

Vergaderjaar 2020–2021

35 517

Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet

Nr. 28

AMENDEMENT VAN HET LID DIK-FABER C.S.

Ontvangen 8 februari 2021

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

I

In het opschrift wordt na «Wijziging van de» ingevoegd «Huisvestingswet 2014 en de».

II

In de beweeqreden wordt na «van die wet» ingevoegd «en te voorzien in de mogelijkheid van opkoopbescherming in de Huisvestingswet 2014».

III

Voor artikel I wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL 01

De Huisvestingswet 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

Hoofdstuk 7 komt te luiden:

HOOFDSTUK 7. TIJDELIJKE REGELING INZAKE OPKOOPBESCHERMING

§ 1. Begripsbepalingen

Artikel 39

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

akte: akte als bedoeld in artikel 89 lid 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. Toepassing bevoegdheid

Artikel 40

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2 maakt de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond dit hoofdstuk slechts gebruik indien zij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

2. Aanvullend op het bepaalde in artikel 4 kan de gemeenteraad op grond van dit hoofdstuk in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik geven van in die verordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen.

§ 3. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Artikel 41

1. Het is verboden om een woonruimte behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

2. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening slechts categorieën van woonruimten als bedoeld in het eerste lid, aanwijzen voor zover:

a. dit goedkope en middeldure koopwoningen zijn;

b. de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:

1°. vrij van huur en gebruik was;

2°. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan 6 maanden, of

3°. werd verhuurd met een vergunning als bedoeld in het eerste lid.

c. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van het verbod, bedoeld in het eerste lid.

3. De gemeenteraad bepaalt in de huisvestingsverordening voor welke vormen van het in gebruik geven van een in die verordening aangewezen woonruimte een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval verleend indien:

a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;

b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of

c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

4. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om ontheffing van dat verbod te verlenen. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

5. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels over de wijze van aanvragen van een vergunning als bedoeld in het eerste lid, en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van die vergunning.

§ 4. Goed verhuurderschap

Artikel 42

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening voorschriften stellen die verband houden met inzake de bij of krachtens de wet op de aanvrager van een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, rustende verplichtingen met betrekking tot het in beheer geven, het gebruiken of in gebruik geven van een woonruimte of het handelen zoals een goed verhuurder betaamt. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op:

- a. het voorkomen van intimidatie en discriminatie van woningzoekenden of huurders;
- b. het naleven van de dwingendrechtelijke bepalingen uit het huurrecht door de verhuurder;
- c. het tegengaan van illegaal gebruik van de woning, en
- d. het niet naleven van:

1°. de verboden, bedoeld in artikel 8, artikel 21, eerste lid, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste lid en artikel 23c, eerste lid, en

2°. de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 24.

2. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat burgemeester en wethouders aan een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, voorwaarden en voorschriften kunnen verbinden inzake de verplichtingen, bedoeld in het eerste lid, en informatieverplichtingen van de verhuurder bij het afsluiten van de huurovereenkomst.

§ 5. Aanvraag van de vergunning

Artikel 43

1. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

2. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid.

§ 6. Weigering van de vergunning

Artikel 44

1. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan worden geweigerd indien de eigenaar binnen vier jaar voorafgaand aan de aanvraag van de vergunning de verplichtingen, bedoeld in artikel 42, eerste lid, of de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 42, tweede lid, niet heeft nageleefd.

2. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

4. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

5. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het vierde lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het vijfde lid.

6. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

§ 7. Intrekking van de vergunning

Artikel 45

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, intrekken indien de verplichtingen, bedoeld in artikel 42, eerste lid, of de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 42, tweede lid, niet worden nageleefd.

2. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan voorts worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

§ 8. Bestuurlijke boete

Artikel 46

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid.

2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:

a. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, en

b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 41, eerste lid, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

3. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de overtreding kan worden opgelegd.

