



Reactie NVM op Wet nationaal opkoopverbod

De regering heeft het voorstel voor een 'Wet nationaal opkoopverbod' in consultatie gebracht. Het betreft een initiatiefvoorstel welke beoogt dat de huidige Wet Opkoopbescherming, zoals die sinds 1 januari 2022 in de Huisvestingswet 2014 (Hw) is geregeld, wordt vervangen door een 'nationaal opkoopverbod'. Omdat dit voorstel het functioneren van de gehele Nederlandse woningmarkt in negatieve zin beïnvloedt en daarmee ook de belangen van NVM-makelaars raakt, reageren wij op dit wetsvoorstel.

Wet opkoopbescherming pas net ingevoerd

Het moment van dit initiatiefwetsvoorstel is hoogst opmerkelijk aangezien nog geen jaar geleden de wet opkoopbescherming is ingevoerd waarmee gemeenten de mogelijkheid hebben een zogeheten zelfbewoningsplicht in te stellen in een wijk of tot een bepaalde WOZ-grens. Dit wil zeggen dat wie een huis koopt er ook zelf moet gaan wonen en voorkomt dat – met name in populaire wijken in of nabij grote steden – bestaande woningen worden opgekocht door beleggers. Gemeenten dienen daarbij te motiveren waarom zij voor een bepaalde wijk, buurt of een bepaalde WOZ-grens een zelfbewoningsplicht willen instellen. Inmiddels hebben veel gemeenten hun huisvestingsverordening hier al op aangepast of overwogen dit te gaan doen. Nu alles net is/wordt ingeregeld lijkt het ons beter hier eerst ervaring mee op te doen. Op termijn kan deze regeling (na evaluatie) altijd nog worden gewijzigd of verruimd. Zéker nu de woningmarkt zich in een andere situatie bevindt dan ten tijde dat dit wetsvoorstel werd ingevoerd én er nog tal van andere maatregelen zijn genomen om beleggers te weren.

Beleggers worden al aan alle kanten geraakt

Het initiatiefwetsvoorstel lijkt te suggereren dat beleggers momenteel nog steeds massaal woningen opkopen in bepaalde buurten en dit in de nabije toekomst zo blijft? Niets is echter minder waar: onze makelaars constateren dat beleggers massaal hun woningen van de hand willen doen (!) Dat is ook niet zo gek: het WWS-stelsel wordt opgerekt naar 187 punten (ca. € 1.000) waarmee 80-90% van alle vrijesectorhuurwoningen wordt gereguleerd. Daarnaast wordt de huurverhoging in de gereguleerde sector verder aan banden gelegd, stijgt de overdrachtsbelasting voor beleggers per 1-1-2023 naar 10,4% (was twee jaar geleden nog 6%) en stijgt de belasting op vermogen in box 3 ook per 1-1-2023 wat het rendement fors onder druk zet. Daarbovenop komen de wet Opkoopbescherming en de wet Goed Verhuurderschap waardoor de vrijesectorhuurmarkt al aan alle kanten wordt gereguleerd en rendementen zwaar onder druk komen te staan.

Huurders – die niet kunnen of willen kopen - zijn het kind van de rekening

Wij vinden het onterecht dat beleggers over één kam worden geschoren en als de 'zondebok' worden neergezet. Maar nog belangrijker: miljoenen Nederlanders zijn afhankelijk van de vrijhuursector en daar is straks veel te weinig aanbod voor. Het gaat zowel om mensen die flexibiliteit willen en niet aan een torenhoge, 30-jarige hypotheek willen vastzitten als een grote groep die geen hypotheek kán krijgen. Deze mensen worden letterlijk het kind van de rekening. Daarbij komt dat deze wet geen extra woningen genereert, maar het schaarse aanbod enkel van huur naar koop verschuift. Het is ons inziens beter om het vermogen van beleggers in goede banen te leiden en aan te wenden om juist extra aanbod toe te voegen. Zeker in de vrijhuursector, die volgens onze data aantoonbaar een belangrijke spilfunctie vormt tussen de sociale- en koopsector.

Sieuwerd Ermerins – Manager Public Affairs

[Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.](#)

Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht | Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein | +31 (0)30 – 608 51 85 |

NL30 RABO 0362 8601 22 | KVK Utrecht 40476604