

LEGAL UPDATE

Wet nationaal opkoopverbod

Datum: 5 december 2022

Gemeenten kunnen sinds 1 januari 2022 in hun huisvestingsverordening gebiedsgerichte opkoopbescherming invoeren (zelfbewoningsplicht) voor bepaalde categorieën woningen. Wie een huis koopt, moet er dan zelf gaan wonen. Die regel voorkomt dat bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten woningen worden opgekocht door beleggers. Het is aan gemeenten om te beslissen of ze een dergelijke regel willen invoeren. Zie over dit onderwerp ons eerdere blogbericht '[Krapte op de woningmarkt: Biedt de regeling opkoopbescherming de oplossing?](#)' en aflevering 71 van onze podcast Licht op Legal '[De Huisvestingswet: Welke instrumenten zijn er voor gemeenten en wat moeten projectontwikkelaars weten over deze wet?](#)'.

De Rijksoverheid is nu echter van mening dat het opkoopverbod in het hele land moet worden ingevoerd, om de woonsector te 'definancialiseren'. Hiertoe is de Initiatiefwet "Wet nationaal opkoopverbod" geïntroduceerd, die tot 8 december 2022 ter inzage ligt. Wij gaan hieronder kort in op het initiatiefwetsvoorstel.

Reikwijdte van de wet

Het wetsvoorstel verbiedt alle woningeigenaren om hun woning te verhuren, zonder dat zij daarvoor een ontheffing hebben gekregen van hun gemeente. Het verbod geldt voor alle woningen in Nederland die zes maanden voor inwerkingtreding van de wet nog niet zijn verhuurd. De wet geldt in beginsel voor een periode van vijf jaar en wordt tussentijds geëvalueerd. Er wordt dan onderzocht of het voortzetten van de maatregelen ook na die periode nog noodzakelijk is.

Ontheffing

Het wetsvoorstel draait het proces van de huidige zelfbewoningsplicht om. Gemeenten moeten momenteel aantonen waarom zij de verhuur van privaat opgekochte woningen willen beperken in een bepaalde wijk of buurt. Na invoering van het wetsvoorstel kan een ontheffing voor verhuur alleen worden verleend als de noodzaak daarvan is onderbouwd met een woningmarktrapportage. Daarbij moet worden aangetoond dat huurwoningen in plaats van koopwoningen nodig zijn voor de leefbaarheid van de wijk of voor het garanderen van voldoende betaalbare huisvesting. Als die noodzaak is aangetoond mag de gemeente voor het betreffende gebied een gelimiteerd aantal ontheffingen op het verbod beschikbaar stellen.

Particulieren die een woning bezitten die onder het verbod valt, mogen hun woning in een aantal gevallen wel tijdelijk onderverhuren. Er is een ontheffing mogelijk bij:

- verblijf in het buitenland voor werk of studie, mits de woning minimaal één jaar in het bezit is van de eigenaar;
- maximaal zes maanden verblijf in het buitenland voor sabbatical of vakantie;
- maximaal negen maanden op proef samenwonen;
- maximaal één jaar in detentie.

Gemeenten mogen hier geen eigen algemene ontheffingsgronden aan toevoegen. Dit betekent dat gemeenten bijvoorbeeld niet langer zelf kunnen bepalen dat woningen boven een bepaalde waarde worden uitgezonderd van het verbod. De wet bevat een hardheidsclausule zodat van de wet kan worden afgeweken bij schrijnende situaties.

Hoe verder

Het wetsvoorstel ligt tot 8 december 2022 ter inzage. Daarna kan het in al dan niet aangepaste vorm worden aangeboden aan de Afdeling advisering van de Raad van State, als de initiatiefnemers de wet willen doorzetten. Vervolgens brengt de Afdeling advisering advies uit en kan de wet worden voorgelegd aan de Tweede en Eerste Kamer. Wij houden u op de hoogte.

Dit is een Legal Update van Mathilde van Velzen-de Boer en Reimer Helder.

Voor meer informatie:

Mathilde van Velzen-de Boer

+31 30 25 95 521

mathildevanvelzen@vbk.nl

Reimer Helder

+31 30 25 95 521

reimerhelder@vbk.nl