B

Aan artikel 51 worden vier leden toegevoegd, luidende:

5. Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zendt uiterlijk vijf jaar na de datum van inwerkingtreding van hoofdstuk 7 en vervolgens iedere vijf jaar een verslag over de noodzaak en de relevantie in de economische situatie van dat moment in de praktijk van de maatregelen in hoofdstuk 7 aan beide Kamers der Staten-Generaal.

5. Indien uit het verslag, bedoeld in het vijfde lid, blijkt dat de noodzaak of de relevantie in de economische situatie van dat moment van de maatregelen onvoldoende kan worden aangetoond, vervalt hoofdstuk 7 op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

7. De voordracht voor een krachtens het vijfde lid vast te stellen koninklijk besluit wordt niet eerder gedaan dan twee maanden nadat het ontwerp aan beide Kamers van de Staten-Generaal is overgelegd.

8. Indien toepassing wordt gegeven aan het vijfde lid, vervalt de regeling in een huisvestingsverordening op basis van hoofdstuk 7, twee jaar na het tijdstip bedoeld in het zesde lid.

Toelichting

Algemeen

Steeds meer koopwoningen worden opgekocht door beleggers. Onderzoek¹ van het Kadaster laat zien dat het aandeel koopwoningen gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2017 is toegenomen.

In 2009 werd 2 procent van de bestaande koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder²; in 2018 was dit 6 procent. In grote steden en studentensteden is dit aandeel groter: in Amsterdam werd in 2009 4 procent van de koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder; in 2018 was dit 12 procent. Voor Groningen was dit in 2009 6 procent en in 2017 15 procent³. De opgekochte woningen worden vervolgens verhuurd, waardoor deze niet meer beschikbaar zijn als koopwoning. In buurten waar veel koopwoningen worden opgekocht door beleggers ontstaat regelmatig een schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen, wat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden in deze categorie. Zo neemt de huur bij een bewonerswisseling gemiddeld toe met 9,5%⁴, waarbij in grote steden een stijging van meer dan 10 procent niet de uitzondering maar de regel is. De hoge huurprijzen die particuliere beleggers vragen zorgen er daarnaast voor dat deze woningzoekenden ook moeilijk een alternatieve betaalbare huurwoning kunnen vinden.

Wij willen dat starters betaalbaar kunnen starten op de woningmarkt. Momenteel is dat een forse uitdaging, zeker in steden, waarbij de schaarse voorraad aan betaalbare koopwoningen wordt opgekocht door particuliere beleggers. Dit zorgt voor nog meer schaarste, en daarmee stijgende prijzen. Om te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven, stellen de indieners voor om gemeenten de mogelijkheid te bieden opkoopbescherming in te stellen. Dit instrument biedt gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan. Gemeenten kunnen het instrument gebiedsgericht invoeren, daar waar zij de noodzaak ervan zien. Dit draagt bij aan een eerlijker speelveld voor woningzoekenden zoals starters en mensen met middeninkomens en het komt tevens de leefbaarheid in de betreffende buurt ten goede.

¹ Kadaster (2019), Kopen om te verhuren.

² Particuliere verhuurder wordt in dit onderzoek gedefinieerd als een natuurlijk persoon die zelf niet in de woning woont en minimaal drie woningen bezit.

³ CBS, bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur.

⁴ CBS, grootste huurstijging in zes jaar.

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. In buurten waar goedkope en middeldure koopwoningen schaars zijn, kan de opkoop voor verhuur van deze woningen leiden tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning. Om de maatregel in te voeren moet de gemeenteraad eerst vaststellen of en in welke buurten van de gemeente er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. De problematiek kan van buurt tot buurt verschillen. Zo kunnen er binnen een gemeente buurten zijn waar goedkope en middeldure koopwoningen massaal worden opgekocht door beleggers voor de verhuur en waardoor er schaarste- of leefbaarheidsproblemen ontstaan in die buurten, terwijl er in andere buurten geen problemen hoeven te ontstaan of er juist behoefte is aan een groter huursegment. Om de problematiek daar waar nodig aan te kunnen pakken, kunnen gemeenten de opkoopbescherming gebiedsgericht invoeren via de huisvestingsverordening.

