzonderingen uit de verordening een vergunning heeft verleend. Het doel van de opkoopbescherming is om zoveel mogelijk betaalbare koopwoningen beschikbaar te houden voor kopers die er zelf gaan wonen.

*Met 'aankoop' bedoelen we in dit geval: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar.

2. *Geldt de opkoopbescherming voor alle woningen?*

Opkoopbescherming is wettelijk gezien alleen toegestaan voor goedkope en middeldure koopwoningen. In 's-Hertogenbosch hebben we hier een prijsgrens aan gekoppeld van een WOZ-waarde van €260.000 op 1/1/2020 (*wat ongeveer overeenkomt met een transactieprijs in 2022 van €355.000*). Daarmee beschermen we ongeveer 30% van de totale koopwoningvoorraad. De opkoopbescherming geldt niet voor woningen met een hogere WOZ-waarde. De opkoopbescherming geldt bovendien alleen voor woningen waarvan het juridisch eigendom na 1 juli 2022 wordt overgedragen en voorafgaand aan de overdracht nog niet (langer dan zes maanden) verhuurd werden. Had je de woning vóór deze datum al in eigendom, dan mag je deze nog wel (blijven) verhuren.

De opkoopbescherming is van kracht in de gehele gemeente 's-Hertogenbosch en geldt voor alle woningtypen.

3. *Hoe kan ik nagaan wat de WOZ-waarde van een woning is?*

De WOZ-waarde kun je inzien op: www.wozwaardeloket.nl. De WOZ-waarde op 1/1/2020 is de waarde met peildatum 01-01-2019. Kijk voor de juiste WOZ-waarde op de website www.wozwaardeloket.nl naar peildatum 01-01-2019 zoals weergegeven hieronder.

Adres

^ Filteren op de kaart

▼ Geselecteerd resultaat ✕

Adres

WOZ-waarde

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2021	252.000 euro
01-01-2020	229.000 euro
01-01-2019	215.000 euro

> Alles weergeven

WOZ-gegevens

Identificatie:

Kenmerken

Bouwjaar: 1985

Gebruiksdoel: woonfunctie

Oppervlakte: 72m²

Adresseerbaar object:

Nummeraanduiding:

PDF genereren

4. *Wordt de prijsgrens geïndexeerd?*

Nee. De WOZ-waardegrens is bewust op een vaste peildatum vastgelegd. Daardoor volgt deze grens automatisch de ontwikkeling van de feitelijke transactiewaarde van de woningen en beweegt de grens dus mee met de marktontwikkelingen. Indexatie is daardoor niet nodig om dezelfde woningvoorraad te blijven beschermen.

5. *Vanaf welk moment is de opkoopbescherming van toepassing?*

De datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar bepaalt of de opkoopbescherming van toepassing is. Dit is meestal de datum waarop de woning passeert bij de notaris, of hooguit enkele dagen later. Is of was de levering op of na 1 juli 2022 dan valt de woning onder de opkoopbescherming.

Als de woning zonder akte van levering aan de nieuwe eigenaar kan worden overgedragen (bijvoorbeeld bij een erfenis) geldt de opkoopbescherming niet.

6. *Wanneer kan ik een vergunning krijgen voor verhuur onder opkoopbescherming?*

In de wet zijn drie uitzonderingen opgenomen. In deze gevallen moet de eigenaar wel een vergunning aanvragen om de woning te mogen verhuren, maar mag de gemeente de vergunning in beginsel niet weigeren.

7. *Welke uitzonderingen op de opkoopbescherming zijn er?*

- De eerste uitzondering is het in gebruik geven (verhuren) van de woning aan bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad. Op Rijksoverheid.nl kun je nagaan welke familierelaties hieronder vallen.

- De tweede wettelijke uitzondering geldt voor woningen die voor maximaal een jaar niet-toeristisch worden verhuurd, nadat de eigenaar hier tenminste een jaar zelf heeft gewoond.
- De derde uitzondering gaat over woningen die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van (d.w.z. een kadastrale eenheid vormen met) een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Naast deze verplichte uitzonderingen sluit gemeente 's-Hertogenbosch aankopen van de woningcorporaties en de gemeente uit van het verbod. Voor de door de gemeente of het Rijk gecontracteerde zorgaanbieders maakt de gemeente tevens een uitzondering voor de aankoop van beschermde woonruimte voor de huisvesting van eigen cliënten.

Voor deze gemeentelijke uitzonderingen is gekozen omdat deze partijen woningen niet aankopen om daar geld aan te verdienen, maar vanuit een maatschappelijk belang. Bijvoorbeeld om een herstructurering of andere woningbouwontwikkeling mogelijk te maken of een renovatie te kunnen realiseren.

8. *Zijn er geen andere mogelijkheden om af te wijken van de opkoopbescherming?*
In de regeling opkoopbescherming is een hardheidsclausule opgenomen. Op grond van deze bepaling kan het college van burgemeester en wethouders een uitzondering maken op het verhuurverbod als daarvoor in dat specifieke geval goede gegronde redenen zijn om daartoe te besluiten.
9. *Waar kan ik een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming aanvragen?*
Wilt u een vergunning aanvragen? Dat kan via het [aanvraagformulier](#) (pdf). Komt u er niet uit dan kunt u contact opnemen met het Omgevingsloket, per e-mail, via het digitale contactformulier of telefonisch op (073) 615 577.
10. *Wat zijn de kosten voor het aanvragen van een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming?*
De (leges)kosten voor het aanvragen van een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming zijn €113,85 (in 2022).
11. *Hoe verhouden de regelingen voor opkoopbescherming en kamerverhuur zich tot elkaar?*
Kamerverhuur en opkoopbescherming zijn verschillende regelingen met verschillende wettelijke grondslagen. Een 'beschermde' woning mag in principe niet worden verhuurd, noch in zijn geheel, noch kamergewijs. Het heeft daarom geen zin om een omgevingsvergunning voor kamerverhuur aan te vragen voor een recent aangekochte woning die onder de opkoopbescherming valt. Ook al zou deze vergunning (op grond van de beleidsregels voor kamerverhuur en woningsplitsing) kunnen worden verleend, dan geeft dat geen recht op uitzondering op de opkoopbescherming.
12. *Hoe verhoudt de opkoopbescherming zich tot de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen?*
De gemeente kan met een ontwikkelaar van nieuwbouwwoningen overeenkomen dat de woningen in elk geval in de eerste vijf jaar na oplevering door de eigenaar zelf worden bewoond. De zelfbewoningsplicht heeft dan min of meer hetzelfde effect als de opkoopbescherming. Een belangrijk verschil is echter dat de opkoopbescherming (via de huisvestingsverordening) automatisch geldt voor iedereen die eigenaar of gebruiker wordt van een woning in de aangewezen categorieën (prijssegment en gebieden). De opkoopbescherming heeft betrekking op de bestaande betaalbare koopwoningvoorraad.

Indien dat met oog op een evenwichtige woningvoorraad gewenst is, kunnen wij bij nieuwbouwwoningen in de desbetreffende overeenkomsten ook een zelfbewoningsplicht opnemen. Hoewel een woning onder zowel de zelfbewoningsplicht als de opkoopbescherming kan vallen is geen sprake van een dubbele regulering. Beide regelingen betreffen immers een ander subject: de zelfbewoningsplicht geldt voor de eerste koper/bewoner terwijl de opkoopbescherming zich richt op degene die de woning vervolgens voor verhuur van die eerste bewoner wil kopen.
13. *Kan ik bezwaar maken tegen het besluit van de gemeente om opkoopbescherming in te voeren?*
Tegen het besluit van de gemeenteraad (d.d. 14 juni 2022) om opkoopbescherming in te voeren, staat geen bezwaar en beroep open. Tegen de afwijzing van een vergunningaanvraag (voor verhuur onder opkoopbescherming) kun je wel bezwaar maken. Als je individuele bezwaar gegrond wordt verklaard, betekent dat niet meteen dat de regels over

opkoopbescherming in de huisvestingsverordening niet meer gelden.

14. *Wat gebeurt er als ik zonder vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming toch mijn woning verhuur?*

Als de opkoopbescherming van toepassing is op uw woning en u besluit deze toch te verhuren bent u in overtreding. Op deze overtreding staat een boete van €21.750,-. Bij herhaling van dezelfde overtreding binnen vier jaar bedraagt de boete €87.000,-

Veel gestelde vragen en antwoorden voor eigenaren en investeerders

15. *Ik wil een woning kopen die al verhuurd is, met de intentie om het huurcontract over te nemen. Mag ik deze woning nog verhuren?*

Als de woning op het moment dat je juridisch eigenaar wordt langer dan zes maanden verhuurd is (en dit niet gebeurt op grond van een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming), kun je de woning zonder vergunning blijven verhuren, ook als de huidige huurder opzegt. Dat geldt ook als de woning kamergewijs wordt verhuurd. Onder 'het moment dat je juridisch eigenaar wordt' verstaan we ook in dit geval: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

Is de woning op deze datum minder dan zes maanden verhuurd (of vrij van huur en gebruik), dan geldt de opkoopbescherming wél en heb je een vergunning nodig om de woning te (mogen) blijven verhuren. Verleent de gemeente deze vergunning niet, dan kan de huurder niet in de woning blijven wonen. Ga dus na of verhuur toegestaan is of wordt (middels een vergunning), voordat u een huurcontract aangaat. Zo voorkomt u dat er voor u of de huurder narigheid ontstaat.

16. *Ik wil een woning kopen die tot recent altijd verhuurd is geweest maar nu (deels) onverhuurd verkocht wordt. Mag ik deze woning straks nog verhuren of is de opkoopbescherming van toepassing?*

Strikt volgens de letter van de wet zou de woning onder opkoopbescherming vallen. Het gaat immers om een woning die op dat moment vrij van huur is. Echter, de bedoeling van de wet is om de bestaande koopwoningvoorraad te beschermen tegen opkopen en omzetten van koop naar huur. Daar is in deze situatie geen spraken, de woning werd immers al jaren verhuurd. De woning was langer dan zes maanden in verhuurde staat, die huur wordt echter kortstondig (weken, geen maanden!) onderbroken door het opzeggen van een huurcontract.

In deze situatie handelen we daarom in geest van de wet en niet in letter van de wet. Dat houdt in dat als voldoende is aangetoond dat de woning al veel langer verhuurd werd en steeds verhuurd is geweest de opkoopbescherming niet van toepassing is en de woning verhuurd mag blijven.

