

Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie vind je op www.naarhetiak.nl (klik dan op de tekst "Naar het IAK" in de linker kolom).

1. Wat is de aanleiding?

Dit wetsvoorstel volgt naar aanleiding van de brief die minister Ollongren op 15 mei 2020 aan de Tweede Kamer heeft toegezonden. In deze brief staan maatregelen om excessen op de woningmarkt aan te pakken en de betaalbaarheid van wonen voor onder andere starters en mensen met een middeninkomen te verbeteren. Aan twee van de maatregelen, die vooral betrekking hebben op de beschikbaarheid van woningen, wordt invulling gegeven middels dit wetsvoorstel:

1. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een opkoopbescherming in te voeren voor goedkope en middeldure koopwoningen. De opkoopbescherming wordt ingevoerd voor een periode van drie jaar.
2. Tijdelijke huurovereenkomsten worden voor een langere periode mogelijk gemaakt, ze kunnen worden verlengd, en de mogelijkheid wordt geïntroduceerd om een minimumduur op te nemen waarbinnen niet kan worden opgezegd.

2. Wie zijn betrokken?

| Betrokkenen | Waarom betrokken? |
|-----------------------|--|
| Gemeenten | Betrokken bij uitvoering of handhaving |
| Vastgoed Belang | Vertegenwoordiger particuliere beleggers |
| IVBN | Vertegenwoordiger institutionele beleggers |
| De Woonbond | Vertegenwoordiger huurders |
| Aedes | Vertegenwoordiger woningcorporaties |
| Vereniging Eigen Huis | Vertegenwoordiger huiseigenaren |
| Huurcommissie | Betrokken bij uitvoering of handhaving |
| | |

3. Wat is het probleem?

Prettig en betaalbaar wonen is belangrijk. Door het historisch grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen in veel gebieden in Nederland onder druk. Juist in deze tijd is het van belang oog te houden voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen en starters. Er wordt vanuit het kabinet in samenwerking met medeoverheden en sectorpartijen vol ingezet op het verkleinen van het woningtekort. De komende jaren zal er vanuit vele partijen een gezamenlijke inzet nodig zijn, opdat de woningbouwproductie op gang blijft en zelfs wordt verhoogd. Het verkleinen van dit woningtekort door de bouw van nieuwe woningen kost echter tijd, waardoor in de tussentijd de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen extra onder druk komt te staan. Om de betaalbaarheid en beschikbaarheid in ieder geval op de korte termijn te verbeteren heeft het kabinet een aantal wetswijzigingen voor gesteld om hierin verbetering aan te brengen. Denk bijvoorbeeld aan het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering), het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen, het wetsvoorstel huuren inkomensgrenzen en de differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers. Op dit moment zijn er echter nog geen mogelijkheden voor gemeenten om in de bestaande bouw te sturen op de beschikbaarheid van koopwoningen. Daarnaast vragen onder meer tijdelijke woningen die op korte termijn kunnen worden gebouwd en daarmee een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan een acute woningvraag, om aangepaste contractvormen.

4. Wat is het doel?

Het wetsvoorstel heeft als doel om de beschikbaarheid, betaalbaarheid, en flexibiliteit van de woningmarkt op de korte termijn te verbeteren en de kansen tot toetreding op de woningmarkt

voor onder andere starters en mensen met een middeninkomen te verbeteren. Om dit te bereiken worden een tweetal wetswijzigingen doorgevoerd:

1. Met de opkoopbescherming krijgen gemeenten de mogelijkheid om ervoor te 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.
2. Onder meer tijdelijke woningen die op korte termijn kunnen worden gebouwd en daarmee een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan een acute woningvraag, vragen om aangepaste contractvormen. Door het verlengen van de duur waarvoor tijdelijke huurovereenkomsten mogelijk zijn, wordt enerzijds de woonzekerheid voor huurders voor langere tijd gegarandeerd. Anderzijds wordt door de mogelijkheid een minimumduur van de overeenkomst af te spreken aan de verhuurder meer houvast geboden. De mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen, zonder dat automatisch een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat, zoals nu het geval is, leidt tot meer flexibiliteit in de relatie tussen verhuurder en huurder. Hiermee hoopt het kabinet dat er een ruimere voorraad aan huurwoningen ontstaat of zal worden aangeboden die voor een tijdelijke periode van een aantal jaren aan de bestaande voorraad kan worden toegevoegd.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

1. Opkoopbescherming

Het doel van de opkoopbescherming is om goedkope en middeldure koopwoningen te kunnen behouden in het koopsegment wanneer er door de opkoop van deze woningen voor verhuur sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten door schaarste aan deze woningen of de leefbaarheid van de betreffende buurt hierdoor wordt aangetast. Het zorgen voor voldoende betaalbare en geschikte woonruimte is een opdracht voor de overheid. Ondanks het feit dat er volop woningen worden bijgebouwd blijkt het dat in bepaalde gemeenten schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen, zeker in de bestaande bouw. Voor mensen die op zoek zijn naar dit type koopwoning, zoals starters en woningzoekenden mensen met een middeninkomen, is het dan ook lastig om er een passende koopwoning te vinden. Naast het zorgen voor voldoende woningen, is het ook van belang dat buurten leefbaar zijn. Een leefbare omgeving is namelijk essentieel voor het hebben van een prettig thuis. Omdat er momenteel onvoldoende instrumenten beschikbaar zijn om de schaarste- en leefbaarheidsproblematiek die ontstaat door opkoop tegen te gaan, is overheidsingrijpen gerechtvaardigd.

