

	<b>Onderwerp</b>	<b>Datum</b>
	Consultatie wetsvoorstel Opkoopbescherming	15 december 2020
	<b>Ons kenmerk</b>	<b>Uw kenmerk</b>
Ministerie van BZK		
T.a.v. mevrouw K. Ollongren		<b>Doorkiesnummer</b>
Postbus 20011		14 013
2500EA Den Haag	<b>E-mail</b>	<b>Fax</b>
	college@tilburg.nl	013 542 93 96
	<b>Postadres</b>	<b>Bezoekadres</b>
	Postbus 90155	Spoorlaan 181
	5000 LH Tilburg	

Excellentie,

Op 23 november 2020 heeft uw ministerie het concept wetsvoorstel Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur ter consultatie gepubliceerd. We zijn verheugd dat we nieuw instrumentarium krijgen om meer grip te houden op de bestaande goedkope en middeldure koopwoningvoorraad, door deze te kunnen beschermen tegen opkoop door beleggers voor verhuur. We zien dat dit in toenemende mate gebeurt, wat effect heeft op de positie van starters en middeninkomens. We zien echter ook enkele aandachtspunten bij het concept voorstel, welke we hieronder toelichten.

#### Opkoopbescherming

- Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid gebieden voor opkoopbescherming aan te wijzen, gemotiveerd vanuit schaarste en/of leefbaarheid. We vinden het positief dat de leefbaarheid een argument mag zijn om dit wettelijk instrument in te zetten (los van schaarste). Aan welke vereisten deze motivering van schaarste en/of effecten op de leefbaarheid in de praktijk moet voldoen is onduidelijk, wat dit juridisch kwetsbaar maakt. Graag zien we dat het wetsvoorstel op dit punt wordt verduidelijkt waarbij we een voorkeur hebben voor een eenduidig en eenvoudig kader;
- We vinden het positief dat ook woningen met een minimale oppervlakte maat mogen worden aangewezen, onduidelijk is of deze maat GBO of BVO is;
- Verder voorzien we bij een dergelijke gebiedsgerichte benadering een groot risico op een waterbedeffect, wat inhoudt dat het opkopen van woningen voor verhuur verschuift naar gebieden die niet beschermd worden. In dat geval verplaatsen we juist het probleem naar gebieden die eerder niet of minder kwetsbaar waren. We vragen daarom aandacht voor dit risico op een waterbedeffect;
- Niet alle verhuur is in principe slechter dan verkoop. Er is ook behoefte aan meer middeldure huurwoningen en wanneer woningen voor verhuur worden opgekocht kan dit een bijdrage leveren aan deze behoefte. De onevenwichtige en onrechtvaardige effecten die voortkomen uit de opkoop van woningen voor verhuur hebben vooral betrekking op betaalbaarheid en zullen vaak niet zozeer gebiedsafhankelijk zijn. Door de druk op de woningmarkt kunnen beleggers voor vrije sectorwoningen zeer hoge huren vragen en dit gebeurt dus volop. Het zou zodoende effectiever zijn wanneer gemeenten meer grip krijgen op de betaalbaarheid van particuliere huurwoningen. Bijvoorbeeld door het Woningwaarderingstelsel ook verplicht te stellen voor middeldure huurwoningen en gemeenten instrumenten te geven om hierop te handhaven;
- We voorzien uitvoeringsproblemen met een bijbehorend capaciteitsvraagstuk bij vergunningverlening en handhaving van deze opkoopbescherming. Voor bestaande verhuursituaties geldt een vrijstelling. De bestaande situatie (koop/particuliere huur) zal echter niet overal goed in beeld zijn. Waar ligt dan de bewijslast? We vragen handvatten om hier invulling aan te geven;

