

Tekst uit document 'Regeldruk Wet opkoopbescherming en tijdelijke verhuur'

Volgens het CBS werden er in 2019 in Nederland 218.595 woningen verkocht. 218.595
Uit het bovengenoemde onderzoek van Kadaster blijkt dat in 2017 bij 17,3 procent van 37.817 17,30% incl woningen in verhuurde staat
aankopen wordt de woning gekocht door een partij die het doel heeft om de woning te
verhuren

*Een vergunning moet in ieder geval worden gegeven wanneer: er sprake is van verhuur aan een
familie- 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.*

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). -4.916 -2% -0,13

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
huurwoningen5). Daarom wordt ook aangenomen dat nog geen 1 procent van de
koopwoningen die onder de opkoopbescherming vallen tijdelijk gaat worden verhuurd. -378

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). -2.186 5672,54

Resteert 30.337
13,9%

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. 50.000

13,9% van bovenstaande 6.939
771

Het voorstel lijkt een disproportionele inbreuk te maken op het eigendomsrecht. Deze conclusie
volgt uit de cijferanalyse zoals gepresenteerd in het stuk 'Regeldruk Wet opkoopbescherming en
tijdelijke verhuur'. Pagina 1 en 2 geven onderstaande informatie:

Geschetst wordt dat 17,3% van de gekochte woningen in 2017 zijn gekocht met de intentie tot
verhuur en dit percentage wordt gehanteerd als uitgangspunt voor de raming van hoeveel
woningen naar verwachtingen mogelijk geen vergunning zullen krijgen voor verhuur. In 2019 zijn
in totaal 218.595 woningen verkocht (CBS), dus het betreft respectievelijk 37.800 woningen.

Uit het document blijkt dat van de 37.800 er nog 7.480 woning alsnog verhuurd worden met
verplicht afgegeven vergunning. Dit zijn 4.916 woningen verhuurd aan familie in de 1e/2e graad,
378 woningen waar sprake is van tijdelijke huur en 2.186 woningen (1% van het totaal aantal
verkochte woningen) welke geschat worden onderdeel te zijn van een winkel, bedrijfspand, etc.

Hierdoor zal voor 13,9% van de woningen de regeling gaan gelden (30.337 woningen op
218.595).

Voor de 9 gemeenten welke aangegeven hebben interesse te hebben in de regeling komt het
aandeel van het aantal verkochte panden op 50.000 van de 218.595. Gesteld kan worden dat
13,9% binnen de regeling valt waarbij een vergunning tot verhuur geweigerd kan worden. Dat
zijn 6.939 woningen. Per gemeente (onder veronderstelling van gelijke distributie) komt dat op
771 panden.

Het aantal van 771 panden zal waarschijnlijk lager zijn, omdat binnen de 37.800 verkochte
panden voor verhuur ook panden zijn meegenomen die reeds in verhuurde staat waren.

Met een dergelijk laag aantal woningen kan de effectiviteit van de maatregel in twijfel worden
getrokken ten opzichte van het huidige woningtekort. Het toch doorvoeren van een dergelijk
maatregel maakt dat het een disproportionele inbreuk op het eigendomsrecht maakt ten
opzichte van bestaande woningen, die ongemoeid zijn door deze maatregel.