

## **Regeldruk Wet opkoopbescherming en tijdelijke verhuur**

### **1.1 Regeldruk: administratieve lasten en nalevingskosten**

Regeldruk valt uiteen in administratieve lasten en inhoudelijke nalevingskosten. Administratieve lasten zijn de tijd die besteed wordt en de kosten die gemaakt worden omdat voldaan moet worden aan informatieverplichtingen aan de overheid. Inhoudelijke nalevingskosten zijn de directe kosten die een bedrijf moet maken om wettelijke verplichtingen na te leven. Bij deze berekeningen is gebruik gemaakt van de standaardtarieven uit het handboek meting regeldrukkosten (versie 1-1-2018).

### **1.2 Administratieve lasten en nalevingskosten per onderdeel**

#### **1.2.1 Opkoopbescherming**

Met de opkoopbescherming krijgen gemeenten de mogelijkheid om ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen niet kunnen worden opgekocht voor de verhuur in buurten waarin er schaarste- of leefbaarheidsproblemen ontstaan door de opkoop voor verhuur. Het opkoopprobleem zal zich niet in alle gemeenten voordoen. Naar verwachting zullen voornamelijk de gemeenten waarin grotere steden liggen gebruik willen maken van het instrument. Negen gemeenten hebben bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kenbaar gemaakt interesse te hebben in het instrument. Pas wanneer duidelijk is hoeveel gemeenten de opkoopbescherming invoeren en voor welk deel van de woningvoorraad, zal duidelijk worden welke regeldruk hieruit voortkomt. Wel kan op basis van een aantal hypothesen een inschatting gemaakt worden van deze regeldruk. Dit is hieronder gedaan.

Volgens het CBS werden er in 2019 in Nederland 218.595 woningen verkocht<sup>1</sup>. Het grootste deel van de huidige kopers op de markt koop een woning om deze zelf te gaan bewonen. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat in 2017 76 procent van de koper een eigenaar-bewoner is<sup>2</sup>. De opkoopbescherming zorgt bij deze groep niet voor extra regeldruk. Enkel wanneer een woning wordt aangekocht voor de verhuur ontstaat er extra regeldruk, omdat de potentiële verhuurders voor hun aankoop kennis moeten nemen van de gewijzigde regelgeving en zij een vergunning moeten aanvragen wanneer ze besluiten om een woning te kopen voor de verhuur in een buurt waar de opkoopbescherming geldt. Uit het bovengenoemde onderzoek van Kadaster blijkt dat in 2017 bij 17,3 procent van aankopen wordt de woning gekocht door een partij die het doel heeft om de woning te verhuren<sup>3</sup>. Hier zitten ook woningen tussen die al in verhuurde staat zijn wanneer ze worden doorverkocht en daarom buiten de opkoopbescherming vallen. Dit laat echter onverlet dat de potentiële verhuurder zich alsnog moet inlezen in de gewijzigde regelgeving.

#### *Kennisnemen van de gewijzigde regelgeving*

Potentiële verhuurders moeten kennisnemen van de gewijzigde regelgeving voordat ze een woning kopen. Per jaar gaat het om ongeveer 37.800 (17,3 procent van 218.595) transacties met waarbij de woning wordt gekocht door een partij die het doel heeft om de woning te verhuren. Er wordt aangenomen dat zij zelf kennisnemen van de wijzigingen, wat resulteert in incidentele administratieve lasten van  $37.800 \times 0,05$  (3 minuten)  $\times$  € 15,- = € 28.350,- per jaar.

#### *Nalevingskosten aanvraag vergunning*

Een vergunning moet in ieder geval worden gegeven wanneer: er sprake is van verhuur aan een familielid- of aanverwante tot de tweede graad, de woning tijdelijk verhuurd wordt wanneer de eigenaar zelf reeds een jaar in de woning heeft gewoond en zelf tijdelijk niet in de woning kan wonen (wegens bijvoorbeeld werk in het buitenland), of de woning onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen formuleren waarop een vergunning moet worden afgegeven. Het is echter nog niet duidelijk of en in hoeverre gemeenten hier gebruik van gaan maken.

