

Ambtelijke reactie op vragen/punten van verschillende gemeenten

Zwart = vraag vanuit gemeenten

Blauw = ambtelijke reactie BZK

Wij vinden het belangrijk om vooraf duidelijk te maken dat wij de scope van de opkoopbescherming niet kunnen aanpassen. De scope van de wet is namelijk politiek bepaald. Uiteraard vinden wij het belangrijk dat gemeenten goed aan de slag kunnen met de wet en er geen problemen ontstaan in de uitvoering. Daarom horen wij graag als er uitvoeringstechnisch knelpunten lijken te ontstaan, zodat wij met jullie mee kunnen denken hoe deze kunnen worden opgelost. Ons uitgangspunt hierbij is om te kijken naar oplossingen binnen de huidige aangenomen wet. Bij een eventuele aanpassing van de wet gaat er veel tijd verloren. Daarbij is het wel belangrijk om te benoemen dat doordat het onderdeel via een amendement is aangenomen, wij geen mogelijkheid hebben gehad om onderdelen te verduidelijken in een memorie van toelichting. De tekst in het amendement en de korte toelichting die hierbij zit zijn juridisch gezien leidend. Wij kunnen jullie helpen met het bedenken van oplossingen en onze interpretatie van bepaalde onderdelen meegeven, maar ons advies is niet juridisch bindend.

Onderstaande punten zouden wij (gemeente Rotterdam), maar ook de gemeenten Amsterdam, Eindhoven, Den Haag en Utrecht graag gewijzigd willen zien. Samen met jullie willen we graag kijken welke mogelijkheden jullie zien om eventuele wijzigingen alsnog te kunnen realiseren:

- Verhuur aan familieleden beperken tot eerstegraadsfamilie;

Het is een expliciete wens van de indiener van het amendement om verhuur aan familieleden breder te zien dan enkel eerstegraadsfamilie. Zo zou bijvoorbeeld ook een grootouder een woning kunnen kopen om te verhuren aan zijn of haar kleinkind. Op basis van de wet is duidelijk dat de aanvrager van de vergunning moet aantonen dat hij of zij aan de eisen van de vergunning voldoet. Beleidsmatig willen we deze mogelijkheid openhouden om ook te kunnen verhuren aan familieleden in de tweede graad. Samen met de gemeenten wil BZK graag meedenken over hoe op een redelijk eenvoudige manier de tweedegraadsrelatie kan worden aangetoond. Zoals in ons overleg aangegeven denken wij dat er mogelijkheden zijn door middel van twee uittreksels uit het BRP. In het BRP staan gegevens over ouders en kinderen. Als voorbeeld: als zowel het kind als de grootouder een uittreksel uit het BRP aanvraagt, kan deze op basis van de ouder van het kind/kind van de grootouder aan elkaar worden gelinkt als tweedegraadsfamilie. Afgesproken is dat jullie met jullie collega's die over het BRP gaan kijken of dit een mogelijkheid is.

- Het verbieden van "leave to let":
Gemeenten die bijvoorbeeld alsnog tweedegraadsfamilieleden of "leave to let" willen toestaan kunnen dit doen door gebruik te maken van de mogelijkheid om deze uitzonderingspositie in hun lokale verordening op te nemen;

De opkoopbescherming is ingevoerd om ongewenste opkoop voor verhuur tegen te gaan. Buy-to-let is de afgelopen jaren flink gegroeid, waardoor woningzoekende veel concurrentie van beleggers ondervinden bij de aankoop van een woning. Het aandeel leave-to-let is daarentegen door de jaren heen veel stabiel gebleven. Gezien de maatregel erg ingrijpend is, het verbieden van leave-to-let nog verder ingrijpt op het eigendomsrecht en het grootste knelpunt bij buy-to-let zit, heeft de politiek besloten om het instrument enkel te laten gelden voor nieuw aangekochte woningen. Verruiming op dit onderdeel is niet mogelijk.

- Gezien de behoefte van veel gemeenten om dit instrument zo spoedig mogelijk in te voeren, af te zien van een vergunningstelsel en te werken met vrijstellingen.

De opkoopbescherming moet door de gemeente gericht worden ingezet in bepaalde gebieden en voor bepaalde categorieën van woningen. Hierdoor is een algehele vrijstelling voor bepaalde woningen niet meer nodig omdat dit al wordt bewerkstelligd door de aanwijzing van gebieden en categorieën van woningen. Daarnaast heeft de opkoopbescherming als doel om het kopen van woningen door eigenaren die er zelf in gaan wonen te bevorderen en is het mogen verhuren van zo een woning slechts een uitzondering. De opkoopbescherming is dus niet bedoeld om de verhuur van woningen te

reguleren door middel van een vrijstelling waarbij voorwaarden gelden als een maximale huurprijs of andere huur gerelateerde onderwerpen.

Op onderstaande punten zouden wij, maar ook de gemeenten Amsterdam, Eindhoven, Den Haag en Utrecht graag verduidelijking willen:

- Als er wordt vastgehouden aan vergunningplicht bij eerste- en tweedegraads familieleden: wat moet er worden aangeleverd om dit aan te tonen?;

Zie bovenstaand.