Het is niet in alle gevallen redelijk om de eigenaar van een koopwoning te verbieden de woning te verhuren.

Zo kunnen er situaties zijn waarin het wel wenselijk is dat er wordt verhuurd. In deze uitzonderingsgevallen kan de eigenaar van de woning een vergunning aanvragen bij de gemeente. Gemeenten moeten bijvoorbeeld een vergunning afgeven voor verhuur aan eerste- en tweedegraads familie. Wanneer de gemeente deze vergunning heeft afgegeven mag er alsnog worden verhuurd.

Indieners zijn ervan overtuigd dat dit amendement gemeenten een instrument biedt waarmee onevenwichtigheden in de woningmarkt aangepakt kunnen worden. Op die manier, kunnen meer kansen worden geboden aan starters en gezinnen op de woningmarkt. Onderstaand volgt een uiteenzetting van de verhouding tussen opkoopbescherming en eigendomsrecht en een artikelsgewijze toelichting.

Verhouding tot eigendomsrecht

De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht⁵. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden:

- *De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn.*

De bevoegdheid tot het instellen van de opkoopverplichting en de mogelijkheden en contouren ervan zijn neergelegd in dit wetsvoorstel. Het democratisch gekozen orgaan van de gemeente kan deze opkoopbescherming slechts invoeren door dit op te nemen in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Daarmee is voldaan aan het criterium dat de regulering van het eigendomsrecht bij wet moet zijn voorzien.

- *De beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang. Dit wil zeggen dat de maatregel een legitiem doel dient en met de maatregelen het beoogde effect wordt bereikt.*

Het doel van de opkoopbescherming is om goedkope en middeldure koopwoningen te kunnen behouden in het koopsegment wanneer er door de opkoop van deze woningen voor verhuur sprake is van schaarste aan deze woningen of de leefbaarheid van de betreffende buurt wordt aangetast. Het zorgen voor voldoende betaalbare en geschikte

⁵ Artikel 1 van het Eerste Protocol bij Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

woonruimte is een opdracht voor de overheid.⁶ Ondanks het feit dat er volop woningen worden bijgebouwd blijkt het dat in bepaalde gemeenten nog steeds een dusdanige schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen is, zeker in de bestaande bouw. Voor mensen die op zoek zijn naar dit type koopwoning, zoals starters en woningzoekenden mensen met een middeninkomen, is het dan ook erg lastig is om er een passende koopwoning te vinden. Daar waar de opkoop deze koopwoningen leidt tot schaarste, is het noodzakelijk dat er maatregelen worden genomen om de mogelijkheden van deze doelgroep op de woningmarkt te verbeteren. Gemeenten moeten in hun huisvestingsverordening onderbouwen dat er sprake is van ongewenste effecten door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, waardoor de invoering van de opkoopbescherming gerechtvaardigd is. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als de opgekochte woningen tegen hoge prijzen worden verhuurd. De opkoopbescherming zal ervoor zorgen dat de aanwezige woningen niet opgekocht worden door beleggers. Naast het zorgen voor voldoende woningen, is het ook van belang dat buurten leefbaar zijn. Een leefbare omgeving is namelijk essentieel voor het hebben van een prettig thuis. Daar waar de opkoop van woningen de leefbaarheid aantast, kan de opkoopbescherming ervoor zorgen dat er meer koopwoningen behouden blijven in dit segment. Doordat koopwoningeigenaren veelal een grotere binding hebben met de buurt kan dit de leefbaarheid van de betreffende buurt verbeteren⁷. Ook hier moeten gemeenten onderbouwen dat de opkoop van woningen de leefbaarheid van de buurt aantast en de invoering van de opkoopbescherming gerechtvaardigd is.