17. *Ik heb al een woning die verhuurd is. Mag ik deze nog opnieuw verhuren als de verhuur aan de huidige huurder eindigt?*

Als je de woning vóór 1 juli 2022 al in eigendom had, mag je deze zonder vergunning opnieuw verhuren als de verhuur aan de huidige huurder eindigt.

18. *Ik koop een bestaande huurwoning van een eigenaar die al een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming heeft. Kan ik deze vergunning overnemen?*

Nee, de vergunning is persoons- en situatie gebonden. Als nieuwe eigenaar moet je zelf een vergunning aanvragen om de woning te mogen verhuren. Daarbij is het niet vanzelfsprekend dat je een vergunning krijgt omdat de vorige eigenaar die ook had. Een nieuwe vergunning wordt in principe alleen verleend als de (beoogde) nieuwe verhuursituatie ook onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

19. *Wij willen een woning kopen voor onze dochter die vanaf september 2022 in 's-Hertogenbosch gaat studeren. Mag dat nog?*

Ja, het in gebruik geven van een woning aan een kind van de eigenaar valt onder de wettelijke uitzonderingen. Vanaf 1 juli 2022 moet je hiervoor wel een vergunning aanvragen. Had je de woning vóór 1 juli 2022 al in eigendom, dan kun je deze nog zonder vergunning verhuren.

20. *Ik ga de woning (die valt onder de opkoopbescherming) verhuren aan mijn kind. Kan ik de woning blijven verhuren als mijn kind besluit te verhuizen?*

De eerste vier jaar mag u uw woning alleen verhuren met een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming. Deze is persoon- en situatie gebonden. Als uw kind vertrekt en de

situatie verandert vervalt uw vergunning. Heeft uw kind vier jaar of langer in de woning gewoond, dan is de opkoopbescherming daarna niet meer van toepassing op uw woning.

21. *Ik heb een winkelpand met bovenwoning gekocht. Mag ik de bovenwoning verhuren?*
Als de winkel en de woning een kadastrale eenheid vormen, mag je de woning op grond van een wettelijke uitzondering verhuren. Je hebt dan wel een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming nodig. De vergunning geldt zolang de opkoopbescherming van toepassing is, en zolang je aan de voorwaarden blijft voldoen.
Zou je de winkel en bovenwoning bijvoorbeeld juridisch splitsen en de bovenwoning afzonderlijk verkopen, dan vervalt de vergunning en mag de nieuwe eigenaar de bovenwoning niet verhuren, tenzij de nieuwe eigenaar ook voor een vergunning in aanmerking komt.
22. *Wij willen nog zo lang mogelijk van ons huis met tuin genieten, maar worden ook een dagje ouder. Met het oog op de toekomst willen we alvast een appartement kopen. Mogen we dat appartement verhuren zolang we het zelf nog niet nodig hebben?*
Als je na 1 juli 2022 juridisch eigenaar wordt van een woning die een WOZ-waarde heeft van €260.000 op 1/1/2020 (een transactieprijs in 2022 van €355.000), mag je deze niet zonder vergunning verhuren. In dit geval kom je waarschijnlijk alleen in aanmerking voor een vergunning als je het appartement verhuurt aan een eerste- of tweedegraads familielid. Is dat niet mogelijk, dan kun je de aankoop van een appartement beter uitstellen tot je er zelf daadwerkelijk wil gaan wonen.
23. *Ik trek binnenkort in bij mijn partner en wil mijn huidige koopwoning aanhouden en verhuren. Mag dat nog?*
Ja, ervan uitgaande dat je het juridisch eigendom van je huidige woning vóór 1 juli 2022 hebt verkregen, mag je deze woning zonder vergunning verhuren. De opkoopbescherming is in deze situatie niet van toepassing.
24. *Ik wil een eenvoudig huisje kopen om een thuisbasis in 's-Hertogenbosch te hebben, maar hoop de komende jaren veel te gaan reizen. Kan ik mijn woning verhuren als ik er zelf geen gebruik van maak?*
Als je na 1 juli 2022 juridisch eigenaar wordt van een 'beschermde' woning, en je deze woning minimaal één jaar zelf hebt bewoond, dan mag je deze woning voor een periode van maximaal één jaar 'niet-toeristisch' verhuren. Je hebt hiervoor wel een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming nodig. Na dat jaar wordt de opkoopbescherming opnieuw van kracht. De opkoopbescherming geldt tot vier jaar na het moment dat je juridisch eigenaar van de woning bent geworden. Daarna mag je de woning vrij verhuren.
25. *Ik wil een woning kopen die geschikt is voor kamerverhuur. Ik ga er zelf niet wonen. Welke vergunningen heb ik nodig?*
Als de woning die je wilt kopen een WOZ-waarde van €260.000 of lager had op 1/1/2020 (een transactieprijs in 2022 van €355.000), is verhuur niet meer toegestaan, ongeacht of je de woning in zijn geheel verhuurt of per kamer. Daarnaast gelden voor alle woningen, dus ook voor woningen met een hogere WOZ-waarde regels van de gemeente voor het verkameren en splitsen van woningen. Hiervoor moet je een omgevingsvergunning aanvragen.
26. *Ik wil 'hospita' worden en een kamer in mijn eigen koophuis gaan verhuren. Mag dat?*
Opkoopbescherming vormt hiervoor geen belemmering. Het verhuren van een niet afgezonderd deel van de woning aan iemand die inwoont is toegestaan, mits je als eigenaar zelf in de woning woont en blijft wonen. De gemeente juicht dit juist toe, omdat daarmee woonruimten beter worden benut en dit dus een bijdrage kan leveren tegen de woningnood.
27. *Ik ben eigenaar-bewoner en verkoop mijn woning. De vraagprijs is €295.000. Kan ik mijn woning nog aan een investeerder verkopen?*
Bepalend is of uw woning op 1/1/20 een WOZ-waarde had van minder dan €260.000, voor de vraag of de opkoopbescherming van toepassing is. In alle gevallen is verkoop aan een investeerder toegestaan, maar je verkoopt wel een 'beschermde' woning. Dat betekent dat de nieuwe eigenaar de woning vervolgens niet mag gaan verhuren.
28. *Mag ik nog een gedateerde woning kopen en na renovatie weer verkopen, zonder er eerst zelf te gaan wonen?*
Ja, opkoopbescherming vormt daarop geen belemmering. Het doel van de opkoopbescherming is om de omzetting van koop naar huur te reguleren. Je kunt de woning na de renovatie dus gewoon verkopen. Of de opkoopbescherming bij verkoop van kracht is, is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning op 1/1/2020 (peildatum 1/1/2019, zie vraag 3

voor aanvullende informatie). Is deze lager dan €260.000, dan krijgt de koper (ook) te maken met opkoopbescherming en mag hij de woning in principe niet verhuren.

Zelf mag je de woning na renovatie dan alleen verhuren als je al vóór 1 juli 2022 juridisch eigenaar van de woning was. N.B. de waardevermeerdering door renovatie zorgt er dus niet voor dat de woning wél mag worden verhuurd.

29. *Ons bedrijf is bezig met de transformatie van een kantoorgebouw naar appartementen voor de verhuur. Heeft het nog zin om daarmee door te gaan?*

Opkoopbescherming vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. De opkoopbescherming geldt niet voor nieuwbouwwoningen die vanaf de realisatie als huurwoningen worden aangeboden. De opkoopbescherming is alleen van toepassing op koopwoningen die worden omgezet naar huurwoningen. Onder de definitie van 'nieuwbouw' vallen ook woningen die tot stand komen door transformatie van een bestaand pand.

Mocht u besluiten de woningen als koopwoning in de markt te zetten, dan geldt de opkoopbescherming wél als het om goedkope tot middeldure koopwoningen gaat. De kopers mogen de woningen dan niet verhuren, tenzij de beoogde verhuursituatie onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

30. *Kijkt de gemeente bij verhuur van meerdere appartementen van één eigenaar in hetzelfde complex naar de WOZ-waarde van de afzonderlijke woningen, of naar de WOZ-waarde van het hele complex?*

De WOZ-waarde van de afzonderlijke woningen is bepalend voor de vraag of opkoopbescherming van toepassing is. Per woning wordt er dan gekeken of de woning onder de opkoopbescherming valt. Het is daardoor mogelijk dat binnen één complex sommige woningen wel onder de opkoopbescherming vallen en andere niet, bijvoorbeeld als het complex verschillende typen woningen kent of als sommige woningen al langer verhuurd werden en andere nog niet.

Veel gestelde vragen en antwoorden voor huurders en woningzoekende

31. *Ik wil een woning van een particuliere verhuurder (geen woningcorporatie) gaan huren. Wie garandeert mij dat de woning verhuurd mag worden en dat ik er niet uitgezet word als de huidige eigenaar de woning verkoopt?*

Was de WOZ-waarde van de woning in 2020 gelijk aan of hoger dan €260.000 en/of was de verhuurder al vóór 1 juli 2022 eigenaar van de woning, dan kun je er vanuit gaan dat de woning zonder vergunning mag worden verhuurd. Voordat je de huurovereenkomst tekent, kun je de WOZ-waarde van de woning opzoeken op: www.wozwaardeloket.nl.

Was de WOZ-waarde van de woning in 2020 lager dan €260.000, dan is het van belang te weten op welk moment de verhuurder eigenaar van de woning is geworden. Tegen betaling van een klein bedrag kun je dit nagaan op: www.kadaster.nl/eigendomsinformatie.

Is de verhuurder pas na 1 juli 2022 eigenaar geworden, dan is een vergunning nodig om de woning te verhuren. Heeft hij deze vergunning niet en besluit je de woning toch te huren? Dan moet je er rekening mee houden dat de gemeente handhavend kan optreden en je de woning weer moet verlaten.

Mocht de verhuurder de woning binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst verkopen, dan kan dat tot gevolg hebben dat je de woning moet verlaten. Je geniet dan echter nog wel huurbescherming, wat betekent dat de nieuwe eigenaar jou niet zomaar uit de woning mag zetten, maar met jou tot overeenstemming moet komen. Dit is een privaatrechtelijke kwestie waarbij geen rol voor de gemeente is weggelegd. We raden je aan om in dat geval juridisch advies in te winnen.

Aanvraagformulier verhuurvergunning Opkoopbescherming

U vraagt een vergunning aan voor het verhuren van een woning die onder de opkoopbescherming valt.

U kunt dit aanvraagformulier per e-mail of per post opsturen. De contactgegevens van de Gemeente Diemen zijn:

Team Openbare Orde en Veiligheid en Vergunningen
Postbus 191, 1110 AD Diemen
E-mail: info@diemen.nl

Om uw aanvraag goed te kunnen behandelen vragen wij u het volgende:

- Vul het aanvraagformulier compleet in. Dit betekent dat u alle gevraagde gegevens invult en geen vakken leeg laat;
- Onderteken het aanvraagformulier door middel van uw handtekening;
- Stuur alle gevraagde bijlagen mee samen met dit aanvraagformulier;
- Als u dit formulier met pen invult: zorg voor goede leesbaarheid.

