



Datum

21 december 2020

Registratienummer

MEM0037623

Onderwerp

Reactie Schiedam internetconsultatie wetsvoorstel opkoopbescherming

Inleiding

Het wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur ligt ter consultatie. Gemeente Schiedam reageert met dit memo op deze consultatie. Gemeente Schiedam is vertegenwoordigd in de ambtelijke werkgroep “Goed verhuurderschap” van het ministerie van BZK. Aan deze werkgroep nemen ambtenaren uit verschillende grote steden met een grote voorraad particulier verhuurde woningen deel. In deze werkgroep wordt gesproken over goed verhuurderschap en het tegengaan van uitbuiting en misstanden en worden ervaringen en aanpak uitgewisseld. Als deelnemer van deze werkgroep draait Schiedam, in het kader van goed verhuurderschap, tevens de pilot APV verhuurdersvergunning. Graag willen wij opmerkingen en aanbevelingen meegeven op het wetsvoorstel.

Met de werkgroep “Goed verhuurderschap” is het afgelopen jaar verkend op welke manier er iets gedaan kan worden aan het op te grote schaal opkopen van (goedkope) koopwoningen met als doel particuliere verhuur. Gesignaleerd wordt dat de koopstarter in de knel komt, en daarmee de mogelijkheid voor deze groep om eerste en vervolgstappen in het koopsegment te zetten. Ook kan een eenzijdige ontwikkeling naar particuliere huur leiden tot problemen met de leefbaarheid in kwetsbare wijken. Wij verwelkomen dit wetsvoorstel en zien mogelijkheden om het instrumentarium in te zetten in die buurten waar de druk van particuliere ‘buy to let’ tot ongewenste ontwikkelingen in de leefbaarheid en onevenredige druk op de woningmarkt leiden.

Huisvestingswet 2014

Wij denken dat de Huisvestingswet 2014 de juiste plek is voor de wettelijke inkadering van deze maatregel. Het voorstel kan ons helpen in de aanpak van de problematiek in die wijken waar een onevenredig aandeel woningen door beleggers gekocht wordt. De gekozen prijssegmenten (goedkoop en middenduur) zijn voor ons werkbaar. De prijsgrens van middenduur in het koopsegment ligt (volgens onze woonvisie, vastgesteld september 2020) in Schiedam op de NHG grens (dit is € 325.000,- per 1-1-2021).

Duur van de aanwijzing en voorkeur voor structurele maatregel

De duur van de aanwijzing is 3 jaar. De maatregel wordt ondergebracht in de huisvestingswet. De normale looptijd van een huisvestingsverordening is 4 jaar. Het ligt voor de hand om deze maatregel mee te laten lopen in de looptijd van een verordening. De aanwijzing geldt voor de 1^e 4 jaar na aankoop van een woning, terwijl de looptijd van de maatregel 3 jaar is. Dat alles komt onlogisch over. Wij zouden liever zien dat de aanwijzing plaats vindt voor een periode van 4 jaar (met een mogelijkheid tot verlenging). Dan zijn alle bedoelde termijnen (looptijd verordening, periode waarin de maatregel geldt na aankoop van een woning, duur van de

aanwijzing) gelijk. Nog beter zou zijn voor de opkoopbescherming uit te gaan van een structurele maatregel, de situatie op de woningmarkt is zodanig dat wij niet verwachten dat deze problematiek binnen enkele jaren is opgelost. Daarbij komt dat het invoeren van deze maatregel en het organisatorisch borgen ervan ook aanzienlijk veel tijd gaat kosten. De systematiek van de huisvestingsverordening vraagt elke vier jaar opnieuw een afweging of maatregelen nuttig, noodzakelijk en in proportie zijn. Daarmee is naar onze mening voldoende gewaarborgd dat de maatregel niet voor 'onbepaalde tijd' wordt ingevoerd.

Voorwaarden aan verhuur voorafgaand aan verkoop

Wij vragen in dit model ons af hoe wordt omgegaan met kortdurende verhuur aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Er is een ruimte van 6 maanden genomen voor verkoop/transactie van een pand, om daarmee constructies te voorkomen, waarbij er voorafgaand aan verkoop de woning verhuurd. Hierbij moet ook gedacht worden aan een rechtspersoon als bijvoorbeeld een uitzendbureau als huurder. Wij stellen voor dat opgenomen wordt in de wet dat de zittende huurder minimaal 6 maanden een huurovereenkomst moet hebben en conform BRP ingeschreven moet staan.

