



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Conceptwetsvoorstel 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur' vraagt de aandacht

Huijgen, W.G.

Citation

Huijgen, W. G. (2021). Conceptwetsvoorstel 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur' vraagt de aandacht. *Jbn: Juridische Berichten Voor Het Notariaat*, 2021(5), 4-6. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3275907>

Version: Accepted Manuscript

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3275907>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

Concept wetsvoorstel 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur' vraagt de aandacht.

De zeer gespannen onroerend goed markt vraagt naar de mening van de overheid om verdere regulering. In verband daarmee is de conceptregeling regeling 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur' opgesteld. Deze concept regeling moet leiden tot een aanpassing van de Huisvestingswet 2014 alsmede van het BW. Dit laatste betreft met name de aanpassing van het huurrecht. De regeling inzake de opkoopbescherming in de Huisvestingswet zou in beginsel een tijdelijk karakter van drie jaar moeten krijgen omdat de verwachting van de wetgever is dat na die periode de meest ernstige woningnood voorbij zal zijn.

1. Inleiding

Wat is er aan de hand? Zoals waarschijnlijk bekend zijn de prijzen van woningen, met name in de grote steden, de laatste jaren tot recordhoogten gestegen. Dit wordt mede veroorzaakt doordat beleggers grote aantallen goedkope en middeldure woningen opkopen om deze tegen hoge prijzen te verhuren. Kopers die de woningen willen kopen voor zelfbewoning lukt het dan niet meer om die woningen te verwerven en daardoor kunnen mensen met gewone beroepen – zoals de in de politiek vaak genoemde: leraren, politieagenten en verplegers – niet meer in de stad wonen. Zij verdienen immers te veel om in aanmerking te komen voor de sociale woningbouw, maar te weinig om in de vrije sector te kopen of te huren.

Daarmee ontstaat een tweede probleem dat dit concept wetsvoorstel wil bestrijden, te weten het onder druk komen te staan van de leefbaarheid van allerlei wijken in die grote steden. In dit verband moet men denken aan het zgn. 'verkameren van opgekochte woningen' door beleggers hetgeen er bijvoorbeeld in resulteert dat wijken met goedkopere en middeldure woningen geleidelijk enorme aantallen buitenlandse werknemers gaan herbergen of onevenredig veel studerende. Het gehele sociale substraat van die wijken komt dan onder druk te staan. Immers die – vaak vrij tijdelijke – bewoners kopen niet bij de plaatselijke middenstand die weg gaat kwijnen, parkeer- en fietsdruk (wat betreft stallen) nemen enorm toe en ook andere sociale misstanden – zoals

openbare dronkenschap en een toename van ongedierte - zijn veel vaker aan de orde van de dag.

2. De inhoud van het concept wetsvoorstel

Zoals reeds uit de benaming van het concept wetsvoorstel blijkt, valt de inhoud ervan grofweg in twee gedeelten uiteen. Het eerste gedeelte – dat het meest relevant is voor het notariaat – betreft de zgn. 'Opkoopbescherming'. Het tweede gedeelte bevat een beperkte aanpassing van het huurrecht in het BW (waarover hieronder). Aangezien de Huisvestingswet de regels bevat inzake de verdeling en samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad wordt de opkoopbescherming opgenomen in een nieuw hoofdstuk 7 (artt. 39 t/m 46) van die wet. Het feit dat deze materie wordt geregeld in een bestuursrechtelijke wet, zoals de Huisvestingswet, is voorts logisch omdat het bestuursrecht de relatie tussen burgers en overheid regelt en de opkoopbescherming een overheidsvergunningstelsel gaat bevatten voor verhuur van bepaalde categorieën van woningen. In de toelichting op het wetsvoorstel wordt vermeld dat men niet zo ver heeft willen gaan dat in bepaalde wijken t.a.v. bepaalde categorieën woningen een zelfbewoningsplicht zou worden opgelegd omdat dit een tot een te ingrijpende aantasting van het eigendomsrecht zou leiden. Daarentegen is de gekozen benadering van een vergunningsplicht voor in gebruik geven van de hier bedoelde woningen met mogelijke ontheffingsgrond (zie hierna) volgens de wetgever minder vergaand en voldoende proportioneel.

Aangezien het op dit moment nog een concept wetsvoorstel betreft dat voorhangt ter consultatie wil ik hier volstaan met een korte schets van de regeling zonder op alle finesses in te gaan. Ik merk echter op dat het recente verleden heeft geleerd dat veel concept wetsvoorstellen uiteindelijk in aanzienlijke mate overeenstemmen met de eindversie ervan zoals die het Staatsblad bereiken.