Aanvrager

Aanvrager in de vorm van natuurlijk persoon rechtspersoon

Naam rechtspersoon:

In geval van een rechtspersoon, wie is (feitelijk) leidinggevende:

Naam aanvrager:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoonnummer: mobiel: 06-

Emailadres:

Gegevens woning

Adres:

Postcode en woonplaats:

Datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering:

WOZ-waarde*: €

*De WOZ-waarde van uw woning kunt u vinden op [WOZ-waardeloket \(wozwaardeloket.nl\)](http://wozwaardeloket.nl)

Wordt de woning momenteel verhuurd of op een ander manier in gebruik genomen?

Ja Nee

Indien ja, wat is de startdatum van het huurcontract? (* s.v.p. kopie huurcontract bijvoegen)

Was de woning in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden?

Ja Nee

Werd de woning verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming?

Ja Nee

Gegevens nieuwe huurder

Naam huurder:

Geboortedatum:

Gewenste startdatum verhuur (dd/mm/jj): (* s.v.p. kopie huurcontract bijvoegen)

Voor welke situatie wilt u een verhuurvergunning opkoopbescherming aanvragen?

- U verhuurt aan eerste- of tweedegraads familieleden (ga naar A)
- U verhuurt woonruimte voor maximaal 12 maanden (de reden is anders dan toeristisch verhuur) en u heeft zelf minimaal 12 maanden in de woning gewoond (ga naar B)
- U verhuurt woonruimte dat onderdeel is van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte (ga naar C)

A. Verhuur aan bloed- of aanverwant

U wilt uw woonruimte verhuren aan bloed- of aanverwante persoon in de eerste of tweede graad.

Verwantschap met familielid:

Partner (gehuwd, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract)

Ouder Grootouder

Adoptieouder Stiefbroer

Stiefouder Stiefzus

Adoptiekind

Kind

Stiefkind

Broer

Zus

Kleinkind

Anders, namelijk:

Schoonouder

Schoonzoon

Schoondochter

Schoonzus

Schoonbroer

B. Verhuur voor maximaal 12 maanden (geen toeristische verhuur)

U wilt de woning verhuren aan een derde nadat u zelf tenminste 12 maanden in de woning gewoond heeft.

Ik verklaar dat ik de woning zelf heb bewoond voor ten minste 12 maanden:

ja nee

Motiveer waarom u de woning wilt verhuren:

Gewenste startdatum verhuur (dd/mm/jj):

Gewenste einddatum verhuur (dd/mm/jj):

C. Verhuur als onderdeel van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte

Ik verklaar dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte:

ja nee

Bijlagen

Per situatie staat aangegeven welke documenten u mee moet sturen. Om een vergunning te krijgen is het belangrijk dat uw aanvraag volledig is.

- A. U wilt verhuren aan eerste- of tweedegraads familieleden
 - Bewijs van eigendom van de woonruimte (uittreksel Kadaster);
 - Uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP) waaruit het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar blijkt.
 - Kopie huurcontract
- B. Verhuur voor maximaal 12 maanden (geen toeristische verhuur)
 - Bewijs van eigendom van de woonruimte (uittreksel Kadaster);
 - Uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP), waaruit tevens blijkt dat u zelf ten minste 12 maanden in de woning heeft gewoond;
 - Kopie huurcontract, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
- C. Verhuur als onderdeel van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte
 - Bewijs van eigendom van de woonruimte (uittreksel Kadaster);
 - Uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP);
 - Kopie huurcontract
 - Nadere bescheiden waar uit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.

Ondertekening:

Ik verklaar dit formulier met bijlagen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam: Datum:

Handtekening:

OPKOOPBESCHERMING

9 juli 2021 - Het kabinet heeft de stap genomen om de opkoop van woningen door beleggers voor verhuur aan banden te leggen. Deze "opkoopbescherming" is onderdeel van het wetsvoorstel *Opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur*. Het wetsvoorstel is op 6 juli 2021 gedeeltelijk aangenomen door de Eerste Kamer, nadat minister Ollongren een reparatie aan de wet had toegezegd ten aanzien van tijdelijke huurcontracten. De opkoopbescherming zal naar verwachting per 1 januari 2022 in werking treden met een wijziging van de Woningwet. Wij gaan in deze flyer kort in op de redenen om opkoopbescherming in te voeren en hoe dit bestuursrechtelijk wordt geregeld.

WAAROM OPKOOPBESCHERMING?

Het is het kabinet gebleken dat in meerdere gemeenten – ondanks dat woningen worden bijgebouwd – schaarste is aan goedkope en "middeldure" koopwoningen. De opkoopbescherming dient ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven voor kopers die er zelf in gaan wonen. Hiermee wordt beoogd om de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt te verbeteren.

REGULERING

Met de nieuwe wet krijgen gemeenten de mogelijkheid om via hun (gewijzigde) huisvestingsverordening gebiedsgerichte opkoopbescherming in te voeren. Woningen in aangewezen gebieden mogen gedurende vier jaar na aankoop niet worden verhuurd, tenzij de gemeente daarvoor een vergunning verleent.

Bij de invoering van de opkoopbescherming dienen gemeenten vooraf in hun huisvestingsverordening te bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Ook dient de gemeente te onderbouwen dat in een bepaald gebied "onevenwichtige en onrechtvaardige effecten" door schaarste zijn, dan wel dat de opkoopbescherming noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de buurt. De Memorie van Toelichting ("MvT") bij het wetsvoorstel verduidelijkt niet aan welke eisen een dergelijke onderbouwing moet voldoen. Wel vermeldt de MvT dat bijvoorbeeld sprake kan zijn van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten indien de opgekochte woningen tegen hoge prijzen worden verhuurd.



MONICA SONDEREGGER
ADVOCaat | COUNSEL

T +31 10 217 25 11
M +31 6 8313 3209
m.sonderegger@houthoff.com

UITZONDERINGEN EN TOEPASSING

Op basis van drie uitzonderingsgronden kan de gemeente toch een vergunning voor verhuur verlenen ondanks de ingevoerde opkoopbescherming. Het betreft: 1) verhuur aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten; 2) verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; en 3) tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is.

Naast de bovengenoemde uitzonderingen kunnen gemeenten – mits zij de noodzaak hiervan onderbouwen in de huisvestingsverordening – extra uitzonderingsgronden vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de desbetreffende buurt.

De opkoopbescherming is niet van toepassing indien een eigenaar al in het bezit was van de woning vóór de invoering van de opkoopbescherming. Ook is de opkoopbescherming niet van toepassing indien de woning minstens zes maanden in verhuurde staat was, voorafgaand aan de levering van die woning aan de nieuwe eigenaar.

INWERKINGTREDING

De wet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking en geeft gemeenten gedurende minimaal vijf jaar de mogelijkheid om opkoopbescherming in te voeren. Na inwerkingtreding wordt de wet binnen vijf jaar geëvalueerd.

KRITIEK EN IMPACT

Meerdere partijen hebben inmiddels kritiek geuit op de maatregelen. De opkoopbescherming zou volgens hen geen structurele oplossing zijn voor de schaarste aan koopwoningen, en de schaarste aan huurwoningen in de vrije sector juist vergroten.

De opkoopbescherming reguleert het eigendomsrecht en zal consequenties hebben voor partijen die actief zijn op de woningmarkt. Wij zijn graag beschikbaar om hierover met u van gedachten te wisselen.



JET AKKERMAN
ADVOCaat | ASSOCIATE

T +31 20 605 69 71
M +31 6 1251 6256
j.akkerman@houthoff.com



Het lijkt erop dat per 1 januari 2022 een opkoop bescherming van kracht zal zijn. Wat is dit, wat houdt het in en wat betekent dat volgens ons voor de markt?

In dit artikel willen we, vanuit een praktijkperspectief een licht laten schijnen op deze vraag. Achtereenvolgens wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie, de oplossing die is bedacht en de veranderingen vanuit het zichtpunt van marktpartijen. Hierbij maken we een splitsing van de effecten, vóór, ná en na beëindiging van de regeling.

De situatie van nu

Sinds 2013 zijn de prijzen van woningen in een opwaartse trend. De laatste jaren zijn de prijsstijgingen zelfs exponentieel. Oorzaak hiervan is mede de lage rente op de kapitaalmarkt. Dat is mooi als je een huis wilt kopen maar niet als je aanzienlijke spaartegoeden hebt. De lage hypotheekrente is op zich al een reden voor prijsstijgingen van woningen, immers woonlasten worden lager. De rente is zelfs zo laag geworden dat mensen met grote spaartegoeden negatieve rente betalen over hun spaargeld, terwijl de belastingdienst hen aanslaat voor rendement in box 3. Dat voelt voor deze mensen natuurlijk als niet eerlijk. Zij gaan op zoek naar alternatieve beleggingen. Ze kopen bijvoorbeeld een niet al te dure woning om te verhuren. Beleggen in vastgoed is namelijk een zekere investering. Er is sprake van direct rendement (huurinkomsten per maand), op langere termijn stijgen de huizenprijzen en de belegging is zichtbaar en tastbaar.

De kapitaalmarkt speelt hierop in door speciale hypotheekaanbiedingen te bieden voor verhuurders. Hierdoor is het niet nodig om de volledige koopsom in eigen middelen te hebben. Deze beleggers kopen woningen die leeg worden aangeboden en gaan ze vervolgens verhuren.

Huurprijzen worden bepaald door de markt en in gebieden met een hoge woondruk en veel expats schieten de prijzen voor Nederlandse begrippen behoorlijk door het dak. Internationaal zijn onze huisvestingskosten echter bescheiden. Eén van de redenen dat internationale bedrijven de Amsterdamse regio als een aantrekkelijk vestigingsgebied zien.

Daarnaast kopen deze beleggers zeer makkelijk, vaak zonder voorbehoud van financiering en met zeer flexibele afname momenten. De laatste € 10.000,- is ook veelal geen probleem, immers die kan geleend worden van de bank. De kopers voor eigen gebruik kunnen hier niet tegenop en worden in biedingsstrijd voorbijgelopen door de belegger.

