

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
 Koninkrijksrelaties
 Postbus 20011
 2500 EA Den Haag

act legal offices

Amsterdam
 Bratislava
 Bucharest
 Budapest
 Frankfurt
 Madrid
 Milan
 Prague
 Vienna
 Warsaw

Amsterdam, 22 december 2020

Inzake : Internetconsultatie wetsvoorstel opkoopbescherming
 en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur
 Onze ref. : 458807.1/
 E-mail : Dirk.vandenBerg@actlegal-fort.com

Excellentie,

Graag reageer ik als advocaat Vastgoedrecht en als particuliere belegger op het onderdeel “opkoopbescherming” dat het kabinet als nieuw hoofdstuk wil toevoegen aan de Huisvestingswet.

www.actlegal.com

Het beoogde doel is om mensen die op zoek zijn naar een koopwoning voor eigen bewoning – en in het bijzonder starters – een betere positie te geven op de woningmarkt. Blijkens de Memorie van Toelichting zijn het bestaande woningtekort en de constatering dat steeds meer koopwoningen worden “opgekocht” door particuliere verhuurders de aanleiding. Letterlijk vermeldt de toelichting: “De opgekochte woningen worden vervolgens verhuurd, waardoor deze niet meer beschikbaar zijn als koopwoning”. Ik vind het een slecht voorstel. Het incrimineert de particuliere woningverhuurder en het zal het woningtekort niet oplossen.

Het wetsvoorstel stelt gemeenten in staat om in hun huisvestingsverordening gebieden aan te wijzen waar het verboden is om zonder vergunning een woning binnen vier jaar na de eigendomsverkrijging aan een ander in gebruik te geven (lees: te verhuren). Zo’n vergunning kan de eigenaar dan “in uitzonderingsgevallen” verkrijgen voor een woningzoekende bloed- of aanverwant (lees: een kind) of een andere woningzoekende, maar dit laatste alleen nadat hij zelf tenminste 12 maanden op het adres ingeschreven is geweest. De aanwijzing geldt dan voor “goedkope en middeldure woningen”. Het wetsvoorstel geeft niet aan wat een goedkope of middeldure woning is. Verschillende gemeenten gaan ervan uit dat “middelduur” eindigt bij de bovengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (€ 325.000,- per 1 januari 2021) maar gemeenten mogen deze grens zelf vaststellen op basis van hun lokale situatie. Voor Amsterdam zou deze grens dus wel eens aanzienlijk hoger kunnen worden vastgesteld.

Het voorstel ademt dat het slecht is voor een buurt wanneer er woningen door particulieren worden verworven om die te verhuren. De term “opkoop” verraadt deze opvatting al. Ook suggereert de toelichting dat particuliere beleggers de oorzaak zijn van hogere prijzen, omdat uit onderzoek is gebleken dat woningen gemiddeld duurder zijn in buurten waar de afgelopen jaren meer woningen

FORT

door particuliere beleggers zijn gekocht. Meer dan dat beleggers in betere (duurdere) buurten woningen kopen, zegt dit uiteraard niet. De redenering van het kabinet doet mij denken aan het item “De Zondeman” van Van Kooten & De Bie, exact veertig jaar geleden, waarin de heer H.G. Foppe ten onrechte als schuldige aan (onder andere) de woningnood werd aangewezen: In buurten waar veel koopwoningen worden opgekocht door beleggers kan schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen ontstaan “doordat deze woningen in de eerste plaats niet meer beschikbaar zijn als koopwoning” (zijn woningen die door de eigenaren worden bewoond dan wel “beschikbaar” als koopwoning?). Die schaarste kan dan weer leiden tot “onevenwichtige en onrechtvaardige effecten” voor starters en woningzoekenden met een middeninkomen, waardoor “deze woningzoekenden ook moeilijk een betaalbare huurwoning kunnen vinden”. Ook suggereert de toelichting dat de leefbaarheid en sociale cohesie van een buurt onder druk kan komen te staan als gevolg van “een hoge mutatiegraad”. En die zou weer het gevolg zijn van de aanwezigheid van huurwoningen, omdat huurders sneller wisselen dan eigenaren.


Het voorstel hinkt op twee gedachten: het wil (startende) kopers bevoordelen boven (startende) huurders, maar wil niet aanvaarden dat huurders in de betreffende buurten daardoor minder en – dus per saldo – duurdere woningen zullen kunnen vinden. De opstellers van het wetsvoorstel gaan er immers volledig aan voorbij dat jonge mensen in gewilde buurten vaak geen woning kunnen kopen, en dat zij daar juist dankzij de aanwezigheid van particulier verhuurde appartementen toch kunnen wonen. De beperkingen die het wetsvoorstel mogelijk maakt zullen ertoe leiden dat er minder huurwoningen in gewilde buurten beschikbaar zullen komen, waarvan juist de starters op de woningmarkt de dupe zullen zijn.

Ook miskent de toelichting bij het voorstel dat het gros van de particuliere verhuurders zich aan alle regels houdt en op een verantwoorde manier verhuurt. Dat brengt mij op de paragraaf “goed verhuurderschap”. Voorgesteld wordt om aan de Huisvestingswet ook een artikel toe te voegen dat gemeenten de bevoegdheid geeft om in de huisvestingsverordening voorschriften op te nemen over het voorkomen van intimidatie en discriminatie van woningzoekenden en huurders, het naleven van de dwingendrechtelijke bepalingen uit het huurrecht door verhuurders en het tegengaan van illegaal gebruik van woningen. Dat is op zich een goede zaak, maar gemeenten hebben ook nu al de mogelijkheid om instrumenten ter bestrijding van huurdersuitbuiting op te nemen in hun APV. Deze wet is daar niet voor nodig.

Het wetsvoorstel zou op 1 april 2021 moeten ingaan, en komt dan bovenop het nadeel dat beleggers per 1 januari aanstaande al ondervinden wanneer zij een woning aankopen: de overdrachtsbelasting stijgt voor hen van 2% naar 8% van de koopprijs. Al met al zal dit voorstel naar mijn mening het woningtekort niet oplossen. Integendeel: het zal leiden tot minder (huur-) woningen voor starters op de woningmarkt, terwijl particuliere verhuurders als zondebok worden aangewezen voor het tekort aan betaalbare woningen en hun eigendomsrecht zonder rechtvaardiging ernstig wordt ingeperkt. Het kabinet zou zijn energie dan ook beter kunnen steken in maatregelen die bevorderen dat er betaalbare koop- en huurwoningen worden bijgebouwd.

Ik ben graag tot een nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,



Dirk van den Berg
Advocaat Vastgoedrecht