- Voorbeelden van vormen van verhuur die gemeenten kunnen vergunnen. Kan het bijvoorbeeld ook om middeldure verhuur gaan?;

Wij zien binnen het huidige juridische kader geen ruimte om via de Huisvestingswet 2014 te sturen op de huurprijs. De Huisvestingswet 2014 en de wijziging daarvan in het kader van de opkoopbescherming voorzien niet in enige wettelijke grondslag voor het stellen van voorwaarden t.a.v. de huurprijs van een woning die met vergunning van de gemeente toch mag worden verhuurd. Dat is van belang omdat bij het ontbreken van zo'n specifieke grondslag de gemeenten moeten terugvallen op de algemene bevoegdheid uit de Gemeentewet voor de gemeenteraad om regels te stellen die zij in het belang van de gemeente nodig acht. De gemeente kan dus regels stellen die in het (gemeentelijk) openbaar belang zijn. Een beperking hierbij is dat die regels niet mogen botsen met hogere regels, lees provinciale of nationale wetgeving.

In de praktijk werkt dit zo uit dat de gemeente mogelijkheden heeft als de hogere regelgeving ruimte laat. Met andere woorden: als de hogere regelgeving bedoeld is als uitputtende regeling van het onderwerp, is er geen bevoegdheid voor gemeentelijke regelgeving.

In het geval van de huurprijsregelgeving is onderafdeling 7.4.5.2 van het BW uitputtend bedoeld. De enige regels over huurprijzen zijn de regels van het BW. Er is dus geen autonome ruimte voor gemeenten om bij de uitzonderingen van de opkoopbescherming regels te maken over huurprijzen.

Wat bijvoorbeeld wel zou kunnen is het maken van uitzonderingen voor bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld studenten/ouderen etc.).

- Komt er een rol voor de rijksoverheid bij het realiseren van een vergunningensysteem vergelijkbaar met die bij de toeristische verhuur?;

In beginsel is dit een taak van de gemeenten.

- Graag schriftelijke onderbouwing waarom een bestuurlijke boete bij strijdigheid met de verhuurvergunning niet nodig is;

Wij begrijpen niet wat hier wordt bedoeld. Indien er wordt verhuurd in strijd met het verbod (dus zonder vergunning of in strijd met de uitgegeven vergunning) kan er weldegelijk een bestuurlijke boete worden opgelegd.

- Zoals eerder door BZK aangegeven kent de opkoopbescherming geen Memorie van Toelichting. Dienen alle gemeenten afzonderlijk te interpreteren wat er bijvoorbeeld onder gebied zoals bedoeld in artikel 41, eerste lid wordt verstaan? Welke interpretatie heeft BZK bij gebied in dit kader?;

Het amendement kent wel een korte toelichting en een artikelsgewijze toelichting. Deze kan gebruikt worden voor de interpretatie van het amendement. Het begrip "gebied" wordt in de Huisvestingswet 2014 al gebruikt voor onder meer de regeling omtrent toeristische verhuur. Dit begrip is dus niet nieuw. Er is gekozen voor het begrip "gebied" omdat dit een neutrale term is. Het begrip "buurt" is bijvoorbeeld minder passend omdat niet alle gemeenten een buurtindeling hebben. Het is aan de gemeente zelf om nader in te vullen wat een gebied is. Gedacht kan worden aan een buurt, een wijk of een postcodegebied. Het wel is de bedoeling dat gemeenten de opkoopbescherming alleen daar invoeren waar

dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of vanwege de leefbaarheid. Met deze gebiedsgerichte aanpak wordt voorkomen dat de opkoopbescherming ingevoerd wordt in delen van de gemeente waar dit niet noodzakelijk is. Zo kunnen er binnen een gemeente buurten/wijken zijn waar goedkope en middeldure koopwoningen massaal worden opgekocht door beleggers voor de verhuur en waardoor er schaarste- of leefbaarheidsproblemen ontstaan in die buurten/wijken, terwijl er in andere buurten/wijken geen problemen hoeven te ontstaan of er juist behoefte is aan een groter huursegment.

- Hoe kan misbruik worden voorkomen in situaties waar er langer dan zes maanden een huurder in het verkochte pand zit. Verduidelijken van de wettekst door bijvoorbeeld een koppeling te maken met de inschrijving in het BRP en bij verkoop een minimale duur van het huurcontract van de zittende huurder op te nemen?

Bij de voorbereiding van het wetsvoorstel is hier uitvoerig over gesproken met de aan de sessie deelnemende gemeenten. Op basis van deze sessie hebben wij geconcludeerd op dit onderdeel geen misbruik op grote schaal te verwachten. Een particulier die verhuist zou de zes maanden voor de verkoop van de woning een huurder in de woning kunnen zetten om de opkoopbescherming te ontwijken. Dit vraagt echter veel handelingen van de particulier. Ook brengt het extra risico's met zich mee. Daarbij is het nog maar de vraag of de woning in verhuurder staat voor meer verkocht wordt dan wanneer deze vrij van verhuur wordt verkocht. Onze inschatting is dat je theoretisch gezien de opkoopbescherming inderdaad kan ontwijken door er zes maanden voor de verkoop een huurder in te zetten, maar in praktijk dit niet aantrekkelijk is voor particulieren.

Een minimale duur van het huurcontract van de zittende huurder vinden wij niet passend. In de zes maanden voor de verkoop kan er ook sprake zijn van een huurderswissel. Een huurder die tien jaar in de woning gewoond heeft, kan in de betreffende zes maanden zijn contract opzeggen. De verhuurder kan dan zonder gevolgen een nieuwe huurder in de woning plaatsen. De bedoeling van de opkoopbescherming is het behouden van koopwoningen in de koopvoorraad. Ook met een huurderswissel blijft het een woning in verhuurde staat en valt deze niet onder de opkoopbescherming. Wel geldt dat de verhuurder moet aantonen dat het om een woning in verhuurde staat gaat. Dat kan door bijvoorbeeld het huurcontract te overhandigen, eventueel in combinatie met een koppeling met het BRP.