

Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed

Haaksbergweg 72, 1101 BR Amsterdam

020-346 21 23 | info@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Inspraak Vastgoed Belang op het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

Amsterdam, december 2020

Samenvatting

Vastgoed Belang heeft kennis genomen van het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Vastgoed Belang staat positief tegenover de verruiming van mogelijkheden rondom tijdelijke huurcontracten; dit zal een bijdrage leveren aan het optimaal benutten van (potentiële) woonruimte, en is daarmee een belangrijke schakel in het verkleinen van het woningtekort. Vastgoed Belang is echter fel gekant tegen de voorgestelde opkoopbescherming. Dit voorstel zal leiden tot een afname van het aanbod aan (midden)huurwoningen en studentenhuysvesting en benadeelt daarmee een grote groep woningzoekenden. Voorts is een opkoopbescherming een buitenproportionele inbreuk op het eigendomsrecht en voorziet het voorstel onvoldoende in kaders waarbinnen gemeenten invulling kunnen geven aan dit instrument. Tot slot wordt voor het beoogde beleidsdoel – het bevorderen van de positie van koopstarters t.o.v. beleggers – per 1 januari 2021 de overdrachtsbelasting (OVB) gedifferentieerd waarmee koopstarters geen OVB meer plichtig zijn en verhuurders vier keer meer OVB gaan betalen, namelijk 8%. Deze stevige ingreep maakt dat het opkoopverbod voor het behalen van genoemd beleidsdoel dubbelop is en volstrekt overbodig is geworden. Dit alles maakt een opkoopbescherming ineffectief en onnodig, en schaadt daarmee het algemeen belang.

Vastgoed Belang is de vereniging van particuliere verhuurders van woningen, winkels, kantoren en overig vastgoed. Met 5.000 leden vertegenwoordigt Vastgoed Belang een brede groep verhuurders en beleggers in vastgoed; van kleine beleggers met enkele panden, tot grote ondernemers met bedrijfsmatige vastgoedportefeuilles. Vastgoed Belang en haar leden streven naar duurzaam en maatschappelijk verantwoord beleggen in vastgoed tegen een redelijk rendement.

DEEL 1: OPKOOPBESCHERMING

1. Noodzaak en algemeen belang van opkoopbescherming niet aangetoond

De Memorie van Toelichting (MvT) noemt als aanleiding voor dit wetsvoorstel twee zaken: het verbeteren van de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens, en het behouden van de leefbaarheid in bepaalde gebieden. In het wetsvoorstel ontbreekt het voor

Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed

Haaksbergweg 72, 1101 BR Amsterdam

020-346 21 23 | info@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

beide zaken aan deugdelijke onderbouwing wat betreft noodzaak en effectiviteit van de voorgenomen maatregelen. Hiermee wordt niet aannemelijk gemaakt dat dit wetsvoorstel het algemeen belang dient.

2. Differentiatie overdrachtsbelasting maakt opkoopverbod overbodig

Per 1 januari 2021 wordt de overdrachtsbelasting (OVB) gedifferentieerd waarmee koopstarters geen OVb meer plichtig zijn en verhuurders vier keer meer OVb gaan betalen, namelijk 8%. Deze stevige ingreep maakt dat het opkoopverbod voor het behalen van genoemde beleidsdoel dubbelop is en volstrekt overbodig is geworden.

- ⇒ Waarom is een opkoopverbod nog nodig, terwijl de overdrachtsbelasting reeds – permanent – is verhoogd voor verhuurders waarmee exact hetzelfde beleidsdoel poogt te worden behaald?

Op zijn minst zou moeten worden gewacht met de introductie van het opkoopverbod totdat duidelijk is welk effect de verviervoudiging van de OVb voor verhuurders en het schrappen van de OVb voor koopstarters heeft op activiteiten van deze twee groepen op de woningmarkt.

3. Beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens niet geholpen met wetsvoorstel

Volgens de MvT is de belangrijkste aanleiding voor dit wetsvoorstel het verbeteren van de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens. De noodzaak van dit wetsvoorstel wordt onderbouwd door te verwijzen naar artikel 22 lid 2 van de Grondwet. In dit artikel staat dat de overheid zorg moet dragen voor voldoende goede woningen. De Grondwet maakt echter geen onderscheid wat betreft het soort woningen dit moeten zijn, en schrijft dus ook niet voor dat de overheid het aantal koopwoningen moet beschermen. Wat duidelijk is – zoals de MvT ook erkent – zorgt dit wetsvoorstel voor een afname in het aantal beschikbare huurwoningen:

In gebieden waar de opkoopbescherming is ingevoerd zullen er veel minder nieuwe omzettingen van koop naar huur plaatsvinden. Hierdoor kan het voor huurders lastiger worden om een huurwoning te vinden dan wanneer de woningen wel opgekocht en verhuurd waren.