• *Er moet sprake zijn van een «fair balance» tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang.*

Voor de opkoopbescherming geldt in eerste plaats dat de gemeenteraad bij het invoeren van de opkoopbescherming moet onderbouwen dat deze maatregel in bepaalde buurten en voor bepaalde categorieën van woningen noodzakelijk is vanwege de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of leefbaarheid van de betreffende buurt. Hierdoor is het niet mogelijk om zomaar lukraak alle woningen in een gemeente aan te wijzen voor de opkoopbescherming. Voor de kopers van een woning die is aangewezen inzake de opkoopbescherming is er slechts een beperkte regulering van hun eigendomsrecht omdat zij op het moment dat zij de woning kopen weten dat zij die woning slechts met een vergunning kunnen verhuren. Daardoor is de maatregel en daarmee de beperking voorzienbaar. Het is daarnaast onwaarschijnlijk dat een eigenaar die reeds in het bezit is van de woning na de invoering van de opkoopbescherming een veel lagere verkoopprijs dan de marktwaarde voor de woning zal ontvangen. Vanwege het feit dat de opkoopbescherming alleen kan worden ingevoerd in de gebieden waar schaarste is aan dit soort goedkope en middeldure koopwoningen of met het doel om de leefbaarheid van de wijk te behouden is het onwaarschijnlijk dat de vraag naar deze woningen dusdanig afneemt dat dit al te sterk zichtbaar wordt in de woningprijs.

• *Bestaan er toereikende procedurele waarborgen voor betrokkenen*

De maatregel geldt slechts tot maximaal vier jaar na de aankoop van de woning en de woning kan in de tussentijd alsnog met een vergunning verhuurd worden. Indien de eigenaar reeds in het bezit was van de woning voor de invoering van de opkoopbescherming is de opkoopbescherming niet van toepassing. En ook indien de woning minstens zes maanden in verhuurde staat was, voorafgaand aan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die

⁶ Artikel 22 lid 2 Grondwet.

⁷ RIGO Research & Advies BV. (2008). Van huur- naar koopwoning. Effecten van verkoop van huurwoningen.

woonruimte aan de nieuwe eigenaar, is de opkoopbescherming niet van toepassing op de woning. In individuele gevallen waar het eigendomsrecht van de eigenaar dusdanig wordt beperkt dat dit leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard kan een ontheffing worden verleend.

Artikelsgewijs

Artikel 01, onderdeel A

Artikel 39

Er wordt een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014 waarin de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming wordt opgenomen. In het voorgestelde artikel 39 worden daartoe drie nieuwe begripsbepalingen opgenomen. Voor deze begripsbepalingen is aangesloten bij de begripsbepalingen in het Burgerlijk Wetboek en de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 40

In artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van deze wet gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van schaarste aan woonruimte, als voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Op basis van het voorgestelde eerste lid van artikel 40 kan de gemeenteraad de bevoegdheid om regels te stellen inzake opkoopbescherming gebruiken, conform Europese wetgeving inzake geschiktheid en noodzakelijkheid. In bepaalde gebieden waar veel woningen worden opgekocht door beleggers, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld omdat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuurders relatief hoog is, wat nadelige gevolgen kan hebben voor de sociale cohesie in die buurt. Het beschikbaar houden van koopwoningen kan in die gevallen bijdragen aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt. Omdat de opkoopbescherming is vormgegeven als een verbod om zonder vergunning een koopwoning in gebruikte geven, zou onduidelijkheid kunnen ontstaan met het bepaalde in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014. In dat artikel is bepaald dat de gemeenteraad uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels kan geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Verder is in het voorgestelde tweede lid van dat artikel bepaald dat ten aanzien van het kunnen geven van regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van voor verkoop bestemde woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland. Hierdoor zou het onjuiste idee kunnen ontstaan dat de opkoopverplichting enkel kan worden toegepast in de gemeenten op de Waddeneilanden. Dit is echter niet het geval. Vandaar dat in artikel 40, tweede lid, is opgenomen dat de gemeenteraad met betrekking tot de opkoopbescherming in die verordening regels kan stellen betreffende goedkope en middeldure koopwoningen.

