

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 8 december 2022

Betreft: Reactie op internetconsultatie Wet nationaal opkoopverbod

Geachte heer of mevrouw,

Graag geeft de Federatie Huurders Commerciële Sector een reactie op de Wet nationaal opkoopverbod.

De Federatie HCS is de belangenbehartiger van huurders en huurdersorganisaties in de commerciële sector. Het betreft dus zowel huurders van gereguleerde woonruimte, als huurders in de vrije sector, beide groepen die huren van particuliere en institutionele beleggers. Juist voor deze doelgroepen is het belangrijk om wonen niet enkel te zien als een winstgevend beleggingsobject.

Het ongereguleerd omvormen van eigendomswoningen naar huurwoningen heeft bijgedragen aan opdrijving van zowel huur- als verkoopprijzen. We zien starters die misgrijpen op de koopwoningmarkt doordat beleggers veel kunnen overbieden, waardoor deze huurders gevangen blijven in de vrije sector.

Maatschappelijke normen

Door krapte in de vrije huursector krijgen beleggers zonder oog voor woonkwaliteit, voor goed verhuurbeleid en voor betaalbaarheid vrij baan. Het aandeel tijdelijke contracten en het aandeel woningen met energielabel E, F of G is relatief groot in de particuliere verhuursector.¹ Deze maatschappelijke normen dienen geborgd te worden door de wet.

Ontheffing voor verhuren van woningen

De wet stelt dat het verboden wordt om een woonruimte te verhuren zonder ontheffing van het college van burgemeester en wethouders. De Federatie Huurders Commerciële Sector is voorstander van een nationaal opkoopverbod waarmee woningen alleen verhuurd mogen worden na een gemeentelijke ontheffing. Het is nu te gemakkelijk om huizen middels buy-to-let of keep-to-let te verhuren zonder toe te zien of de bovengenoemde maatschappelijke normen door de woningeigenaar worden nageleefd.

In de memorie van toelichting staan enkele voorwaarden gespecificeerd voor een algemene ontheffing, zoals dat gemeenten gelimiteerde hoeveelheden beschikbaar stellen voor vooraf

¹ WoOn21, p.9, p.29. (2022)

vastgestelde gebieden en deze ontheffing per gebied moeten onderbouwen aan de hand van een woningmarktrapportage met oog voor betaalbaarheid en leefbaarheid in de wijk.

Betaalbaarheid en leefbaarheid op wijkniveau zijn geen direct kenmerk voor goede woonkwaliteit van de betreffende toekomstige huurwoningen.

De Federatie Huurders Commerciële Sector adviseert u daarom te onderzoeken hoe landelijk uniforme standaarden kunnen worden geïntroduceerd om de woonkwaliteit en betaalbaarheid te garanderen bij toekenning van ontheffingen. U kunt denken aan:

- Een Algemene Periodieke Keuring (APK) om de woonkwaliteit van een (toekomstige) huurwoning te garanderen.
- Uitsluiten van woningen met een gebrekkige kwaliteit, slechte energielabels en enkel glas.
- Aanwezigheid van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en een bijbehorende budgetreserve.
- Beleid voor goed verhuurderschap zoals vermelden van WWS-punten en het beschikbaar maken van een duidelijk bevoegd aanspreekpunt waar huurders met hun klachten en problemen terecht kunnen.

In dit wetsvoorstel wordt een ontheffing gekoppeld aan een woning en niet aan de eigenaar. Hiermee kan een eigenaar de woning met ontheffing doorverkopen aan een geïnteresseerde partij. De Federatie HCS raadt u aan dit niet te doen, aangezien de eigenaar van een woning niets zegt over het verhuurbeleid van deze partij. In dit voorstel kan een verhuurder die zijn zaken behoorlijk op orde heeft, een woning doorverkopen aan een verhuurder die geen oog voor woonkwaliteit heeft. Er is geen regel voor keten-verantwoordelijkheid.

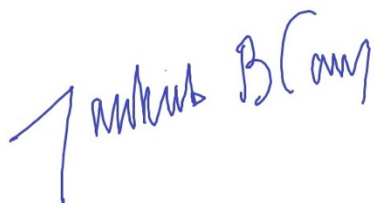
Ontheffingen voor tijdelijk verhuur bij afwezigheid eigenaar-bewoner

De Wet nationaal opkoopverbod heeft ook een aantal tijdelijke ontheffingen voor bewoners die door omstandigheden, zoals werk of studie in buitenland of detentie, hun woning tijdelijk willen verhuren. Hiermee komt een woning tijdelijk voor verhuur beschikbaar die anders misschien tijdelijk niet wordt bewoond.

Wel is het van belang om deze groep tijdelijke verhuurders duidelijk te informeren over hun plicht om in deze periode ook goed verhuurderschap te waarborgen en bereikbaarheid van een beheerverantwoordelijke goed te regelen. Overheid of gemeente kunnen hier een faciliterende rol in nemen door informatie over rechten en plichten die gelden voor deze verhuurders beschikbaar te stellen aan zowel de verhuurder als de huurders, evenals informatie over een steunpunt zoals een huurteam waar de groep tijdelijke huurders terecht kan. De Federatie hecht grote waarde aan woonzekerheid, waarover duidelijke afspraken gemaakt moeten worden bij elke vorm van tijdelijke verhuur.

De Federatie Huurders Commerciële Sector denkt graag met u mee. Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan gaat Federatie HCS graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,



Janhuib Blans

Voorzitter Stichting Federatie van Huurders in de Commerciële Sector