- Ook vragen we meer duidelijkheid over de vraag hoe toezicht gehouden moet worden op de vrijstelling voor familieleden, bedrijfswoningen of tijdelijke verhuur van woningen die al eerder door de eigenaar bewoond waren. Hoe kunnen we hier zicht op houden? En wat gebeurt er bijvoorbeeld wanneer deze familieleden de huur opzeggen of het bedrijf stopt? De genoemde vrijstellingen bieden ruimte voor misbruik. Bijvoorbeeld door kopers die een aanvraag doen voor verhuur aan familie en de woning vervolgens aan een andere huurder verhuren;
- Voor de situatie waarin een woning die verhuurd mag worden aan een familielid wordt verkocht, stelt het wetsvoorstel dat het de verantwoordelijkheid van de verhuurder is om met de huurder tot een akkoord te komen. Koop breekt immers geen huur. Dit is een zwak punt in het wetsvoorstel, waarvoor we aandacht vragen. Want de huurovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, terwijl het risico groot is dat hierdoor bestuursrechtelijk een illegale situatie ontstaat;
- Het wetsvoorstel stelt de mogelijkheid tot opkoopbescherming beschikbaar voor een tijdelijke periode van 4 jaar. Gelet op de actuele druk op de woningvoorraad verwachten we dat over 4 jaar nog steeds meer vraag is dan aanbod aan betaalbare en middeldure koopwoningen. Daarom is een langere periode aan te bevelen.

#### **Verhuurvergunning**

- Het wetsvoorstel stelt dat aan woningen die zijn vrijgesteld van de opkoopbescherming een verhuurvergunning wordt verleend, waaraan voorwaarden van goed verhuurderschap kunnen worden verbonden. Bij het niet naleven dan deze regels kan de verhuurvergunning ingetrokken worden. Deze mogelijkheid is echter enkel toe te passen op de uitzonderingsgevallen, dus zal in de praktijk slechts heel beperkt effect kunnen hebben bij het tegengaan van slecht verhuurderschap;
- Liever zouden we zien dat we als gemeenten breder toepasbaar instrumentarium krijgen om excessen in de particuliere verhuurbranche tegen te gaan, zoals de mogelijkheid tot het opleggen van een verhuurvergunning met bijbehorende voorwaarden voor alle bestaande particuliere verhuursituaties.

#### **Verruiming tijdelijk verhuur**

- Het wetsvoorstel verruimt de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur van maximaal 2 jaar verhuren naar 3 jaar (voor kamerbewoning maximaal 5 jaar). Daarnaast biedt het wetsvoorstel de mogelijkheid om deze eenmalig te verlengen. Het is ons onduidelijk of de verlenging weer met dezelfde periode mag plaatsvinden of dat deze binnen de 3 jaar moet vallen. Het voorstel verruimt de mogelijkheden en flexibiliteit voor om op een individuele situatie in te spelen, wat we een wenselijke ontwikkeling vinden;
- Op dit moment zijn voor particuliere verhuurders geen regels voor het toepassen van tijdelijke huurcontracten. Deze worden daarmee veelvuldig ingezet. Daarmee wordt het sterke huurrecht in Nederland in rap tempo ondermijnd. Het is goed om ook voor particuliere verhuurders regels op te stellen voor het toepassen van tijdelijke verhuur. Bijvoorbeeld ter voorkoming van situaties waarin woningen leeg komen te staan vanwege voorziene sloop of eigen gebruik van de woning;
- We zien in de praktijk ook dat beleggers en particuliere verhuurders soms misbruik maken van deze tijdelijke contracten om de huur bij mutatie te kunnen verhogen. Ook hier kunnen regels aan verbonden worden. Wellicht is het in dit licht ook goed om regels te verbinden aan de verlenging van het huurcontract (zoals geen extra huurverhoging toestaan);
- Het wetsvoorstel stelt dat de aanvangshuurprijs kan worden getoetst door de Huurcommissie. We horen dat de wachttijd bij de Huurcommissie nu al zeer lang is. Dit wetsvoorstel zal deze wachttijd mogelijk verder doen toenemen. Het verdient aanbeveling hier rekening mee te houden;
- Het is ons onduidelijk of dit wetsvoorstel ook toepasbaar is voor de corporaties en de markt bij bijzondere woonvormen? Voor corporaties zijn de regels alleen toepasbaar voor bijzondere doelgroepen, maar deze woonvormen zijn ook deels beschikbaar voor reguliere doelgroepen.

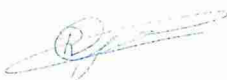
**Afsluitend**

Wij vertrouwen erop hiermee een constructieve bijdrage te leveren aan dit wetsvoorstel. Mocht daar behoefte aan zijn, dan zijn wij graag bereid een nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,



Oscar Dusschooten  
wethouder wonen Tilburg



Roy Geers  
wethouder wonen 's-Hertogenbosch



Daan Quaars  
wethouder wonen Breda