Artikel 41

In het nieuwe artikel 41, eerste lid, wordt voorgesteld om aan de gemeenteraad de bevoegdheid te geven om indien dit noodzakelijk is met het oog op de samenstelling van woonruimtevoorraad, in de huisvestingsverordening bepaalde gebieden of buurten aan te wijzen waarin de in de verordening aangewezen categorieën van woonruimte niet mogen

worden verhuurd zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Deze maatregel is noodzakelijk omdat in bepaalde gemeenten een dusdanige schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen is of de leefbaarheid van de buurt door de opkoop van deze woningen dusdanig wordt aangetast. De bevoegdheid van de gemeenteraad om categorieën van woonruimte aan te wijzen die niet mogen worden verhuurd zonder vergunning van burgemeester en wethouders vormt een regulering van het eigendomsrecht van de eigenaar van die woning.

Op basis van het voorgestelde tweede lid wordt een aantal beperkingen gesteld aan welke categorieën van woonruimte in de huisvestingsverordening kunnen worden aangewezen. Ook deze beperking is ingegeven vanwege de regulering van het eigendomsrecht.

Op de eerste plaats kunnen goedkope en middeldure woningen worden aangewezen (tweede lid, onderdeel a). Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Daarom moeten zij zelf op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen. De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier te kunnen bepalen welke woningen wel en niet onder de opkoopbescherming vallen.

Verder kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening uitsluitend categorieën van woonruimte aanwijzen die verkocht worden vrij van gebruik en huur, in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar of werden verhuurd met een vergunning inzake opkoopbescherming (tweede lid, onderdeel b). Hiermee wordt gezorgd dat het echt om te koop staande koopwoningen gaat, waarbij het niet mogelijk is om de maatregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren.

Wanneer een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd, wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing. Deze woning mag enkel worden verhuurd wanneer de nieuwe verhuurder een vergunning aanvraagt en verleend krijgt. Ten slotte, kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening uitsluitend categorieën van woonruimte aanwijzen die verkocht worden na de inwerkingtreding van het verbod in de gemeente (tweede lid, onderdeel c). Hierdoor weet de koper voordat hij de woning verwerft dat het verbod om de woning zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren van toepassing is op die woning.

Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de noodzaak dat deze beperking van het eigendomsrecht voorzienbaar moet zijn.

Op basis van het derde lid moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepalen voor welke soorten van ingebruikgeving van een in de verordening aangewezen woning een vergunning wordt verstrekt. In ieder geval moet in de huisvestingsverordening worden opgenomen dat een vergunning wordt verleend in de gevallen, bedoeld in het derde lid, onderdelen a, b en c.

Een vergunning wordt dus in ieder geval verleend indien de eigenaar de woning verhuurt aan een familielid in de eerste of tweede graad (onderdeel a). Hieronder vallen zowel bloed- als aanverwanten.

Ten slotte, bepaalt het derde lid van dat artikel dat door het eindigen van het huwelijk of geregistreerd partnerschap de aanverwantschap niet wordt opgeheven. Zeker indien een persoon achtereenvolgens meerdere huwelijken of geregistreeerde partnerschappen heeft gehad, zal niet meteen duidelijk zijn of er een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad bestaat. Daarom zal de aanvrager van de vergunning dit bij de aanvraag moeten aantonen.

