

Blogreeks 'Huisvestingswet'

Krapte op de woningmarkt: biedt de regeling opkoopbescherming de oplossing?

Datum: 7 november 2022

Deze blog maakt onderdeel uit van de blogreeks omtrent de Huisvestingswet.

Op woensdag 1 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("Afdeling") een belangrijke [uitspraak](#) gedaan over de zogenoemde bouwvrijstelling voor stikstof. De Afdeling oordeelt dat de bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Als gevolg van deze uitspraak zal de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase vanaf nu moet worden onderzocht én beoordeeld.

Naast het bestaande woningtekort, de stijging van de grondstofprijzen en het tekort aan werknemers, vormt dit een nieuwe strop voor de woningbouwopgave. Wat kunnen gemeenten doen om (bestaande) koopwoningen beschikbaar te stellen – en te houden – voor starters op de woningmarkt? In dit blogbericht gaan wij in op de regeling opkoopbescherming.

Waarom opkoopbescherming?

De afgelopen jaren werden steeds meer koopwoningen opgekocht door beleggers. Daarmee worden de kansen van starters op de woningmarkt verkleind. Per 1 januari 2022 is de Huisvestingswet 2014 (Hvw) daarom gewijzigd en is de mogelijkheid van opkoopbescherming geïntroduceerd. De opkoopbescherming is beperkt tot goedkope en middeldure woningen en moet ervoor zorgen dat die koopwoningen beschikbaar blijven voor kopers die er zelf in gaan wonen.

De regeling opkoopbescherming

Met het nieuwste instrument in de Hvw (artikel 39-50 Hvw) hebben gemeenten de mogelijkheid om via de huisvestingsverordening gebiedsgerichte opkoopbescherming in te voeren. Gemeenten kunnen het verhuren van een opgekochte woning onderwerpen aan een vergunningplicht en bepalen dat gedurende vier jaar na aankoop niet mag worden verhuurd. Opkoopbescherming mag daarentegen niet zomaar worden toegepast. De gemeenteraad moet bij de vaststelling van de huisvestingsverordening en de toelichting daarop onderbouwen dat opkoopbescherming noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen.

De gemeenteraad kan ook in de huisvestingsverordening een regeling over opkoopbescherming opnemen als dat noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de betreffende buurt. Interessant is dat in het kader van het 'behoud van de leefbaarheid' niet hoeft worden aangetoond dat er sprake is van schaarste aan (goedkope en middeldure) woonruimte. De gemeenteraad moet wel onderbouwen dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de betreffende buurt.

Uitzonderingen opkoopbescherming

De opkoopbescherming is niet in alle gevallen van toepassing. Het college kan, ondanks de opkoopbescherming, alsnog een vergunning voor verhuur van de betreffende woning verlenen indien het gaat om:

1. verhuur aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten;
2. verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; en

3. tijdelijke verhuur van een woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is.

Naast bovengenoemde uitzonderingen kunnen gemeenten, indien zij de noodzaak hiervan onderbouwen in de huisvestingsverordening, extra uitzonderingsgronden vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt waarin de opkoopbescherming wordt ingevoerd.

Praktijk en conclusie

Sinds het instrument van de opkoopbescherming aan de Hvw is toegevoegd, hebben veel gemeenten – waaronder de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht – dit instrument in de huisvestingsverordening opgenomen.

De motivering en onderbouwing voor de gemeenteraad om dit instrument in te zetten luistert zeer nauw. Dat is begrijpelijk, aangezien dit een ingrijpend instrument is. De opkoopbescherming reguleert het eigendomsrecht en heeft bovendien verregaande consequenties voor partijen die actief zijn op de woningmarkt, zoals beleggers. De (juridische) onderbouwing van de invoering van opkoopbescherming in een gemeente is daarom essentieel en vergt van gemeenten dan ook het nodige onderzoek wat betreft de motivering waarom inzet van dit instrument noodzakelijk is.

Deze blog is geschreven door Mathilde van Velzen-de Boer en Reimer Helder en is onderdeel van onze reeks over de Huisvestingswet.

Voor meer informatie:

Mathilde van Velzen-de Boer
+31 30 25 95 521
mathildevanvelzen@vbk.nl

Reimer Helder
+31 30 25 95 549
reimerhelder@vbk.nl