De kern van de opkoopbescherming treft men aan in art 41 HvW (nieuw) waarin is bepaald dat het verboden is om woonruimte behorend tot een in de huisvestingsverordening van die gemeente bepaalde categorie van woningen (hier wordt bedoeld: goedkope en/of middeldure woningen) binnen een eveneens in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van B&W in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de levering van die

woonruimte aan de nieuwe eigenaar. Kortom, de gemeenteraad van een gemeente moet eerst onderbouwen waarom zij de opkoopbescherming in een bepaalde wijk wil invoeren. Vervolgens dient de raad een verordening vast te stellen en te bepalen in welke buurt(en) die verordening gaat gelden. Vanaf het tijdstip in de verordening bepaald zal voor iedere nieuwe eigenaar van een woning in de vorenbedoelde categorie woningen in de desbetreffende buurt gaan gelden dat hij die woning binnen vier jaar na zijn verkrijging niet in gebruik aan een ander mag geven zonder vergunning van B&W van die gemeente. Mede om wetsontduiking tegen te gaan geldt het verbod niet slechts voor nieuw verkregen woningen die ten tijde van de verkrijging niet verhuurd waren maar ook voor woningen die toen korter dan zes maanden verhuurd waren, dan wel reeds met de vorenbedoelde vergunning van B&W verhuurd werden.

Art 41 lid 3 HvW(nieuw) bevat de bepaling dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening voor de hierboven bedoelde woningen een regeling dient op te nemen wat betreft de vormen van in gebruik geven waarvoor men wel een vergunning kan krijgen. Zo'n vergunning dient in ieder geval te worden verleend:

- a. Indien de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die bloed- of aanverwant is van de rechthebbende op de woning in de eerste of tweede graad; hierbij kan worden gedacht aan ouders die voor hun studerende kinderen een woning aankopen;
- b. Indien de eigenaar de woning vanaf zijn verkrijging tenminste een jaar zelf heeft bewoond en hij met de woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat deze de woonruimte voor ten hoogste een jaar, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
- c. Indien de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor- of bedrijfsruimte.

Verder kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aan B&W de bevoegdheid geven om ontheffing van het verhuurverbod te verlenen (art. 41 lid 4 HvW (nieuw)). Vervolgens is in art. 42 HvW (nieuw) in aanvulling op de mogelijke vergunning tot verhuur krachtens art. 41 HvW(nieuw) de *mogelijkheid* opgenomen dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening eisen kan stellen aan 'goed verhuurderschap' die de verkrijger van de vergunning dient na

te leven. In dat kader worden o.a. genoemd dat de verhuurder intimidatie en discriminatie van woningzoekenden en huurders voorkomt(!), de verhuurder de dwingendrechtelijke bepalingen uit het huurrecht naleeft en het illegaal gebruik van de woning tegengaat. Maakt de gemeenteraad van de mogelijkheid zoals geregeld in art. 42 HvW (nieuw) gebruik door in de huisvestingverordening eisen te stellen aan 'goed verhuurderschap' en leeft de verhuurder vervolgens de verplichtingen van dat goed verhuurderschap niet na, dan kunnen B&W de vergunning tot in gebruik geven als bedoeld in art 41 HvW(nieuw) intrekken (art. 45 lid 1 HvW(nieuw)). Niet naleven van de vergunningplicht voor de hier bedoelde woningen wordt tot slot gehandhaafd door een systeem van bestuurlijke boeten (art. 46 HvW(nieuw)).

Zoals eerder aangestipt, bevat de tweede belangrijke vernieuwing uit het wetsvoorstel een aanpassing van het huurrecht in het BW. Deze aanpassing is voor de notariële praktijk minder belangrijk en bespreek ik daarom slechts kort. Allereerst wordt in artikel 7: 271 lid 1 BW (nieuw) de mogelijkheid voor het aangaan van verhuur voor bepaalde tijd van zelfstandige woonruimte verruimd van maximaal twee naar ten hoogste drie jaar (in dat kader wordt ook art. 7: 249 lid 2 BW daaraan aangepast). eveneens wordt de mogelijkheid geschapen om een tijdelijk huurcontract één keer te verlengen waarbij de totale huurtermijn ten hoogste drie jaar mag zijn. Overigens blijft wat betreft de verhuur van onzelfstandige woonruimte (zoals kamers of een etage in een woonpand) de maximale verhuurtermijn voor bepaalde tijd op vijf jaar gehandhaafd. Wel wordt het ook voor die categorie woonruimte mogelijk gemaakt om binnen de vijfjaarstermijn één keer de duur van het contract te verlengen mits de totale huurtermijn ten hoogste vijf jaar blijft. De ratio van deze voorgestelde aanpassingen van het huurrecht is het flexibeler kunnen inzetten van tijdelijke huurcontracten en het daardoor in verschillende situaties meer maatwerk kunnen leveren.

