

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1847

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het artikel dat de IVBN oproept de nieuwe wet Opkoopbescherming aan te passen* (ingezonden 22 december 2021).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 24 februari 2022). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 1319.

Vraag 1

Kent u het bericht «IVBN roept politiek op de nieuwe wet Opkoopbescherming aan te passen»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat is uw reactie op dit bericht?

Antwoord 2

IVBN heeft in een inspraakreactie op de Amsterdamse plannen voor een opkoopbescherming aangegeven dat de voorgenomen opkoopbescherming belemmerend gaat werken op de bouw en exploitatie van nieuwe huurwoningen. Nul20 heeft hier een bericht aan gewijd. In het bericht worden drie belemmerende voorbeelden benoemd:

- 1) Institutionele en andere professionele lange termijn beleggers kunnen worden belemmerd door een verhuurverbod, als zij een nieuwgebouwd complex willen verhuren;
- 2) Ontwikkelaars worden beperkt in hun mogelijkheden nieuwe koopwoningen alsnog op de huurmarkt te brengen;
- 3) Bij complexgewijze aan- of verkoop kunnen de bij de overdracht leegstaande woningen niet worden verhuurd.

De opkoopbescherming is bedoeld om te voorkomen dat bestaande koopwoningen worden opgekocht voor de verhuur, zodat de slagingskans wordt vergroot voor woningzoekenden die een woning willen kopen om hier zelf in te gaan wonen.

¹ Nul20, 16 december 2021; IVBN roept politiek op de nieuwe wet Opkoopbescherming aan te passen | NUL20

Als een gemeente een opkoopbescherming invoert moet zij aangeven in welke gebieden en voor welke categorieën van woonruimten de opkoopbescherming gaat gelden. Voor het aanwijzen van de categorieën van woonruimten gelden enkele beperkingen. Zo kunnen bijvoorbeeld enkel woningen worden aangewezen die vallen onder de door de gemeente gehanteerde WOZ-grens voor goedkope en middeldure koopwoningen. Tevens kunnen enkel woningen worden aangewezen die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar vrij van huur en gebruik waren, in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden, of reeds werden verhuurd met een vergunning onder de opkoopbescherming. Woningen die op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers vrij van huur en gebruik zijn, zijn woningen die beschikbaar zijn voor mensen die zelf in de woning willen wonen. Er zit immers geen huurder (meer) in de woning. Doordat ook woningen die minder dan zes maanden in verhuurde staat waren onder de opkoopbescherming vallen, is het niet mogelijk om de maatregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren.

Deze vormgeving van de opkoopbescherming sluit goed aan bij het doel. De vormgeving zorgt er namelijk voor dat woningen in reeds verhuurde staat buiten de opkoopbescherming vallen en dat lege woningen, die beschikbaar zijn voor mensen die zelf in de woning willen gaan wonen, wel onder de opkoopbescherming komen te vallen.

De opkoopbescherming – zoals in eerste instantie in consultatie gebracht door de toenmalige Minister van BZK en door uw Kamer opgenomen in de wet via amendement_ – is primair vormgegeven en bedoeld voor de bestaande bouw. De vormgeving sluit niet goed aan bij nieuwbouwwoningen. Nieuwbouwwoningen zijn bij oplevering altijd vrij van huur of gebruik. De wetstekst zelf maakt echter niet expliciet of de mogelijkheden zich beperken tot bestaande bouw en nieuwbouwwoningen dus niet aangewezen kunnen worden onder de opkoopbescherming. Wanneer gemeenten ervoor kiezen om ook nieuwbouwwoningen aan te wijzen onder de opkoopbescherming kan de verwarrende en tegenstrijdige situatie ontstaan dat deze woningen gebouwd zijn met de intentie om te verhuren, maar niet kunnen worden verhuurd omdat zij aan de voorwaarden voor de opkoopbescherming voldoen. Gemeenten kunnen deze tegenstrijdige situatie voorkomen door nieuwbouwwoningen niet aan te wijzen als categorieën van woonruimten, door geen gebieden aan te wijzen waar nieuwbouw plaatsvindt of door te bepalen dat deze woningen middels een vergunning wel mogen worden verhuurd. Met een dergelijke afbakening spelen de eerste twee belemmerende voorbeelden uit het nieuwsbericht niet. Ik ga bezien of het nodig is om deze onduidelijkheid weg te nemen door in de wet te verduidelijken dat de opkoopbescherming enkel ziet op bestaande woningen.

De derde belemmering die in het artikel wordt benoemd wordt gezien bij complexgewijze aankoop van woningen. Ook bij complexgewijze aankoop geldt de opkoopbescherming als een woning in het complex op het moment van overdracht vrij van huur en gebruik is. Deze woning had immers ook los verkocht kunnen worden, waardoor hij geschikt is voor een koper die zelf in de woning wil gaan wonen. Ten aanzien van dit punt is het aan gemeenten zelf om te bepalen hoe ze hiermee omgaan. Zo kunnen zij deze woningen niet aanwijzen als categorieën van woonruimten en hebben zij de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat in die gevallen een vergunning om te verhuren wordt verleend. De wet biedt gemeenten tevens de mogelijkheid om een ontheffing van het verbod te verlenen.

Vraag 3

Klopt het dat bij nieuwbouwprojecten in Amsterdam projectontwikkelaars vaak moeten schuiven tussen wat koopwoning is en wat huurwoning is?

Antwoord 3

IVBN geeft aan dat projectontwikkelaars vaak moeten schuiven tussen wat koopwoning en huurwoning is. Dit houdt in dat beleggers nog af te bouwen of net opgeleverde koopwoningen alsnog als huurwoningen afnemen. Er zijn geen cijfers bekend over hoe vaak dit in de praktijk voorkomt.