<sup>1</sup> CBS, Statline

<sup>2</sup> Kadaster (2019), In beeld: de groeiende rol van particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt

<sup>3</sup> Dit zijn veelal particuliere- en bedrijfsmatige verhuurders en in een enkel geval een woningcorporatie.

Uit onderzoek van het CBS blijkt dat er in 2016 bij ruim 9.000 eigendomsmutaties in de stroom van 'van een koopwoning naar een particuliere huurwoning' sprake is van een familierelatie (ouder – kind) tussen de eigenaar en de bewoner(s). Dit is ongeveer 13 procent van het totaal<sup>4</sup>. Daarnaast zijn er zo'n 20.000 tijdelijke contracten. Het afsluiten van een tijdelijk contract hoeft niet te betekenen dat de eigenaar van de woning tijdelijk de woning verlaat. Ook bij woningen die zijn aangekocht voor de verhuur kan een tijdelijk contract gebruikt worden. Vandaar dat ervan wordt uitgegaan dat bij de helft van de tijdelijke contracten (10.000) de eigenaar de woning tijdelijk verlaat. Dit is nog geen 1 procent van het totaal aantal huurwoningen (3.300.000 huurwoningen<sup>5</sup>). Daarom wordt ook aangenomen dat nog geen 1 procent van de koopwoningen die onder de opkoopbescherming vallen tijdelijk gaat worden verhuurd. Het is niet bekend hoeveel woningen onlosmakelijk onderdeel uitmaken van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Wel is duidelijk dat deze combinatie nauwelijks voorkomt in vergelijking tot de verkoop van een losstaande woning of winkelpand. Hierdoor wordt aangenomen dat het percentage van deze woningen die onder de opkoopbescherming vallen erg laag is (1 procent). In totaal wordt ingeschat dat er in ongeveer 15 procent van de aankopen een vergunning aangevraagd gaat worden.

Zoals bovengenoemd zullen niet alle gemeenten het instrument in kunnen voeren. De gemeenteraad moet eerst vaststellen of en in welke buurten van de gemeente er door de opkoop voor verhuur schaarste- of leefbaarheidsproblemen ontstaan.

In de negen gemeenten die hebben aangegeven interesse te hebben in de opkoopbescherming woont ongeveer 23 procent van de Nederlandse bevolking. Aangenomen kan worden in deze gemeenten ruim 50.000 (23 procent van 218.595) transacties per jaar plaatsvinden. Ook zal het instrument enkel in de buurten waar de problematiek zich voordoet worden ingezet. Het Kadaster laat zien dat in de 6 grote metropoolregio's (Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Eindhoven en Groningen) in ongeveer 28 procent van de buurten het aandeel particuliere beleggers in woningtransacties hoger is dan 30 procent<sup>6</sup>. Voor de verder berekening wordt de aanname gebruikt dat wanneer een gemeente de opkoopbescherming invoert, dit in 30 procent van de gemeenten gebeurt. Dit resulteert in ongeveer 15.000 (30 procent van ruim 50.000) transacties per jaar in deze buurten.

Ook geldt de opkoopbescherming enkel voor goedkope en middeldure koopwoningen. Aangenomen wordt dat ongeveer de helft van de koopwoningen goedkoop en middelduur zijn. Daardoor zullen er naar schatting ongeveer 7.500 transacties per jaar onder de opkoopbescherming vallen.

Van deze 7.500 transacties zal de regeldruk enkel vergroot worden voor de transacties waarbij de koper een vergunning wil aanvragen. Jaarlijks zullen er naar schatting 1.125 vergunningen worden aangevraagd in het kader van de opkoopbescherming (15 procent van 7.500).