Tot slot wordt het mogelijk dat de verhuurder met de huurder een voor hem niet opzegbare minimum huurtermijn overeenkomt. De minimum duur is afhankelijk van de initieel overeengekomen duur van de huurovereenkomst. Zo kan bij een overeengekomen duur van de huurovereenkomst voor drie jaar de minimumduur één jaar zijn. Bij een initieel overeengekomen duur van de huurovereenkomst voor twee jaren zal een minimumtermijn kunnen worden

overeengekomen van zes maanden en bij een initieel overeengekomen huurtermijn van één jaar zal een minimumtermijn kunnen worden overeengekomen van drie maanden (art 7: 271 lid 1 BW (nieuw)). Ook bij huurovereenkomsten van woonruimte voor onbepaalde tijd kan voortaan een minimumtermijn worden overeengekomen (art. 7: 271 lid 2 BW (nieuw)). De ratio voor deze nieuwe mogelijkheid van het overeenkomen van huur met een minimumtermijn is dat een huurder normaal gesproken per maand de huur moet betalen en hij dan ook per maand kan opzeggen. Daardoor kan een verhuurder geconfronteerd worden met leegstandserving op korte termijn en het veelvuldig maken van kosten om een nieuwe huurder te vinden. Het wetsvoorstel wil hier iets aan doen.

3. Commentaar

De wetgever wil de hierboven beschreven regeling inzake de opkoopbescherming binnen drie jaar na haar inwerkingtreding evalueren om te bezien of die regeling dan nog noodzakelijk is. Mocht dat niet zo zijn, dan zal die regeling na drie jaren komen te vervallen. Met name de grote steden hebben al kritisch gereageerd op het nu gepubliceerde concept wetsvoorstel. Zij vinden de voorgestelde duur van drie jaar wat betreft de regeling inzake de opkoopbescherming veel te kort. Ook daarna voorzien zij nog steeds een grote woningnood. Daarnaast willen zij niet een beperking van de regeling van de opkoopbescherming tot bepaalde wijken maar wensen zij de voorgestelde verhuurvergunning in alle buurten en ook terzake van woningen die reeds langer verhuurd worden in te kunnen zetten. Ook zijn de grote steden tegen de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur omdat die zowel een prijsopdrijvend effect zou hebben als de leefbaarheid van buurten onder druk zou zetten.

Voor het notariaat is het concept wetsvoorstel belangrijk omdat – bij inwerkingtreding – de tekst van alle model koop- en leveringsakten zal moeten worden aangepast. Waarschijnlijk zal, vergelijkbaar met de aan-/afwezigheid van andere publiekrechtelijke lasten en beperkingen, mede grond van art. 7:15 BW de verkoper een garantie aan de koper moeten geven dat ten tijde van de verkoop het verkochte niet in een gebied ligt waar de opkoopbescherming als bedoeld in art. 41 e.v. van de Huisvestingswet 2014 geldt c.q. het niet een

categorie woning betreft waarvoor die opkoopbescherming aan de orde is. Indien ter zake van (de buurt van) het verkochte wel de regeling van de opkoopbescherming geldt dan zal de verkoper dat in de akte moeten melden. Het notariaat zal derhalve bij moeten houden of de betreffende gemeente waarin de onroerende zaak ligt een huisvestingsverordening heeft waarin een regeling inzake opkoopbescherming, met name een vergunningenstelsel tot in gebruik geven van woonruimte, is opgenomen en zo ja, voor welke buurten c.q. soorten van woningen. In dit verband wijs ik er nog op dat de Huisvestingswet buiten de Omgevingswet 2022 blijft. De al of niet kenbaarheid van de huisvestingsverordening/vergunning tot in gebruik geven woning zal dan ook niet snel lopen via het digitaal stelsel Omgevingswet (DSO), maar wellicht wordt dit geregeld via een aanpassing van het aanwijzingsbesluit Wkpb. Het hier besproken concept wetsvoorstel laat zich hier nog niet over uit. In de toekomst zal dat duidelijk moeten worden.

W.G. Huijgen