Een vergunning voor verhuur zal ook worden verleend indien de woonruimte voorafgaand ten minste een jaar door de eigenaar is bewoond en daarna wordt verhuurd met een huurovereenkomst welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is⁸, met een maximum van 12 maanden, omdat de eigenaar na afloop van die termijn de woning opnieuw zelf wil betrekken (onderdeel b). Daarbij is toeristische verhuur van de woonruimten niet toegestaan. De ratio achter het toestaan van de verhuur van de woning voor maximaal 12 maanden is dat er zich situaties kunnen voordoen waarbij een eigenaar tijdelijk voor zijn werk of andere bezigheden elders moet verblijven en het in een woningmarkt met schaarste onwenselijk is dat de woning gedurende die tijd leeg zou blijven staan. Bij toeristische verhuur van woonruimte wordt de woonruimte al snel voor ongeveer € 100 per nacht verhuurd, waardoor het een stimulans zou kunnen zijn voor de eigenaar om tijdelijk elders te verblijven. Om dit te voorkomen is in de wettekst opgenomen dat voor toeristische verhuur geen vergunning wordt verleend.

Dit om ontduiking van het doel van de maatregel te voorkomen.

Ten slotte wordt een vergunning voor verhuur ook verleend indien het een woonruimte betreft die onlosmakelijk verbonden is met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte (onderdeel c). Het gaat hier niet om appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is, maar om gebouwen waarin de woonruimte een onlosmakelijk deel vormt van de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Een indicatie hiervoor is dat de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Indien de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zijn gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal de vergunning geweigerd worden.

In het vierde lid is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening de bevoegdheid heeft om aan burgemeester en wethouders in bepaalde individuele gevallen de mogelijkheid te geven om een ontheffing van het verbod te verlenen. Er kunnen zich immers bepaalde situaties voordoen waarin het handhaven van het verbod in individuele gevallen, zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. Hierbij kan bijvoorbeeld geacht worden aan de situatie waarin de eigenaar van een woonruimte waarop het verbod van toepassing is, overlijdt en van de erfgenamen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij zelf de woning bewonen.

Op basis van het vijfde lid stelt de gemeente in de huisvestingsverordening regels over welke gegevens en bescheiden aangeleverd dienen te worden om aan te tonen dat zij in aanmerking komen voor een vergunning.

Artikel 42

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening regels opnemen inzake «goed verhuurderschap» ten aanzien van de aanvrager van een vergunning voor verhuur van woningen die zijn aangewezen inzake de opkoopbescherming. Daarbij moet de aanvrager zich in elk geval onthouden van overtreding van de verboden van de Huisvestingswet 2014 en zich houden aan andere verplichtingen inzake goed verhuurderschap. Vanuit de lokale situatie kan in beginsel het best beoordeeld worden welke regels inzake goed verhuurderschap in die gemeente noodzakelijk zijn.

⁸ Artikel 7:232 lid 2 BW.

Deze regels kunnen echter uitsluitend zien op de onderwerpen die in het voorgestelde artikel 42 zijn opgesomd.

Verplichtingen inzake goed verhuurderschap zullen veelal betrekking hebben op bestaande verplichtingen of verboden op grond van het privaatrecht of strafrecht die bij verhuur extra aandacht behoeven omdat de invloed die dit soort gedragingen hebben op een primaire levensbehoefte als wonen ernstige gevolgen kan hebben voor de huurder. Zo kan de gemeenteraad verplichtingen stellen met betrekking tot onder meer het voorkomen van intimidatie en/of discriminatie van (potentiële) huurders of het naleven van dwingendrechtelijke bepalingen uit het huurrecht door de verhuurder. De gemeenteraad kan ook verplichtingen stellen met betrekking tot het tegengaan van illegaal gebruik van de woning. Bij het stellen van verplichtingen inzake goed verhuurderschap kan de gemeenteraad echter niet verder gaan dan wat is voorgeschreven in de wet- en regelgeving. Het opleggen van bijvoorbeeld een maximale huurprijs voor een geliberaliseerde woning zou een doorkruising vormen van het bestaande huurrecht. Wanneer een verhuurder zich niet aan de regels houdt, kunnen gemeenten een vergunning intrekken. De verhuurder mag de woning zonder die vergunning niet langer verhuren.