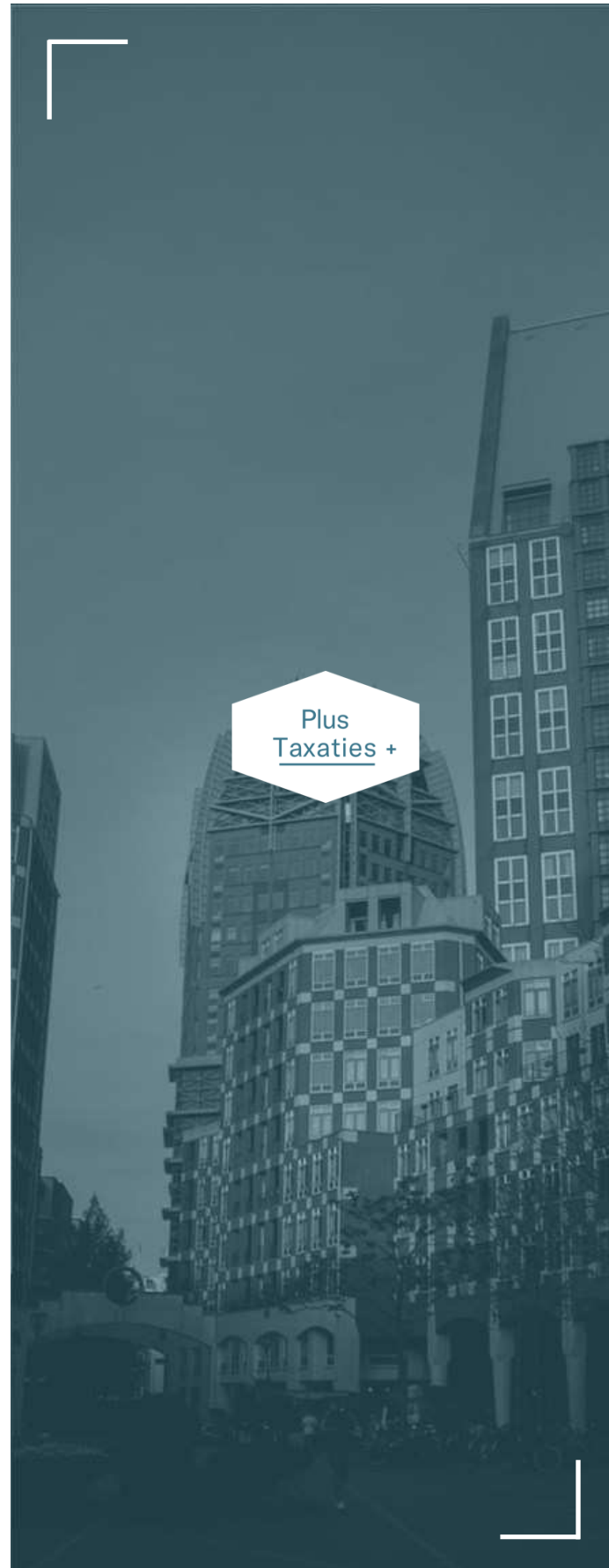
Naast deze situatie speelt het probleem dat woningcorporaties door enerzijds de verhuurdersheffing en anderzijds het niet voldoende beschikbaar komen van geschikte bouwlocaties, onvoldoende kunnen voorzien in woningen voor hun doelgroep. Een doelgroep die nota bene door de concentratie op gesubsidieerde woningen kleiner is geworden. Niet gesubsidieerde woningen (niet-DAEP) moesten aan de markt worden overgelaten. Gelukkig is er een politiek draagvlak voor het -gedeeltelijk- afschaffen van de verhuurderheffing. Dit alles zorgt ervoor dat het enorm lastig is voor starters en middeninkomens om een woning te vinden op geschikte locaties.

De oplossing

Om ervoor te zorgen dat de grote hoeveelheid huurwoningen in particuliere handen in grote steden niet verder toeneemt heeft de overheid bedacht om een 'opkoopbescherming' in het leven te roepen. Als aanvulling op de huisvestingswet wordt een hoofdstuk 7 toegevoegd genaamd "Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming". Deze wijziging, die gekoppeld wordt aan een uitbreiding van de mogelijkheid tot tijdelijke verhuur, is op 6 juni van 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. Deze gaat de gemeente de bevoegdheid geven om in de Huisvestingsverordening gebieden aan te wijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Hiervoor dient een onevenwichtige en onrechtvaardige schaarste te zijn in het gebied of een noodzaak tot het behoud van leefbaarheid. De opkoopregeling geldt enkel voor goedkope en middeldure koopwoningen. De wetgever geeft hierbij aan dat dit bepaald wordt op basis van de WOZ waarde maar geeft in de toelichting verder geen kaders hierbij. Gekoppeld aan de opkoopbescherming geldt een vergunningsstelsel. Dit geeft vrijstelling tot 1. Verhuur aan bloed of aanverwanten in 1^e of 2^e graad, tijdelijke verhuur (max 12 maanden). Verder kan een gemeente nog eigen vrijstellingen bepalen. Een van de bijzondere bepalingen die in de wettekst staat is dat indien een woning 6 maanden of minder voorafgaand aan de aanwijzing is verhuurd, deze woning onder de regeling valt en daarmee -mogelijk- illegaal verhuurd wordt.

Door de opkoopregeling moeten starters en middeninkomens meer kans krijgen op de markt doordat de belegger wordt uitgesloten. Hoewel het nog niet allemaal in beton gegoten is lijkt het erop dat per 1 januari 2022 deze wet in werking treedt. Het is de bedoeling dat de wet een tijdelijk karakter heeft.

Onduidelijk is welke kaders er kunnen worden gesteld aan de aanwijzing door de gemeente.





Wat verandert er in de praktijk?

Deze vraag is niet eenvoudig te beantwoorden. De vraag zal moeten worden beantwoordt vanuit verschillende perspectieven. De perspectieven van particuliere kopers, beleggers en huurders worden steeds bekeken.

Tevens moet een splitsing gemaakt worden tussen het moment vóór invoering, het moment ná invoering en het moment waarop de regeling afloopt.

De insteek dat een gemeente het recht heeft om een gebied aan te wijzen maakt dat de situatie voor invoering wellicht een eindeloos karakter heeft maar min of meer rondzweeft door een gemeente.

Effecten vóór invoering van de regeling

Omdat de regeling bedacht is om de particuliere koper te helpen beginnen we met hen:

“In de periode voorafgaand aan het inwerkingtreden van de regeling zien wij een negatief effect van de maatregel voor deze kopers”

Immers beleggers zullen, en dat doen ze op dit moment ook, als een dolle gaan kopen. De particuliere koper wordt nog meer weggedrukt en de prijzen zullen eind 2021 verder stijgen.

De groep beleggers zijn sinds geruime tijd zeer actief op de markt. Ze drukken hiermee niet alleen de particuliere koper weg, maar ook drijven ze de prijzen hiermee verder op.

De groep huurders zijn blij met de toename van het aanbod huurwoningen in midden en hoger segment. Door de toename van het aantal woningen dat te huur wordt aangeboden ontstaat meer keus. Als je als huurder op het moment van schrijven van dit artikel een woning zoekt in Amsterdam tussen de € 1.000,- en € 1.500,- per maand geeft Funda aan dat je keus hebt uit ruim 500 woningen. Daartegenover zijn slechts 117 woningen tot € 350.000,- te koop.

Effecten ná invoering

Particuliere kopers; na invoering van de opkoopbescherming wordt het aantal kopers in de markt kleiner en als gevolg daarvan zal een voorbehoud voor financiering door meer van de bidders gesteld worden. Of de prijzen in de aangewezen gebieden stabiliseren of gaan dalen is de vraag. De rente is nog steeds idioot laag en een aanzienlijke groep startende en doorstromende kopers worden - via de door de overheid geëntameerde schenkingsregeling - nog steeds in de gelegenheid gesteld om hoog te bieden zonder zich zorgen te moeten maken over financierbaarheid.

“Nu de ouders van deze kinderen niet meer in vastgoed kunnen investeren is een schenking wellicht zelfs waarschijnlijker?”

Dat makelaars over het algemeen een woning in de markt plaatsen waarbij overbieden een vanzelfsprekendheid is, wordt zelden vermeld maar is wel zo. In veel gevallen heeft de makelaar wel een idee van de prijs die geboden gaat worden, maar zet hij bewust lager in om een ‘run’ op de woning te veroorzaken. Enerzijds om een ‘biedings-oorlog’ te veroorzaken en anderzijds om aan de verwachting van zijn opdrachtgever tegemoet te komen. Die verwacht immers veel kijkers en bieders.

Beleggers zullen hun pijlen na invoering van de opkoopregeling richten op enerzijds vastgoed dat bij andere beleggers in bezit is en anderzijds gebieden waar de opkoopregeling niet geldt.

Kopen bij andere beleggers leidt door afname van het aanbod en concentratie van vraag tot prijsstijging. Het verschil tussen de prijs vrij van huur en gebruik en in verhuurde toestand zal, voor zover dit nog bestaat, kleiner worden of misschien zelfs negatief worden. Wellicht worden de rendementseisen van beleggers zo laag dat een verhuurde woning méér opbrengt dan een woning voor eigen gebruik. Een ten opzichte van de huidige maatstaven ‘omgekeerde waarde situatie’.

Als dit het geval is komt de woning die wordt verhuurd nooit meer op de markt voor de particuliere koper. Een situatie die zich voor het invoeren van de regeling, toen de waarde in verhuurde staat lager was dan de waarde leeg, wel voordeed. En zelfs zeer waarschijnlijk was. De particuliere belegger zal immers bij verkoop van één enkele woning kiezen voor de hoogste opbrengst. Die wordt in een normale situatie gerealiseerd door verkoop vrij van huur en gebruik. Indien mogelijk wacht de belegger dus op het moment van leegkomen om te verkopen. In de omgekeerde waarde-situatie doet hij dat niet.

Indirect raakt dit weer de particuliere koper die de woningen die ooit in belegging terecht zijn gekomen, nooit meer terugziet op de markt vrij van huur en gebruik.

Zoals het eruit lijkt te zien geldt de regeling voor bepaalde gebieden in een gemeente. De beleggers zullen zich dus concentreren op de gebieden die wel beschikbaar zijn. De prijzen in deze gebieden zullen dan stijgen. Als gebieden nooit worden aangewezen zou dat ertoe kunnen leiden dat zich een hyperconcentratie van woningen in handen van particuliere beleggers voordoet. Dit zou kunnen leiden tot overconcentratie van bepaalde bewoners en doelgroepen, zoals studenten, arbeidsmigranten of expats.



Plus
Taxaties +



Gaat de overheid dit dan ook weer regelen?