Gemeenteraden zullen voor de vergunningaanvraag zelf de indieningsvereisten moeten opnemen in de Huisvestingsverordening. Het is daarom lastig om vooraf te bepalen hoeveel kosten er aan een vergunning verbonden zijn. Het uitgangspunt is de nulmeting van het onderdeel huisvestingsvergunning, met actualisatie van bedragen en uren (tabel 1). Dit maakt dat de totale nalevingskosten van een verhuurder voor het aanvragen van een vergunning uitkomen op € 10.294,- per jaar.

#### *Totale administratieve lasten en nalevingskosten*

De totale administratieve lasten en nalevingskosten komen hierdoor uit op € 38.644 per jaar.

---

<sup>4</sup> CBS (2019), Eigendomsmutaties tussen koopwoningen en overige huurwoningen, 2014 - 2017

<sup>5</sup> Capital Value (2020), Woningbeleggingsmarkt in beeld

<sup>6</sup> Kadaster (2019), Opkomst particuliere verhuurders op de woningmarkt

Tabel 1. Administratieve lasten en nalevingskosten opkoopbescherming

<b>Administratieve lasten en nalevingskosten opkoopbescherming</b>					
	<b>Uurtarief (euro)</b>	<b>Tijd (uren)</b>	<b>Totaal (euro)</b>	<b>Aantal handelin gen</b>	<b>Kosten (euro)</b>
<b>Kennisnemen van de gewijzigde regelgeving</b>					
Kennisnemen gewijzigde regelgeving	15	3/60	0,75	37.800	28.350
<b>Totaal</b>					<b>28.350</b>
<b>Handelingen aanvraag vergunning</b>					
Verzamelen van gegevens	54	3/60	2,70	1.125	3.038
Betrekken en invullen formulier	54	3/60	2,70	1.125	3.038
Indienen vergunningsaanvraag	39	3/60	1,95	1.125	2.194
Verkrijgen en archiveren van vergunning tot het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur	54	2/60	1,80	1.125	2.025
<b>Totaal</b>					<b>10.294</b>
<b>Totaal</b>					<b>38.644</b>

### **1.2.2 Tijdelijke huurovereenkomsten (verlenging maximumtermijn, mogelijkheid tot verlenging en minimumduur)**

#### *Kennisnemen van de gewijzigde regelgeving*

Er zijn zo'n 20.000 woningen die met tijdelijke contracten worden verhuurd. Dit betekent dat 20.000 huurders kennis moeten nemen van de gewijzigde regelgeving. Dit resulteert in incidentele kosten van  $20.000 \times 2/60$  (twee minuten)  $\times$  € 15,- = € 10.000,-.

Hetzelfde geldt voor de verhuurders van die woningen. Daarbij gaan we uit van 20.000 verhuurders die kennisnemen van de regelgeving:  $20.000 \times 2/60$  (twee minuten)  $\times$  € 39,- = € 26.000,-. Voor de eenvoud is hierbij uitgegaan van een even hoog aantal verhuurders als huurders en administratief personeel.

Er is verder geen sprake van een toename van administratieve lasten op dit onderdeel. De ervaren regeldruk kan overigens wel afnemen, omdat er ruimere mogelijkheden worden gecreëerd voor tijdelijke verhuur. Er wordt een mogelijkheid geboden om een tijdelijke huurovereenkomst te verlengen, de maximumduur voor de tijdelijke overeenkomst wordt verhoogd voor zelfstandige woonruimte en er komt een mogelijkheid om een minimumduur af te spreken. Verhuurder en huurder zijn echter niet verplicht om van deze nieuwe mogelijkheden gebruik te maken. Indien de verhuurder besluit om een tijdelijke huurovereenkomst niet te verlengen, en het een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt, heeft hij geen aanvullende kosten. Ook het overeenkomen van een tijdelijke duur is een keus voor de verhuurder.