- Memorie van Toelichting, pagina 16

Het wetsvoorstel beschermt op deze manier koopwoningen ten koste van nieuwe huurwoningen. In de praktijk zal dit met name gaan om huurwoningen in het middeldure en duurdere segment. De MvT geeft geen onderbouwing waarom dit wenselijk of in het algemeen belang is. Het ontbreken van deze onderbouwing is van wezenlijk belang, aangezien diverse wetenschappelijke onderzoeken en

Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed

Haaksbergweg 72, 1101 BR Amsterdam

020-346 21 23 | info@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

experts juist concluderen dat de groei van de Nederlandse vrije huursector – qua omvang de kleinste van Europa – van groot belang is voor een gezonde en stabiele woningmarkt. Met name het aanbod aan middenhuurwoningen is momenteel te beperkt. De afgelopen jaren is dit segment voorzichtig gegroeid. Deze groei is met name te danken aan particuliere beleggers die woningen hebben aangekocht en daar middenhuurwoningen van hebben gemaakt. Dit wetsvoorstel zal er voor zorgen dat deze groei flink zal afnemen. Dat heeft negatieve gevolgen voor met name starters en middeninkomens – de doelgroep die dit wetsvoorstel beoogt te helpen. Daarnaast zorgt dit wetsvoorstel ook voor een afname in het aanbod van studentenkamers. Particuliere verhuurders zijn de grootste huisvesters van studenten in Nederland, en zorgen met het transformeren van koopwoningen naar studentenhuizen voor een onmisbaar deel van het aanbod van studentenhuisvesting. Kortom, dit wetsvoorstel heeft negatieve gevolgen voor een grote groep woningzoekenden en is noch noodzakelijk noch in het algemeen belang.

4. Gevolgen voor leefbaarheid onvoldoende onderbouwd

Als tweede aanleiding voor dit wetsvoorstel noemt de MvT het behouden van de leefbaarheid van buurten en wijken. Verondersteld wordt dat het kopen van een woning voor de verhuur ‘extra druk op de leefbaarheid kan leggen’. Wat wordt verstaan onder het begrip leefbaarheid wordt verder niet gespecificeerd. Daarnaast wordt deze veronderstelling enkel onderbouwd door te stellen dat huurders van particuliere huurwoningen een hoge mutatiegraad zouden hebben en daarmee minder verbinding met de buurt. Dat is niet alleen een bijzonder summiere onderbouwing, maar loopt ook meerdere malen spaak. Zo wordt gesteld dat ‘de leefbaarheid onder druk kan komen te staan door een hoge mutatiegraad’ (p. 3). Hierbij verwijst de MvT naar een onderzoek over problematiek in de corporatiesector¹. Dit onderzoek stelt echter niet dat slechte leefbaarheid de *oorzaak* is van een hoge mutatiegraad, maar juist dat hoge mutatiegraad een *gevolg* is van slechte leefbaarheid. Daarnaast wordt gesteld dat bewoners van koopwoningen zich meer verbonden voelen met de buurt dan huurders. De MvT verwijst bij deze stelling naar een RIGO-onderzoek² naar het verkopen van corporatiewoningen aan zittende huurders. Naast dat dit een geheel andere materie betreft, komen in dit onderzoek de termen ‘sociale structuur’ en ‘leefbaarheid’ niet eens voor.

Kortom, de MvT maakt geenszins aannemelijk dat het omzetten van een koopwoning naar een huurwoning negatieve consequenties heeft voor leefbaarheid, noch hoe dit wetsvoorstel een positieve bijdrage levert aan leefbaarheid. Daarmee is ook op het gebied van leefbaarheid niet aangetoond dat dit wetsvoorstel noodzakelijk en in het algemeen belang is.

5. Onvoldoende kaders voor gemeenten

¹ Kees Leidelmeijer et al. (2020), Veerkracht in het corporatiebezit

² RIGO Research & Advies BV. (2008). Van huur- naar koopwoning. Effecten van verkoop van huurwoningen

Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed

Haaksbergweg 72, 1101 BR Amsterdam

020-346 21 23 | info@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl

Het wetsvoorstel geeft gemeenten grote vrijheid en ruimte bij het vormgeven en uitvoeren van de opkoopbescherming. Hoewel de MvT meerdere keren benadrukt dat gemeenten bij de inzet van een opkoopbescherming moeten aantonen dat deze maatregel ‘noodzakelijk, geschikt en proportioneel’ moet zijn, wordt verder niet gespecificeerd hoe deze onderbouwing er uit moet zien. De MvT stelt bijvoorbeeld dat de maatregel enkel mag gelden voor ‘goedkope en middeldure woningen’, maar laat gemeenten vervolgens vrij om dit via WOZ-waardes te categoriseren. De enige kaders zijn dat de opkoopbescherming via een huisvestingsverordening moet worden ingevoerd. Volgens de Huisvestingswet mag een huisvestingsverordening enkel worden ingezet om ‘onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste’ te bestrijden. Ook de Huisvestingswet geeft echter geen heldere richtlijnen. Daarnaast blijkt uit de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 door onderzoeksbureau RIGO³ dat verschillende gemeenten deze onderbouwing zien als een ‘verplicht nummertje’, en dat de onderbouwing niet altijd in orde is. Het feit dat in de afgelopen jaren diverse Huisvestingsverordeningen ongeldig zijn verklaard door rechters, illustreert het belang van duidelijkere kaders voor gemeenten en toezicht op de naleving hier van. Het huidige wetsvoorstel voorziet hier niet in.