Ons gevoel is dat maar één doelgroep van deze regeling beter wordt en dat zijn huurders. Er zijn meer woningen in het midden en hogere segment beschikbaar en de prijzen blijven stabiel. In de corona-lockdown periode was in grote steden als Amsterdam en Utrecht zelfs een teruggang van huurprijzen in dit segment te zien omdat thuiswerken de norm was en de expats niet op de markt waren.

Dat de gemeente een bijzonder lastige taak in haar schoenen geschoven krijgt lijkt ons evident. Allereerst moeten ze gebieden gaan aanwijzen om vervolgens een systeem van vergunningen en handhaving op te zetten. Ze moeten aantonen en onderbouwen dat de noodzaak aanwezig is. Wie gaat dit bekostigen? De aanvrager van een vergunning tot ontheffing? Of zijn de algemene middelen de klos?

Effecten na beëindiging

Gaan we na beëindiging van de opkoopregeling terug naar het oude normaal? Dat is een interessante vraag. De vraag is of het oude normaal dan nog wel bestaat. De vastgoedmarkt is immers een markt die door vele facetten wordt beïnvloed.

Toch een paar kanttekeningen.

Het aanwijzingsmoment is niet geheel duidelijk en daardoor is het moment van eindigen van de regeling ook niet helder. Doordat gebieden worden aangewezen is het mogelijk dat in een gemeente de opkoopregeling een permanent ronddwalend gegeven is. Het lijkt erop dat het instellen van de opkoopregeling voor de totale gemeente geen haalbare kaart is.

Als niet alle gebieden aangewezen zijn zullen beleggers zich richten op de gebieden die beschikbaar zijn. Ook hier gaat weer een prijsopdrijvend effect van de uit. Dit houdt de wens om de regeling in te stellen in stand.

Beëindiging van de regeling is voor de particuliere koper ongunstig. Er komen meer kopers op de markt en dat leidt tot een hogere prijs. Dat de koper van een woning ooit een verkoper wordt, is in de totale gedachtegang van dit moment genegeerd. Op zich verklaarbaar want de politiek wordt geregeerd door de waan van de dag.

Beleggers zijn blij met de beëindiging van de regeling want de hoeveelheid te kopen woningen neemt toe. Dat deze groep beleggers bij een hogere kapitaalmarktrente massaal de vastgoedmarkt de rug toe zullen keren maakt wellicht dat aan het einde van de regeling de groep beleggers grotendeels uit de markt is.

Mocht de kapitaalrente zodanig stijgen dat de beleggers huurwoningen verkopen bij mutatie aan de particuliere kopers, dan zijn de huurders het kind van rekening. Het aantal huurwoningen neemt dan drastisch af.

Conclusie

Dat door het grootschalig kopen van woningen door beleggers onwenselijke situaties kunnen ontstaan en particuliere kopers minder kans hebben is duidelijk. De vraag is of een opkoopregeling zoals nu is bedacht niet het paard achter of naast de wagen spannen is.

In dit artikel hebben wij getracht enkele gedachten en overwegingen, veelal gevoed door praktijkervaring, neer te zetten en als bron voor de discussie te laten dienen. Gedegen onderzoek naar de effecten van een opkoopregeling lijkt ons nodig voor het invoeren. Hierbij refererend aan het omgekeerde, het zeer tijdelijke en bescheiden effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor niet zelf bewoonde panden.

De komende tijd zullen wij als Plus Taxaties onderzoek laten uitvoeren naar de effecten van de opkoopbescherming op de woningmarkt in de Randstad en de (her-)positionering van beleggers. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van een afstudeeronderzoek.

Benieuwd naar de ontwikkelingen op dit gebied? Laat het ons weten en we houden u op de hoogte over het onderzoek.

Plus Taxaties

Vragen aan onze taxateurs?

Stel ze gerust. Plus Taxaties is groot voorstander van het delen van kennis en expertise. Uiteraard zullen wij de komende tijd de actualiteiten scherp volgen en updates blijven delen over onderwerpen die ons bezighouden in onze dagelijkse (taxatie-)praktijk.



Opkoopbescherming vergroot de kansen van jonge huizenkopers

Sinds begin dit jaar kunnen gemeenten prijsgrenzen stellen waaronder investeerders geen woningen mogen kopen. Het doel is om starters meer kansen te geven op de woningmarkt. In hoeverre bieden investeerders en starters op dezelfde woningen?

IN HET KORT

- Vooral investeerders met een beperkte woningportefeuille concurreren met 30-minners.
- Kleine investeerders hebben het afgelopen decennium steeds meer van de woningen van eigenaars-bewoners opgekocht.
- De verwachting is dat de Wet opkoopbescherming de kansen voor starters zal verbeteren.

PAUL DE VRIES

Woningmarkt-expert bij het Kadaster

LIANNE HANS

Onderzoeker bij het Kadaster

Terwijl het aantal woningaankopen sinds het herstel van de crisis in 2013 voor alle leeftijdsklassen gestegen is, bleven de aankopen van de jongste woningkopers achter (Hans et al., 2021). Jonge koopstarters blijven vaker aan de zijlijn staan omdat de prijzen van huizen flink gestegen zijn, terwijl de leencapaciteit van starters minder steeg. In grote delen van het land is nu nog maar minder dan tien procent van alle woningen die te koop staan bereikbaar voor mensen met een inkomen net boven de inkomensgrens voor een sociale huurwoning (Hans et al., 2021). Dat is het sterkst het geval in de grote steden, waar jonge mensen juist naar woonruimte zoeken.

Terwijl jonge huishoudens minder makkelijk een eerste woning konden kopen, nam het aantal aankopen toe van investeerders (Conijn et al., 2019). Zij kochten met name in de grotere steden huizen van eigenaars-bewoners om te verhuren. Het rendement voor

deze investeerders is gestegen dankzij de sterk gestegen huurniveaus.

Per 1 januari 2022 biedt de Wet opkoopbescherming gemeenten de mogelijkheid om prijsgrenzen te stellen waaronder investeerders geen woningen mogen opkopen van eigenaars-bewoners als investering (*buy-to-let*). Het doel van deze opkoopbescherming is het vergroten van de toegankelijkheid van de koopwoningvoorraad voor lagere en middeninkomens en koopstarters.

Met het oog op het actuele schaarse aanbod van betaalbare woningen, lijkt dergelijk overheidsingrijpen verdedigbaar (Hans et al., 2021). Economisch gezien is het niet altijd verstandig om op een markt als overheid te interveniëren. De woningmarkt is echter een bijzondere markt, aangezien het een voorraadmarkt betreft van bestaande woningen en een grondmarkt met restrictief ruimtelijk beleid (Priemus, 1978). Daarbij is het de grondwettelijke taak van de Nederlandse overheid om in voldoende woningen te voorzien. Wat dan 'voldoende woningen' zijn, is uiteraard voor discussie vatbaar.

De vraag is wat het effect van de maatregel zal zijn. Het lokale beleid is effectief als investeerders daadwerkelijk minder woningen kopen in de marktsegmenten waarin ook de lagere en middeninkomens en koopstarters actief zijn. In dit artikel analyseren we in hoeverre investeerders en 30-minners de afgelopen jaren in concurrentie zijn, en of de Wet opkoopbescherming de kansen voor 30-minners op een koopwoning zal vergroten.

Gegevens

Onze analyse sluit aan bij de uitgangspunten van de Wet opkoopbescherming, en zijn daarom gebaseerd op alleen de woningverkoop van eigenaars-bewoners. Nadrukkelijk blijven in de nieuwe wet onderlinge transacties tussen verhuurders buiten de regeling, net zoals

de *keep-to-let*-woningen die ontstaan nadat de eigenaar uit zijn woning is verhuisd, maar deze wel aanhoudt als investering.

Een woningaankoop wordt in onze analyse als een investering gezien wanneer de nieuwe eigenaar niet in de woning gaat wonen, of als de woning wordt gekocht door een niet-natuurlijk persoon (met uitzondering van woningcorporaties).

Als proxy voor de lagere en middeninkomens en de koopstarters nemen we jonge kopers onder de dertig jaar. Dat is de leeftijdsgrens waaronder het merendeel van de kopers een koopstarter is, en een lager of middeninkomen heeft. De databron bestaat uit de registerbestanden van het Kadaster.

Investerders op de woningmarkt

Tussen januari 2019 en december 2021 werden 74.000 van de verkochte koopwoningen van eigenaars-bewoners aangekocht als een investering. Dat is twaalf procent van alle verkochte koopwoningen in die periode (618.000). Jonge mensen kochten in dezelfde periode bijna tweemaal zoveel woningen als investeerders deden. Doorstromers waren hierbij verreweg de grootste groep (400.000 woningaankopen).

Het zijn vooral de kleine investeerders met maximaal vier woningen die de woningen als investering kopen (figuur 1). De groep met maximaal vier woningen is, met 15.000 aankopen in 2021, de grootste groep. Investerders met grote portefeuilles kopen nauwelijks woningen van eigenaars-bewoners, en zullen daarom ook nauwelijks nadelige consequenties voelen door de introductie van de Wet opkoopbescherming.

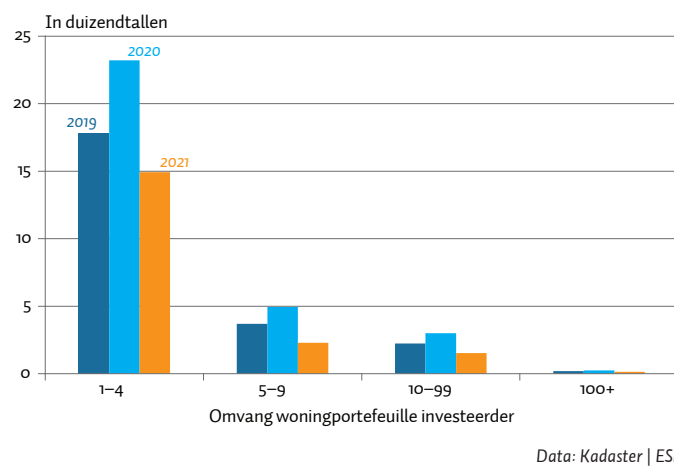
Binnen de groep kleine investeerders zit ook een beperkt deel van de aankopen van doorstromende eigenaars-bewoners. In hun eerste woning woont de eigenaar zelf, de tweede woning wordt soms een aantal maanden als investering (een tweede woning) gecategoriseerd. Het gaat dan vooral om de aankopen van de laatste maanden. Onze inschatting is dat deze vertekening het beeld van het aantal aankopen door investeerders nauwelijks beïnvloedt, door de geringe aantallen ten opzichte van alle aankopen van kleine investeerders. Als een eigenaar meer dan één jaar deze tweede woning bezit, dan kan er gevoeglijk aangenomen worden dat het om een investering gaat (De Vries et al., 2020).