2. Tijdelijke verlenging tijdelijke huurovereenkomsten, aanpassing maximale duur en minimumduur

Overheidsinterventie wordt bij dit onderdeel gerechtvaardigd omdat er nu wettelijke belemmeringen zijn om tijdelijke huurovereenkomsten langer dan twee jaar af te sluiten of tijdelijk te verlengen en om voor tijdelijke contracten een minimumduur af te spreken: de wet moet worden aangepast om het (specifieke) doel te bereiken.

6. Wat is het beste instrument?

1. Opkoopbescherming

Bij de vormgeving van dit instrument is ook gekeken naar een variant waarbij het in de bestaande bouw enkel mogelijk zou zijn om een woning te kopen wanneer deze door de koper zelf bewoond gaat worden. Voor deze optie is niet gekozen omdat deze variant het eigendomsrecht verder inperkt dan een opkoopbescherming met de mogelijkheid tot het afgeven van een vergunning voor verhuur. Het kan immers voor een gemeente, afhankelijk van de lokale situatie, wenselijk zijn om in bepaalde gevallen en onder vooraf vast te stellen voorwaarden verhuur toe te staan. 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. Mede vanwege de regulering van het eigendomsrecht wordt daarom in de Huisvestingswet 2014 een wettelijke bevoegdheid gecreëerd voor gemeenten om hierover tijdelijk regels te stellen in hun huisvestingsverordening.

2. Tijdelijke huurovereenkomsten (verlenging maximumtermijn, mogelijkheid tot verlenging en minimumduur)

Een wetswijziging is benodigd om het specifieke doel te bereiken. Er is sprake van

dwingendrechtelijke bepalingen in het huurrecht die eraan in de weg staan om tijdelijke huurovereenkomsten flexibeler in te zetten. Het is derhalve niet mogelijk om via een andere wijze tijdelijke huurovereenkomsten flexibeler in te zetten.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

1. Gevolgen opkoopbescherming

Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning in een gebied waar de opkoopbescherming is ingevoerd, hebben meer kans op een koopwoning, omdat beleggers niet meer in aanmerking komen voor deze woningen. Mogelijk zullen beleggers zich verplaatsen naar buurten waar de opkoopbescherming niet geldt. Dit hoeft geen probleem te zijn. Daar waar deze verschuiving leidt tot schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen waardoor er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden, of hierdoor leefbaarheidsproblemen dreigen te ontstaan, kan in die buurt ook de opkoopbescherming worden ingevoerd.

Mensen die hun koopwoning willen verkopen in een gebied waar de opkoopbescherming geldt hebben mogelijk minder potentiële kopers, wat kan leiden tot een lagere verkoopprijs. Vanwege het feit dat de opkoopbescherming alleen kan worden ingevoerd in gebieden waar grote schaarste is aan dit soort goedkope en middeldure koopwoningen of met het doel om de leefbaarheid van de wijk te behouden is het niet de verwachting dat de vraag naar deze woningen dusdanig afneemt dat dit tot al te grote prijsschokken leidt.

In gebieden waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd zullen er minder woningen worden gekocht om deze te verhuren. Hierdoor kan het voor huurders lastiger worden om een huurwoning in dat gebied te vinden. De gemeente moet daarom onderbouwen waarom het inzetten van de opkoopbescherming gerechtvaardigd is.

In gebieden waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen verhuurders niet zomaar een woning opkopen en verhuren. Zij kunnen dit enkel doen in de uitzonderingsgevallen waarvoor zij een verhuurvergunning moeten aanvragen. Voornamelijk private verhuurders zullen hierdoor geraakt worden, omdat zij vaker in bestaande woningen investeren. Wanneer een verhuurder een gekochte woning middels een vergunning mag verhuren, moet hij zich houden aan de gestelde voorwaarden inzake goed verhuurderschap. Dit betreft in de eisen waar een verhuurder aan dient te voldoen op basis van het BW. Ook kunnen aan de verhuurder bepaalde informatieverplichtingen worden opgelegd.

Gemeenten kunnen middels een verordening invulling geven aan de opkoopbescherming. Wanneer een gemeente de opkoopbescherming wil invoeren, moet zij kunnen onderbouwen waarom deze maatregel noodzakelijk is in de betreffende buurt voor de aangewezen categorieën van woonruimte. Het invoeren van de opkoopbescherming vergt uiteraard ook de nodige capaciteit van de gemeente wat betreft de uitvoering en handhaving van de maatregel.

2. Gevolgen tijdelijke huurovereenkomsten (verlenging maximumtermijn, mogelijkheid tot verlenging en minimumduur)

Het is de verwachting dat het flexibeler omgaan met tijdelijke contracten een uitkomst kan zijn voor verschillende groepen huurders, bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten, bewoners van flexwoningen of mensen die moeten wachten op een nieuwbouwwoning. Deze wetswijziging bevat geen dwingende maatregelen, maar geeft huurders en verhuurders slechts meer opties om de huurovereenkomst vorm te geven.

Voor toetsing van de aanvangshuren blijft er de toegang tot de huurcommissie. Voor de huurcommissie is relevant dat de maximale termijn om de aanvangshuur te laten toetsen wordt verlengd. Die termijn bedraagt nu 2,5 jaar na aanvang van de huurovereenkomst, en dit wordt 3,5 jaar. Indien van deze langere termijn daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt, kan dit leiden tot hogere lasten voor de huurcommissie, aangezien het moeilijker kan zijn om 3,5 jaar na aanvang van een huurovereenkomst vast te stellen wat de toegestane huur op dat moment bedroeg dan na 2,5 jaar.