



Opkoopbescherming

Kennissessie opkoopbescherming G4 en G40

 @rijksoverheid.nl)



Inhoud

1. Achtergrond
2. Doel
3. Werking opkoopbescherming



Achtergrond

Maart 2019:	Politieke wens om koopwoningen te kunnen beschermen tegen ongewenste opkoop (motie Dik Faber)
Mei 2020:	Aankondiging van de opkoopbescherming
November 2020:	Consultatie conceptwetsvoorstel
Maart 2021:	Indiening amendement opkoopbescherming Tweede Kamer + stemmingen
Juli 2021:	Debat + stemmingen Eerste Kamer
Januari 2022:	Inwerkingtreding



Doel

Met de opkoopbescherming kunnen gemeenten ervoor zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven als koopwoningen in buurten waarin er schaarste is aan dat soort woningen of wanneer de leefbaarheid in de betreffende buurt wordt aangetast door de opkoop van deze woningen voor de verhuur.

- › Het instrument heeft dus als doel:
 1. Het tegengaan van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, zodat andere woningkopers dan beleggers (oa. starters en middeninkomens) meer kansen hebben op een koopwoning.
 2. Het behouden of verbeteren van de leefbaarheid van de wijk.



Werking opkoopbescherming

Wat is het?

- Verbod op het verhuren van nieuw aangekochte woningen zonder vergunning in aangewezen gebieden.



Werking opkoopbescherming

Onderbouwing voor invoering

Om de maatregel in te voeren moet de gemeente vaststellen en onderbouwen in de huisvestingsverordening:

- A. In welke buurten/gebieden van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
- B. Dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in de betreffende buurt/gebied.



Werking opkoopbescherming

Reikwijdte

- › De gemeente moet op basis van de lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen.
- › De gemeente hoeft niet alle koopwoningen die onder de vastgestelde prijsgrens aan te wijzen. Zo kunnen bijvoorbeeld ook uitsluitend appartementen of woningen met een minimaal vloeroppervlakte worden aangewezen.



Werking opkoopbescherming

Reikwijdte

- › De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die
 1. Na invoering worden aangekocht*, en;
 2. Bij aankoop* in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden.

* Als aankoopdatum geldt de datum van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.

- › De wet geeft gemeenten minimaal vijf jaar de mogelijkheid om een opkoopbescherming in te voeren. Binnen vijf jaar vindt er een evaluatie plaats. Indien de noodzaak of relevantie onvoldoende kan worden aangetoond, vervalt de maatregel.



Werking opkoopbescherming

Uitzonderingsgevallen en ontheffing

- Niet alle opkoop is ongewenst. Voor de volgende situaties kan een verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente:
 - Verhuur aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten;
 - Verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
 - Tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is (geen toeristische verhuur).
- Daarnaast kan de gemeente zelf extra uitzonderingsgevallen aanwijzen waarbij met een vergunning wel verhuurd mag worden.
- Tevens is er de mogelijkheid om burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om ontheffing van het verbod te verlenen.



Werking opkoopbescherming

Overleg tussen gemeenten over invoering

- › Wij begrijpen van gemeenten dat zij graag willen weten of de opkoopbescherming in hun buurtgemeente wordt ingevoerd.
- › Artikel 6.2 van de Huisvestingswet schrijft voor dat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening burgemeester en wethouders deze afstemmen met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.