De stelling dat de afbakening van goedkoop en middelduur – afhankelijk van de kenmerken van de woningmarkt - per stad verschilt is bovendien onjuist en laat gemeenten ruimte om een te groot deel van de woningmarkt onder het opkoopverbod te laten vallen. Immers: een huishouden met een middeninkomen kan in een dure stad niet plots meer kwijt zijn voor een woning dan datzelfde huishouden in een goedkope stad. Dit is direct ook de belangrijkste reden dat middeninkomens het in grote steden lastig hebben om een geschikte woning te vinden: de koopwoningprijzen zijn er – ook zonder activiteiten van particuliere beleggers – simpelweg te hoog geworden.

Het is daarom nodig een harde maximum WOZ/prijsgrens vast te stellen op basis van de werkelijke financieringsmogelijkheid van middeninkomens die een bovengrens stelt aan de door gemeenten te hanteren WOZ-waarde. De NHG-grens ligt hierbij voor de hand.

WOZ-waarde grens – problematische afbakening

De WOZ-waarde van een woning is veranderlijk. Dit roept vragen op over bijvoorbeeld de te hanteren peildatum van de WOZ-waarde en wat te doen bij fluctuerende WOZ-waardes gedurende verhuur? Maar ook in het geval een belegger een “kluswoning” aankoopt en flink investeert in renovatie en verduurzaming ontstaat er onzekerheid: de WOZ-waarde vóór de renovatie maakt verhuur wellicht onmogelijk, terwijl de WOZ-waarde o.b.v. de nieuwe staat betekent dat de woning buiten het opkoopverbod valt. Hoe hiermee om te gaan, aangezien vaak beleggers nodig zijn om de grote investeringen te doen om sterk verouderde (koop)woningen weer bewoonbaar te maken.

6. Forse inbreuk op eigendomsrecht

Artikel 1 EP EVRM bepaalt dat iedere natuurlijke of rechtspersoon het recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom, en dat niemand zijn eigendom zal worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

Het eigendomsbegrip van artikel 1 EP is niet beperkt tot eigendom van fysieke goederen, maar omvat naast het ongestoord genot van bestaand eigendom, ook een legitieme verwachting om een effectief genot van eigendomsrechten te verwerven. Een opkoopbescherming is derhalve in strijd met artikel 1 EP op grond van het niet ongestoord genot hebben van het reeds bestaande eigendom en in strijd met de legitieme verwachtingen om een effectief genot van eigendomsrechten te verwerven.

7. In strijd met formele beginselen van behoorlijk bestuur

Er is niet voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel noch aan het motiveringsbeginsel. Op cruciale onderdelen maakt de MvT niet duidelijk waarom deze ingreep nodig, wenselijk, effectief of in het algemeen belang is. Zoals eerder beschreven is niet duidelijk gemaakt waarom het kopen van een huis voor de verhuur onwenselijk is, en is niet duidelijk gemaakt dat hierdoor leefbaarheid in het geding kan komen. Zonder te voldoen aan deze beginselen, kan dit wetsvoorstel niet worden uitgewerkt.

DEEL 2: TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN

Vastgoed Belang staat positief tegenover de aangekondigde verruiming de toepassing van tijdelijke huurcontracten. De flexibiliteit van tijdelijke huurcontracten is van belang om alle (potentiële) woonruimte te benutten.

Hoewel het wetsvoorstel voorziet in meer mogelijkheden, blijft dit in algemene zin beperkt. Leden van Vastgoed Belang beleggen in vastgoed voor de lange termijn, maar een deel van (potentiele) verhuurders waarderen wel de zekerheid van een einddatum. Vastgoed Belang pleit dan ook voor meer keuze voor zowel huurder als verhuurder door het mogelijk te maken ook contracten van 5, 10 of 15 jaar af te sluiten. Voor verhuurders – met name pensioenspaarders in stenen – biedt dit de zekerheid dat hun pensioenvoorziening na verloop van tijd weer beschikbaar komt. Voor huurders biedt dit zekerheid van huisvesting voor een langere periode.



Vastgoed Belang

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed

Haaksbergweg 72, 1101 BR Amsterdam

020-346 21 23 | info@vastgoedbelang.nl | www.vastgoedbelang.nl