Vraag 4

Klopt het dat om dit te kunnen doen projectontwikkelaars die nieuwbouwwoningen «definiëren» als «(nog) vrij van gebruik»?

Antwoord 4

Het is niet zo dat projectontwikkelaars nieuwbouwwoningen «definiëren» als «(nog) vrij van gebruik». Nieuwbouwwoningen worden per definitie vrij van gebruik opgeleverd. Er heeft immers nog geen huurder of gebruiker in de woning gezeten.

Vraag 5

Klopt het dat die nieuwbouwwoningen onder de opkoopbescherming van Amsterdam vallen?

Antwoord 5

De gemeente Amsterdam past het voorstel naar verwachting_ zo aan dat nieuwbouwwoningen niet onder de gemeentelijke aanwijzing van de opkoopbescherming vallen voor zover het gaat om woningen waarvan de ontwikkeling is gestart voor de invoering van de opkoopbescherming, of indien ontwikkeld na 1 april 2022 is afgesproken dat het een huurwoning betreft of waarvoor een verhuurverbod in het erfpachtcontract is opgenomen.

Vraag 6

Klopt het dat woningcorporaties en institutionele vastgoedbeleggers dan niet in die nieuwbouwwoningen mogen investeren en die nieuwbouwwoningen mogen verhuren?

Antwoord 6

Wanneer een gemeente er voor kiest om ook nieuwbouwwoningen aan te wijzen onder de opkoopbescherming kan de verwarrende en tegenstrijdige situatie ontstaan dat deze woningen gebouwd zijn met de intentie om te verhuren, maar niet kunnen worden verhuurd omdat zij aan de voorwaarden voor de opkoopbescherming voldoen. Gemeenten kunnen deze tegenstrijdige situatie voorkomen door nieuwbouwwoningen niet aan te wijzen als categorieën van woonruimten, door geen gebieden aan te wijzen waar nieuwbouw plaatsvindt of door te bepalen dat deze woningen middels een vergunning wel mogen worden verhuurd. Amsterdam kiest ervoor om nieuwbouwwoningen deels niet onder de gemeentelijke aanwijzing van de opkoopbescherming te laten vallen, waardoor dit probleem niet speelt. De opkoopbescherming zal in Amsterdam naar verwachting alleen gelden voor nieuwbouwwoningen die na 1 april 2022 in ontwikkeling worden genomen en waarvan is afgesproken dat het een koopwoning betreft, maar er geen verhuurverbod in het erfpachtcontract is opgenomen, bijvoorbeeld vanwege bouw op eigen grond.

Vraag 7

Komt dit door hoe de opkoopbescherming landelijk is ingevoerd of hoe Amsterdam de opkoopbescherming gemeentelijk uitvoert?

Antwoord 7

Als in een gemeente het probleem wel speelt komt dit door een combinatie van de landelijke en gemeentelijk invoering. Zoals ik reeds bij vraag 2 heb aangegeven is de opkoopbescherming primair vormgegeven en bedoeld voor de bestaande bouw. In de wet staat echter niet expliciet genoemd dat nieuwbouwwoningen niet aangewezen kunnen worden onder de opkoopbescherming. Als een gemeente nieuwbouw aanwijst kan de verwarrende en tegenstrijdige situatie ontstaan dat deze woningen gebouwd zijn met de intentie om te verhuren, maar niet kunnen worden verhuurd omdat zij aan de voorwaarden voor de opkoopbescherming voldoet.

Vraag 8

Deelt u de mening dat de opkoopbescherming niet op de rem moet staan van de nieuwbouw van woningcorporaties en institutionele vastgoedbeleggers?

Antwoord 8

Ja. De opkoopbescherming is bedoeld om te voorkomen dat bestaande koopwoningen worden opgekocht voor de verhuur. Dit vergroot de slagingskansen voor woningzoekenden die een woning willen kopen om hier zelf in te gaan wonen. Het is niet de bedoeling dat de opkoopbescherming de bouw van nieuwe huurwoningen remt.

Vraag 9, 10

Indien dit komt door hoe de opkoopbescherming landelijk is ingevoerd, bent u bereid hiernaar te kijken en de rem van de nieuwbouw af te halen?
Indien dit komt door hoe Amsterdam de opkoopbescherming gemeentelijk uitvoert, bent u bereid samen met Amsterdam hiernaar te kijken en de rem van de nieuwbouw af te halen?

Antwoord 9, 10

Gemeenten kunnen de opkoopbescherming zo inzetten dat het zich richt op het beschermen van koopwoningen in de bestaande bouw. Nieuwgebouwde woningen blijven dan buiten de reikwijdte van de opkoopbescherming waardoor er geen rem is op de bouw van nieuwe huurwoningen. De gemeente Amsterdam past het voorstel naar verwachting zo aan dat nieuwbouwwoningen nagenoeg niet onder de opkoopbescherming vallen. Ik volg de invoering van de opkoopbescherming in de verschillende gemeenten nauw. Ik vind het goed dat gemeenten met dit instrument mogelijkheden hebben om in bepaalde gebieden opkoop voor verhuur tegen te gaan. Het kan zijn dat een gemeente bij het gebruik van dit nieuwe instrument tegen problemen aanloopt. Ik vraag gemeenten ook actief om punten mee te geven waarnaar gekeken moet worden in een toekomstige evaluatie. Als er fundamentele problemen ontstaan door de invoering van de opkoopbescherming zal ik uiteraard eerder kijken naar een oplossing. Zoals ik reeds bij vraag 2 heb aangegeven zie ik of het nodig is om de onduidelijkheid die ontstaat bij nieuwbouw weg te nemen door in de wet te verduidelijken dat de opkoopbescherming enkel ziet op bestaande woningen.