Overlap met starters

In 2021 kochten investeerders 19.000 woningen. Als al deze woningen echter door starters zouden zijn

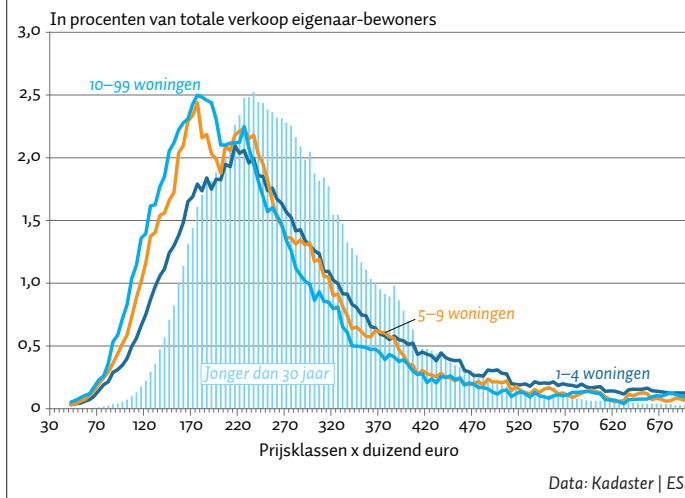
Aantal woningen verkocht aan investeerders door eigenaars-bewoners

FIGUUR 1



Aandeel woningen eigenaars-bewoners verkocht aan investeerders en starters, 2019–2021

FIGUUR 2

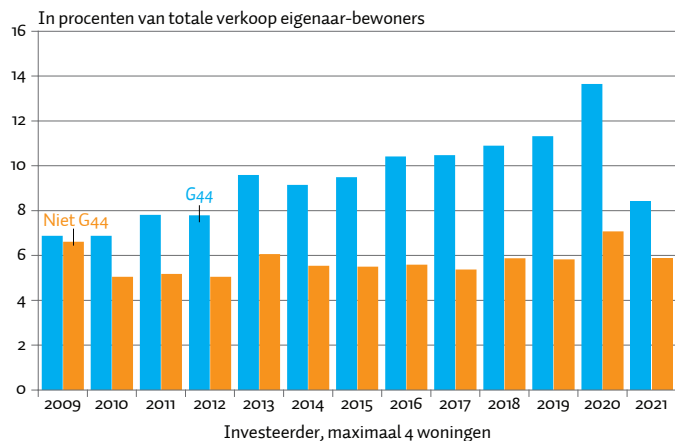


gekocht, dan zou het maximale effect van de opkoopbescherming een toename van 19.000 woningen kunnen zijn, bovenop de 53.000 woningen die de jonge kopers al kochten. Dit zou het aanbod voor jonge mensen met 38 procent vergroten. Het daadwerkelijke effect is echter kleiner, want zowel investeerders als 30-minners kopen ook duurdere koopwoningen. Hoeveel, hangt af van de overlap tussen beide groepen.

Figuur 2 laat zien dat met name de aankopen van de grote groep kleine investeerders overlappen met de

Aandeel woningen eigenaars-bewoners verkocht aan kleine investeerders

FIGUUR 3



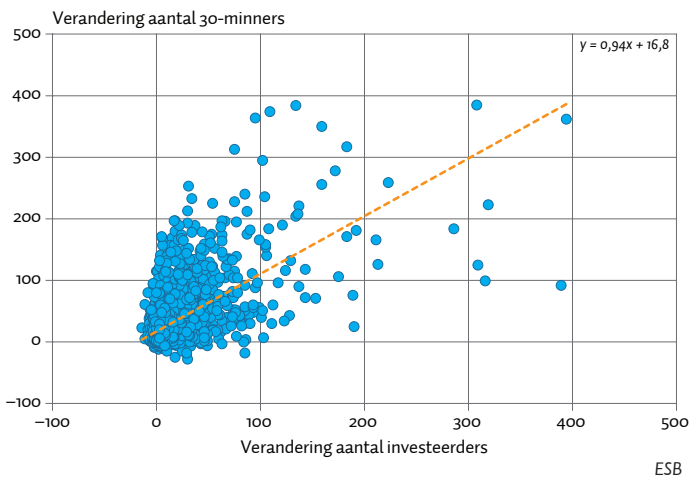
Vooraf in grote steden

In de grote steden (G44) groeit het aandeel investeerders sneller dan daarbuiten. Tegelijkertijd is ook het aandeel woningkopers onder de dertig jaar groot in de grote steden van Nederland (Wisman en De Vries, 2020). Investeerders zijn daarmee hun grootste concurrenten, omdat zij ook veelal in de goedkopere segmenten woningen kopen. Juist van de kleinere investeerders neemt in de G44 het marktaandeel toe: in deze steden verdubbelde het aandeel tussen 2009 en 2020, terwijl hun aandeel in de niet-grote steden min of meer stabiel bleef (figuur 3).

Dat de aandelen in 2021 lager liggen dan in 2020 komt door de verhoogde overdrachtsbelasting van twee naar acht procent voor investeringen op de woningmarkt. Het doel van deze verhoging is eveneens om het marktaandeel van investeerders terug te dringen. Vooralsnog lijkt de verhoogde overdrachtsbelasting het gewenste effect te bereiken.

Verandering aankopen per wijk, 2017–2021 ten opzichte van 2013–2016

FIGUUR 4



aankopen van de 30-minners. De aankopen van kleine investeerders concentreren zich rondom woningen van 245.000 euro, terwijl alle typen investeerders – en meer dan de koopstarters – de goedkopere koopwoningen aanschaffen. Omdat de investeerders met de kleinste portefeuilles de meeste woningen in dezelfde prijsklasse kopen, concurreren zij met de 30-minners. Het weg nemen van marktwerking onder een bepaalde prijsgrens, verhoogt dus de kansen van de 30-minners op de koopwoningmarkt.

Concurrentie op wijkniveau

Opvallend is ook dat jonge kopers en investeerders in dezelfde wijken zijn geïnteresseerd. Figuur 4 toont het verschil in het aantal aankopen per wijk tussen 2013–2016 en in de afgelopen vijf jaar (2017–2021). De toename van het aantal 30-minners is nagenoeg gelijk aan de toename van het aantal aankopen van investeerders. De trendlijn heeft een richtingscoëfficiënt van 0,94. Investeerders en starters kopen dus in dezelfde wijken. Omdat de nieuwe Wet opkoopbescherming de toegang beperkt van investeerders tot het segment waarin er vooral veel jonge kopers actief zijn, verwachten we dat de wet meer kansen zal bieden aan lage en middeninkomens, koopstarters en ook jonge kopers.

Optimale prijsgrens

De Wet opkoopbescherming biedt gemeenten de mogelijkheid om een prijsgrens te stellen voor investeerders waaronder zij geen woningen mogen aankopen. De gemeente moet bij het stellen van die grens aannemelijk maken dat de kansen voor jonge kopers en huishoudens met lagere en middelbare inkomens erdoor toenemen op de koopwoningmarkt.

Gemeenten worstelen met waar de grens te leggen, mede omdat de lokale woningmarktsituatie per gemeente verschilt. De meeste gemeenten baseren de prijsgrenzen op de verdeling in de koopwoningvoorraad naar WOZ-waarden. Amsterdam kiest ervoor om de ‘goedkoopste’ zestig procent van alle woningen te

beschermen door een prijsgrens te stellen van 512.000 euro – de prijsgrens van het zesde deciel van de verdeling van de WOZ-waarden van koopwoningen. Utrecht kiest ook voor de zesde decielgrens, en komt uit op een grens van 440.000 euro. Rotterdam en Den Haag kiezen voor 355.000 euro, de NHG-grens die ook door vele andere gemeenten gebruikt wordt als zijnde de meest objectieve en gangbare definitie voor middeldure koopwoningen.

Om een beeld te geven van de eventuele grenzen die gemeenten kunnen stellen, nemen wij als proxy van de WOZ-waarden de aankooprijzen van koopwoningen in 2020 en 2021. Om zestig procent van de aankopen van eigenaars-bewoners te beschermen, zou voor de Amsterdamse situatie de grens op 600.000 euro liggen. De grenzen voor Utrecht, Rotterdam en Den Haag zijn respectievelijk 425.000, 400.000 en 445.000 euro. Voor het gros van de Nederlandse gemeenten ligt de zestig-procentsgrens rond de NHG-grens van 355.000 euro (figuur 5).

Conclusie

In veel buurten en wijken is het marktaandeel van investeerders het afgelopen decennium snel gestegen. Dat wil niet zeggen dat de lagere en middeninkomens en de jonge kopers er geen woning konden kopen. Ook zij kochten in 2021 meer woningen dan in de eerste jaren na 2013. Toch is er sprake van een historisch zeer krappe woningmarkt, waardoor een groot deel van de lagere en middeninkomens en de jonge kopers er geen woning meer kunnen kopen. Het zijn vooral investeerders met een woningportefeuille van maximaal vier woningen die concurreren met jonge kopers – en dat is vooral het geval in de grote steden. De verwachting is dus dat de Wet opkoopbescherming de kansen voor starters zal gaan verbeteren.

Literatuur

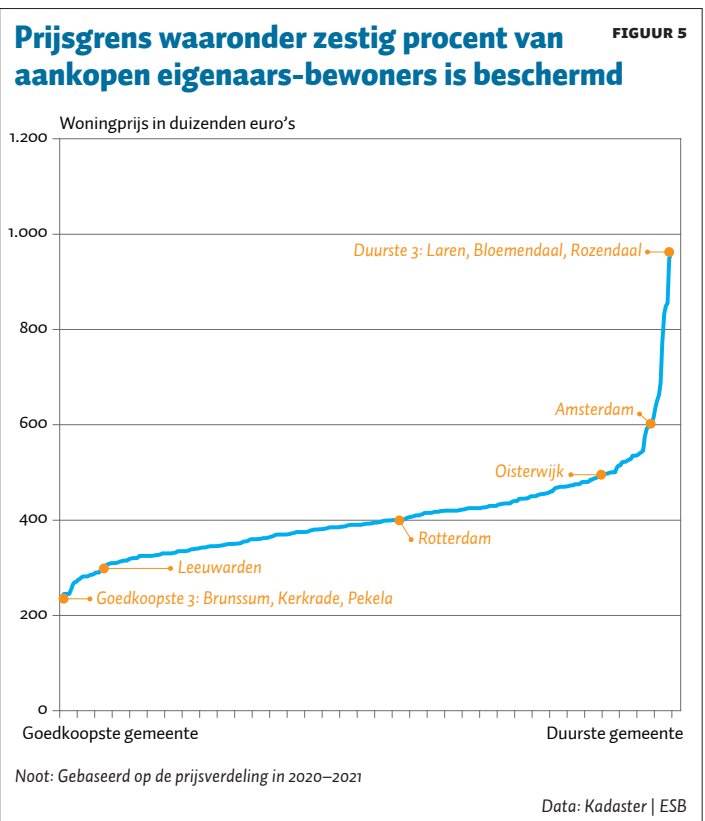
Conijn, J., F. Schilder en V. Meertens (2019) *Buy to let verdringt starter van de koopwoningmarkt*. Amsterdam School of Real Estate, 18 juli. Te lezen op www.asre.nl.