Schijnconstructies

Wij vragen om het tegengaan van schijnconstructies nadrukkelijker te benoemen in de toelichting op de wet. Dit zou wenselijk zijn om in geval van een juridische procedure (rechtszaak) van een eigenaar tegen een weigering van een vergunning te kunnen benutten voor de onderbouwing vanuit de gemeente.

Positie kwetsbare huurders

Houd aandacht voor de huurder in een kwetsbare positie bij deze wetgeving. Huurders met tijdelijke contracten en in precaire omstandigheden kunnen slachtoffer worden van malafide pandeigenaren / verhuurders. Bij intrekken van de vergunning komt de huurder op straat te staan en wordt aan zijn lot over gelaten. Overweeg de bestuurlijke boete als sanctiemiddel tegen verhuurders, om daarmee te voorkomen dat partijen 'een gokje nemen met het verhuren van een woning' en bij ingrijpen van de gemeente de huurder het slachtoffer is.

Relatie met lokale verhuurdersvergunning

Stuur op een goed onderscheid tussen de lokale verhuurdersvergunning op basis van de APV (zoals we die in Schiedam in de pilot hanteren) en de opkoopbescherming in combinatie met een verhuurdersvergunning die in dit voorstel beoogd wordt. Dit voorstel stuurt op het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen op een lokale woningmarkt door onevenredig toetreden van beleggers in de bestaande (koop)voorraad. De lokale verhuurdersvergunning op basis van de APV stuurt op het tegengaan van uitbuiting van huurders, maar legt de activiteit verhuur van woningen aan zich niet aan banden. Hieraan kan mogelijk in de toelichting nog wat aandacht besteed worden.

Landelijke verhuurdersvergunning

Een landelijke wetgeving die onze lokale verhuurdersvergunning op basis van de APV vervangt kan voor de toekomst, voor aanpak van uitbuiting en slecht verhuurderschap, overwogen worden. Dit is voor Schiedam afhankelijk van de resultaten van de pilot 'APV verhuurdersvergunning'. Daarbij geven wij mee dat er tussen de regelgeving in het kader van de opkoopbescherming en een verhuurdersvergunning ter voorkoming van huurdersuitbuiting, wat ons betreft ook op een ander niveau een aanwijzing moet kunnen plaatsvinden. Voor de opkoopbescherming is het aanwijzen op wijk of buurtniveau logisch.

Landelijke wetgeving voor de verhuurdersvergunning kan geborgd worden in de Huisvestingswet, waardoor deze gekoppeld kan worden aan de opkoopbescherming.

Voor een verhuurdersvergunning ter bestrijding van huurdersuitbuiting past Schiedam aanwijzing op het niveau van het vastgoed van een eigenaar, bemiddelaar, straat of gebied (dit kan zijn een buurt, wijk of de hele stad) toe. Zie afdeling 10C van onze APV voor onze lokale regeling (zie www.schiedam.nl/a-tot-z/verhuurdersvergunning en Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Schiedam houdende gemeentelijke regelgeving op het gebied van openbare orde en veiligheid (APV Schiedam 2013) (overheid.nl).

In aanvulling daarop is het essentieel dat elke gemeente zelf kan bepalen hoe zij invulling geven aan deze bevoegdheid. Gemeentes moeten bij een landelijke bevoegdheid de mogelijkheid hebben om maatwerk toe te passen. Daarnaast is het van essentieel belang dat gemeentes invloed kunnen uitoefenen op de hoogte van de huurprijzen, ook in de vrije sector. Daarvoor is een wettelijke basis noodzakelijk. Wij vragen dan ook te onderzoeken om aanvullend de werking van het woningwaarderingstelsel (WWS) uit te breiden tot het middeldure huursegment. In Schiedam houden wij in 2020 als bovengrens voor middeldure huur een huurprijs aan van € 1.000,- per maand of 190 punten).