Burgemeester en wethouders kunnen tevens bepaalde voorschriften inzake goed verhuurderschap verbinden aan de vergunning indien de gemeenteraad hen hiertoe bevoegd heeft gemaakt. Dit kan op basis van het voorgestelde tweede lid. Dit lid maakt het ook mogelijk dat de gemeente informatieverplichtingen oplegt aan verhuurders, die nog niet in bestaande regelgeving zijn opgenomen. Zo kan de gemeente voorschrijven dat de verhuurder voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst, of in die overeenkomst, de huurder informeert over bepaalde rechten of plichten (zoals inschrijving in de Basisregistratie personen (BRP) of de mogelijkheid zich te wenden tot de Huurcommissie bij bepaalde huurgeschillen).

Artikel 43

In het voorgestelde artikel 43 wordt in het eerste lid bepaald dat de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, uitsluitend gedaan kan worden door de eigenaar van de woonruimte.

Het voorgestelde tweede lid van artikel 43 regelt dat de verhuurvergunning via de elektronische weg moet kunnen worden aangevraagd. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn⁹, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken.¹⁰

Artikel 44

Het voorgestelde eerste lid van artikel 44 maakt het mogelijk om – indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 42, eerste lid – een vergunning voor verhuur te weigeren, indien de eigenaar binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de aanvraag de verplichtingen inzake goed verhuurderschap (artikel 42, eerste lid), of de voorwaarden en voorschriften verbonden aan een eerder verleende vergunning inzake opkoopbescherming (artikel 42, tweede lid) niet heeft nageleefd.

⁹ Richtlijn 2006/123/EG van het Europees parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PbEU 2006, L 376).

¹⁰ Overweging 52 van de Dienstenrichtlijn.

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeente ook voor de vergunning inzake opkoopbescherming gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Zo kan de vergunning geweigerd worden indien ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen. Dit is geregeld in het tweede en derde lid van artikel 44.

Artikel 45

Artikel 45 regelt de gronden voor intrekking van de verhuurvergunning inzake opkoopbescherming.

Een verhuurvergunning inzake opkoopbescherming kan worden ingetrokken indien de eigenaar niet de verplichtingen inzake goed verhuurderschap (artikel 42, eerste lid) of de voorwaarden inzake goed verhuurderschap die aan de vergunning verbonden zijn (artikel 42, tweede lid) naleeft. Ook kan de vergunning worden ingetrokken indien blijkt dat ernstig gevaar bestaat dat deze vergunning mede wordt gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten te plegen (tweede lid).

Artikel 46

In het voorgestelde artikel 46 is bepaald voor welke overtredingen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete kunnen opleggen. Indien een woning die is aangewezen inzake de opkoopbescherming wordt verhuurd zonder vergunning of achteraf blijkt dat een woning waarvoor een vergunning afgegeven is niet wordt verhuurd op basis van de grond waarop de vergunning is kan een bestuurlijke boete van maximaal de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, worden opgelegd. Indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van ditzelfde verbod kan een bestuurlijke boete van maximaal de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 01, onderdeel B

Dit amendement geeft gemeenten minimaal vijf jaar de mogelijkheid een opkoopbescherming in te voeren voor goedkope en middeldure koopwoningen. Binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel, vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en de relevantie van de maatregelen in de economische situatie van dat moment. Indien uit die evaluatie blijkt dat de noodzaak of relevantie van de maatregelen in de economische situatie van dat moment van de maatregelen kan worden aangetoond, vervallen de maatregelen op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Om de betrokkenheid van de Staten-Generaal als medewetgever te borgen, wordt dit koninklijk besluit eerst voorgehangen bij de Eerste en Tweede Kamer. Indien het wetsvoorstel na de eerste evaluatie niet vervalt, wordt iedere vijf jaar een evaluatie uitgevoerd met de mogelijkheid om de regeling dan alsnog te laten vervallen bij koninklijk besluit.

Dik-Faber
Terpstra
Koerhuis
Van Eijs