Hans, L., J. Lamberink, M. Plegt et al. (2021) *Crisis op de woningmarkt: wie slaagt en wie niet meer?* Kadaster 1 december.

Priemus, H. (1978) *Volkshuisvesting: begrippen, problemen, beleid*. Alphen aan den Rijn: Samsom.

Vries, P. de, G. van Daalen, M. Geerdinck et al. (2019) *Inspelen op de vraag naar huurwoningen*. Ruimte en Wonen, 6 april.

Wisman, H. en P. de Vries (2020) *Moeilijke tijden voor koopstarters op de woningmarkt*. Rapport Kadaster, mei.



Een overzicht van recente en aankomende wijzigingen in huurrecht woonruimte

Datum 15-03-2021

Datum

15-03-2021

Auteur

mr. T. de Nijs & mr. G.S. Geurts

JCDI

JCDI:ADS260657:1

Vakgebied(en)

Huurrecht / Algemeen

Huurrecht / Huur van woonruimte

Huurrecht / Huurprijzen

1. Inleiding

Never a dull moment in huur(prijzen)land: het wetgevingsapparaat draait op volle toeren. Er is de laatste jaren een record aantal (concept) wetsvoorstellen en besluiten ingediend. De voorgestelde regelgeving vormt een nadere uitwerking van de Nationale woonagenda 2018-2021.^[1] De Nationale woonagenda beoogt diverse knelpunten op de woningmarkt aan te pakken en bestaat uit drie pijlers: het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad (onder meer door de doorstroming te bevorderen) en de betaalbaarheid van wonen.

Ook of misschien juist nu het kabinet demissionair is, gebeurt er nog veel. Geen van de hieronder behandelde wetsvoorstellen is controversieel verklaard. Deze worden nu dus gewoon behandeld. Enkele van deze wetsvoorstellen kunnen binnen afzienbare tijd wet worden. Ook worden er door diverse Kamerleden in een razend tempo amendementen ingediend bij lopende wetsvoorstellen. In deze bijdrage geven wij een overzicht van de – in onze ogen – belangrijkste wetsvoorstellen – en meest relevante amendementen – op het gebied van huur, waarbij wij ons beperken tot een zakelijke samenvatting van de inhoud en de stand van zaken.

2. Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen^[2]

Vlak voordat het kabinet Rutte-III zijn ontslag indiende, trad de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen in werking. Op grond van deze wet hebben huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens, eenmalig recht op huurverlaging tot die aftoppingsgrens. Dit geldt alleen voor zelfstandige woningen van woningcorporaties in het gereguleerde huursegment.^[3]

3. Wetsvoorstel maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten^[4]

Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten staat het de verhuurder en huurder vrij afspraken te maken over de (hoogte van de) jaarlijkse huurverhoging; via een beding in de huurovereenkomst of door het aanbieden van een nieuwe overeenkomst met een verhoogde huurprijs. Dit wetsvoorstel beoogt de jaarlijks toegestane huurverhoging te maximeren op inflatie plus 1 procentpunt. Een huurverhogingsbeding met een hoger percentage is nietig voor zover het tot dit hogere percentage leidt. De huurprijs geldt dan als verhoogd met het maximale toegestane huurverhogingspercentage. Daarnaast wordt artikel 7:274 lid 1 onder d BW aangepast. Op grond van de huidige regelgeving mogen geliberaliseerde huurovereenkomsten worden opgezegd op grond dat de huurder niet instemt met een redelijk aanbod, ook als dat aanbod ziet op een (marktconforme) wijziging van de huurprijs of van de servicekosten. Bij gereguleerde huurovereenkomsten is dit overigens niet mogelijk. Als dit wetsvoorstel wet wordt, kunnen ook geliberaliseerde huurovereenkomsten niet langer worden opgezegd op grond van weigering van een redelijk aanbod indien dat aanbod ziet op een wijziging van de huurprijs. Daarbij is niet relevant wat de hoogte is van de voorgestelde huurverhoging: inflatie plus 1 procentpunt, of hoger. Deze voorgestelde wijzigingen gelden voor een periode van drie jaar en hebben directe werking; dus ook voor bestaande huurovereenkomsten. Tweeënhalf jaar na inwerkingtreding van deze wet vindt een evaluatie plaats. Om een huurverhoging na woningverbetering ook in die drie jaar mogelijk te maken, wordt een artikel aan het Burgerlijk Wetboek toegevoegd dat qua inhoud gelijk is aan het reeds voor het gereguleerde huursegment bestaande artikel 7:255 BW.

Het wetsvoorstel is op 23 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. De wet treedt in werking met ingang van een nog nader bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Tegelijk met dit wetsvoorstel is ook een motie aangenomen van kamerlid Beckerman (SP) c.s. over bevrozing van de huurprijs in 2021 van woningen in het gereguleerde huursegment. Deze motie is inmiddels door de minister uitgewerkt bij ministeriële regeling, waarbij het maximale huurverhogingspercentage voor het gereguleerde huursegment is vastgesteld op 0%.^[6] Voor huurders in het gereguleerde huursegment betekent dit dat zij dit jaar geen huurverhoging krijgen, dus ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Indien een woning verbeterd is, bijvoorbeeld door verduurzaming, is een daaraan verbonden huurverhoging wel toegestaan.

4. Wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting^[6]

Huurkorting en huurgewenning

Op grond van de huidige huurprijsregels kan een verhuurder na het verlenen van een tijdelijke huurkorting (een verlaging of bevrozing), de huur niet met meer verhogen dan het wettelijk maximaal toegestane huurverhogingspercentage. De korting heeft voor de verhuurder dus een permanent effect op de huuropbrengsten, waardoor verhuurders minder genegen zouden kunnen zijn een korting toe te passen. Dit, terwijl die behoefte in de praktijk wel aanwezig is, zeker in de huidige coronacrisis. Het wetsvoorstel regelt dat na een tijdelijke huurkorting een (hogere) huurverhoging mogelijk is. De huur mag na afloop van een kortingsperiode worden verhoogd tot het oude niveau, desgewenst vermeerderd met de in de kortingsperiode toegestane jaarlijkse huurverhogingen (inhaalhuurverhoging). De huurkorting dient plaats te vinden op verzoek van de huurder en voor een periode van maximaal drie jaar. Indien de huurprijs vóór de huurverlaging boven de toen geldende huurtoeslaggrens lag, kan de huur na afloop van de tijdelijke huurkorting tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens verhoogd worden. De op verzoek van de huurder toegepaste huurkorting, alsmede de inhaalhuurverhoging na afloop van de tijdelijke huurkorting, worden in het voorstel buiten de berekening van de huursomstijging gehouden.

Daarnaast maakt dit voorstel het mogelijk om in de eerste maximaal drie jaar van de huurovereenkomst van een zelfstandige woning een lagere huur dan de overeengekomen aanvangshuurprijs in rekening te brengen, waarbij de huurprijs in die periode (stapsgewijs) naar de overeengekomen huurprijs gebracht wordt (huurgewenning).

Tijdelijke verlenging tijdelijke huurcontracten

Vorig jaar bood de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten^[7] een noodoplossing voor verhuurders en huurders om te voorkomen dat huurders tijdens de Coronacrisis zonder woning kwamen te zitten. Met ingang van 25 april 2020 was onder bepaalde voorwaarden verlenging van een tijdelijk huurcontract mogelijk. Deze wet is op 1 november 2020 vervallen. Echter, in de praktijk is nog steeds behoefte aan mogelijkheden om een tijdelijk huurcontract te verlengen zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het tijdelijk karakter. Deze behoefte wordt onderkend door zowel minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, als het VVD-lid Koerhuis, waarover hieronder meer.

Koerhuis heeft op 2 december 2020 een amendement ingediend bij het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting om op schriftelijk verzoek van de huurder tijdelijke huurovereenkomsten tijdens de coronacrisis toch weer eenmalig met één of meer maanden te kunnen verlengen tot uiterlijk 1 juli 2021, tenzij bij Koninklijk Besluit toepassing van de regeling wordt verlengd tot 1 januari 2022 (35516-11). In dat geval kan ook een tijdelijke huurovereenkomst die al was verlengd (tot uiterlijk 1 juli 2021), nogmaals worden verlengd. De weigeringsgronden die de verhuurder vorig jaar kon invoeren naar aanleiding van een verzoek van de huurder en de bevoegdheid van de huurder om bij een weigering door de verhuurder naar de rechter te stappen, zijn niet opgenomen in het voorstel. Of dit betekent dat de verhuurder een verzoek tot verlenging niet kan weigeren en of een huurder bij een weigering geen mogelijkheid heeft om naar de rechter te stappen, is onduidelijk. De toelichting bij het amendement meldt hier niets over.

Het wetsvoorstel, inclusief dit amendement van Koerhuis, is op 23 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer en inmiddels gepubliceerd in het Staatsblad.^[8] Bovengenoemde wijzigingen zijn op 1 april 2021 in werking getreden.^[9]

5. Concept wetsvoorstel Opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur

Minister Ollongren heeft op 23 november 2020 een concept wetsvoorstel Opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur in internetconsultatie gebracht.

Dit concept wetsvoorstel beoogt mensen die voor zichzelf op zoek zijn naar een koopwoning meer kans te geven. Kort gezegd kan de gemeenteraad op grond van dit voorstel een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen buurt(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. In de huisvestingsverordening moet de

gemeenteraad categorieën van woningen in die gebieden aanwijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt: de maatregel ziet namelijk uitsluitend op goedkope en middeldure woningen. Slechts in uitzonderingsgevallen wordt een vergunning verstrekt. Zo kan een eigenaar die de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en die de woning tijdelijk (voor maximaal 12 maanden) wil verhuren, bijvoorbeeld wegens een tijdelijk verblijf in het buitenland, een vergunning verkrijgen. Dit beoogt te voorkomen dat beleggers woningen opkopen om vervolgens te verhuren, zoals nu veel gebeurt.

Daarnaast maakt dit wetsvoorstel het mogelijk om voor een langere periode tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten en deze tussentijds maximaal eenmaal tijdelijk te verlengen. De huidige maximale duur van twee jaar voor zelfstandige woonruimte wordt verlengd naar maximaal drie jaar. Ook wordt het mogelijk om een tijdelijke huurovereenkomst (maximaal) één keer tijdelijk te verlengen, waarbij de (totale) maximumtermijn van drie jaar niet mag worden overschreden. De maximale termijn van vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte blijft ongewijzigd. Wel wordt het ook hier mogelijk om maximaal één keer een tijdelijke verlenging overeen te komen. Voorts wordt de termijn om de huurprijs te laten toetsen door de huurcommissie verlengd, zodat een huurder de huurprijs kan laten toetsen, ook als de tijdelijke huurovereenkomst verlengd is. Een belangrijke wijziging is verder dat bij tijdelijke huurovereenkomsten een minimumduur kan worden opgenomen waarbinnen de huurder niet kan opzeggen.^[10] Als de eerste tijdelijke huurovereenkomst voor een kortere periode dan één jaar wordt gesloten, is geen minimumduur toegestaan.

Tot slot wordt in dit wetsvoorstel geregeld dat ook bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd een minimumduur overeengekomen mag worden.

De internetconsultatie van dit concept wetsvoorstel is op 22 december 2020 gesloten. Er is nog geen wetsvoorstel bij de Tweede Kamer ingediend. Of dit nog gebeurt, is de vraag, nu de inhoud van het voorstel inmiddels ook als amendement is ingebracht bij het hierna te bespreken Wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de herziene Woningwet.

6. Wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de herziene Woningwet^[11]

De voorgestelde wijzigingen in de Woningwet, waar wij in dit artikel niet op in gaan, komen onder meer voort uit de evaluatie van de in 2015 herziene Woningwet. Wel brengen wij enkele amendementen onder de aandacht op het gebied van huur, die door verschillende Kamerleden in februari 2021 zijn ingebracht. Let wel, dit is geen uitputtend overzicht van alle ingediende amendementen.

Het kamerlid Beckerman (SP) heeft vijf amendementen^[12] ingediend: over leefbaarheid als onderdeel van de prestatieafspraken (35517-17), over het verhogen van de inkomensgrens voor toewijzingen van huurwoningen in het gereguleerde segment (35517-18), over het verhogen van de liberalisatiegrens en de DAEB-huurgrens (35517-19), over een maximale stijging met de inflatie bij huurharmonisatie (35517-20) en over een instemmingsrecht van de individuele huurder bij verkoop van een woning aan derden door een woningcorporatie. Het kamerlid Koerhuis (VVD) heeft drie amendementen ingediend: één over de hierboven reeds besproken verruiming van tijdelijke verhuur (35517-48) en twee (35517-27 over wijziging Leegstandwet en 35517-47 over wijziging artikel 7:271 BW) over de mogelijkheid van tijdelijke verhuur voor flexwoningen voor de duur van de omgevingsvergunning. De inhoud van het amendement van Koerhuis over de verruiming van tijdelijke verhuur komt overeen met het concept wetsvoorstel van minister Ollongren Opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur. Verder heeft het kamerlid Smeulders (GroenLinks) twee amendementen ingediend over verduurzaming (35517-24) en het verhuren van middenhuurwoningen (35517-23) als wettelijke kerntaak. Een amendement van het kamerlid Dik-Faber (CU) over opkoopbescherming (35517-28) komt overeen met het hiervoor besproken concept wetsvoorstel van minister Ollongren. Kamerlid Nijboer heeft nog een amendement ingediend dat beoogt dat het overeenkomen van een huur hoger dan is toegestaan op grond van het woningwaarderingssysteem wordt aangemerkt en beboet als een economisch delict (35517-36).

Het wetsvoorstel is op 10 maart 2021 aangenomen door de Tweede Kamer. Ook twee amendementen van kamerlid Koerhuis over een verruiming van tijdelijke verhuur en nieuwe opzeggingsgrond bij flexwoningen zijn aangenomen. Het wetsvoorstel is nu in behandeling bij de Eerste Kamer.

7. Ontwerpbesluit maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering^[13]

In dit ontwerpbesluit wordt het aantal woningwaarderingpunten voor de WOZ-waarde gemaximeerd op 33%, indien zonder dat maximum het puntenaantal hoger zou worden dan 142. Dit maximum geldt alleen indien daardoor liberalisatie wordt voorkomen. Onze collega's mr. T.J. de Groot en mr. P. Eymaal bespraken in een eerder nummer van *WR* enkele kanttekeningen bij dit ontwerpbesluit.^[14] Onduidelijk is wanneer dit besluit door de regering wordt vastgesteld.

8. Wetsvoorstel wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet^[15]

Dit wetsvoorstel behelst de volgende maatregelen:

- Differentiatie van de DAEB-inkomsgrens die geldt voor de toewijzing door woningcorporaties van huurwoningen in het gereguleerd segment. Voor meerpersoonshuishoudens wordt de DAEB-inkomsgrens verhoogd per 1 januari 2022, zodat gezinnen met een middeninkomen een betere toegang hebben tot het gereguleerde huursegment.^[16] Dus in plaats van één inkomsgrens komen er twee, afhankelijk van de omvang van het huishouden. Verder wordt ruimte geboden voor lokale prestatieafspraken over een vergroting van de vrije toewijzingsruimte.
- Aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.
- Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur met als doel om versneld tot een reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit van deze woningen. Het gaat om een maximale huurverhoging van € 25 voor huren onder € 300. Indien de Eerste Kamer met dit wetsvoorstel instemt, zal die maximale huurverhoging van € 25 voor huren onder € 300 niet eerder dan in 2022 ingaan. Immers, in 2021 zijn de huren zoals gezegd bevroren.

Het wetsvoorstel is op 23 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer en inmiddels gepubliceerd in het Staatsblad.^[17] De wet treedt in werking met ingang van een nog nader bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, maar de wijzigingen zullen niet eerder gelden dan in 2022.

9. Wetsvoorstel voldoende betaalbare huurwoningen^[18]

Dit wetsvoorstel, dat momenteel in behandeling is bij de Tweede Kamer, beoogt te bevorderen dat in gemeenten de hoeveelheid huurwoningen in het gereguleerd segment op peil blijft. Daarom wordt voorgesteld om in de Woningwet op te nemen dat afspraken die voortkomen uit het jaarlijkse overleg tussen huurders, gemeenten en woningcorporaties over het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid niet tot gevolg mogen hebben dat het aantal woningen van de woningcorporatie in het gereguleerd segment afneemt. De minister mag gemeenten gemotiveerd uitzonderen van deze hoofdregel, bijvoorbeeld in regio's met krimp.

10. Wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen^[19]

Dit voorstel raakt slechts een beperkte groep huurders, namelijk de huurders van ligplaatsen, maar ter volledigheid willen wij het toch aanstippen. Het wetsvoorstel kent huurders van ligplaatsen voor woonboten eenzelfde huurbescherming toe als huurders van woningen op de wal door de overeenkomst tot huur van een ligplaats als huur van woonruimte aan te merken. Verder wordt voorgesteld ook voor ligplaatsen te regelen dat koop geen huur 'breekt' en dat bij overlijden van de huurder van de ligplaats – die tevens eigenaar is van de op die ligplaats afgemeerde woonboot – de huur van de ligplaats overgaat op de erfgenamen. Tot slot wordt geregeld dat bij verkoop van de woonboot de nieuwe eigenaar ook de huur van de ligplaats over kan nemen. Dit wetsvoorstel is momenteel in behandeling bij de Tweede Kamer.

Tot zover ons overzicht. Zoals in de inleiding aangegeven, hebben we geen volledigheid nagestreefd. We hebben ons beperkt tot de meest relevante voorstellen en amendementen. Ook hebben we ons onthouden van een mening. Het doel was het creëren van enig overzicht in het woud van voorstellen en amendementen. Verder zijn we morgen mogelijk alweer ingehaald door de actualiteit, dus houd de ontwikkelingen goed in de gaten.

Voetnoten

^[1]

De Nationale woonagenda is opgesteld door minister Ollongren samen met Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, IPO, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Unie van Waterschappen, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG en de Woonbond en door de minister aangeboden in een brief van 23 mei 2018 aan de Tweede Kamer (kenmerk: 2018-0000298183).

^[2]

Wet van 2 december 2020 tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen), Staatsblad 2020, 547.

^[3]

Dit zijn alle zelfstandige huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs (de huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract) niet hoger was dan de huurliberalisatiegrens die op de ingangsdatum van het huurcontract gold. In 2021 bedraagt de huurliberalisatiegrens € 752,33 per maand.

^[4]

Voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten), 35488.

[5]

Zie MG 2021-01: de circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2022. Zie ook *Stcrt.* 2021, 14322.

[6]

Wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting), 35516.

[7]

Wet van 22 april 2020, houdende tijdelijke regels omtrent het kunnen verlengen van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd (Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten), *Staatsblad* 2020, 123.

[8]

Staatsblad 2021, 162.

[9]

Staatsblad 2021, 163.

[10]

De minimumduur geldt alleen in het eerste tijdelijke huurcontract en is afhankelijk van de initieel overeengekomen duur van de huurovereenkomst. Bij een huurovereenkomst van één tot twee jaar kan de minimumduur niet langer zijn dan drie maanden, bij een huur van twee tot drie jaar niet langer dan zes maanden en bij een huur van drie jaar of langer niet langer dan twaalf maanden.

[11]

Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet, 35517.

[12]

Amendementen 35517-15/35517-20.

[13]

Ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering), 27926, 330.

[14]

De WOZ-waarde van het gehuurde: een update, mr. T.J. de Groot en mr. drs. P. Eymaal, *WR* 2020/101.

[15]

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet), 35518.

[16]

De huidige DAEB-inkomsgrens (per 1 januari 2021) bedraagt EUR 44.655. Woningcorporaties zijn verplicht om 90% van hun huur woningen uit het gereguleerde segment toe te wijzen aan huurders met een inkomen op of onder deze grens.

[17]

Staatsblad 2021, 167.

[18]

Voorstel van wet van de leden Nijboer, Beckerman en Smeulders tot wijziging van de Woningwet teneinde te voorkomen dat het aantal sociale huurwoningen in gemeenten daalt als gevolg van prestatieafspraken (Wet voldoende betaalbare woningen), 34974.

[19]

Wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen, 35408.