

WIJZIGINGEN IN WONINGWET EN HUISVESTINGSWET

Lastige praktijkproblemen, wie kent ze niet? Onze Vastgoed-helpdesk geeft antwoord. Deze keer: wat verandert er dit jaar in de Woningwet en Huisvestingswet?

CASUS

Als onderdeel van een breder pakket wijzigingen van de Woningwet is de Huisvestingswet 2014 aangepast. Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk dat gemeenteraden wijken

aanwijzen waar woningen niet meer mogen worden gekocht voor de verhuur. Onder welke voorwaarden mag dit? En hoe moeten woningmakelaars hiermee omgaan?

De gok nemen en zonder vergunning verhuren, is niet aan te raden. De boetes zijn niet misselijk

De Tweede Kamer stemde in maart 2021 in met een voorstel van het kabinet om de Woningwet te wijzigen. Deze wijzigingen zijn vooral relevant voor woningcorporaties. Het is de bedoeling dat zij meer mogelijkheden krijgen om hun woningbezit te verduurzamen en middenhuurwoningen te bouwen. Dat kan onder meer doordat de markttoets – die inhoudt dat een corporatie alleen middenhuur mag bouwen als geen enkele marktpartij dat wil doen – drie jaar wordt opgeschort.

WOONVISIE VERPLICHT

Een andere wijziging is dat gemeenten voortaan verplicht zijn een woonvisie op te stellen. In zo'n visie staat hoeveel woningen er lokaal nodig zijn, van welke soort, op welke locaties, voor welke doelgroepen en welke rol woningcorporaties hierbij spelen. Veel gemeenten hebben al zo'n stuk, nu moeten ze er allemaal een opstellen.

Via een amendement heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel uitgebreid met de mogelijkheid van opkoopbescherming. Deze wijziging van de Huisvestingswet houdt in dat gemeenten mogen verbieden om woningen in bepaalde wijken te verhuren. Het idee is dat middeldure en goedkopere koopwoningen in gewilde gebieden zo behouden blijven voor kopers die er zelf in gaan wonen. In juli ging ook de Eerste Kamer akkoord met de wijzigingen én dit amendement.

VERHUURVERBOD

In de wijken waar de opkoopbescherming geldt, mogen woningen de eerste vier jaar na aankoop alleen worden verhuurd met een vergunning. Zo'n vergunning zal in de praktijk niet snel worden verleend. In de

Huisvestingswet staan drie gevallen waarin het college van B&W een vergunning móet verlenen aan de nieuwe eigenaar: als familie in de eerste of tweede graad het huis gaat huren, als de nieuwe eigenaar kort elders verblijft en de woning tijdelijk wil verhuren of als de woning onlosmakelijk is verbonden met een winkel of bedrijfsruimte. Woningen die minimaal het half jaar vóór de overdracht al verhuurd waren, vallen buiten de opkoopbescherming.

De opkoopbescherming geldt niet zonder meer: de gemeenteraad moet dit eerst vastleggen in de lokale huisvestingsverordening. Bovendien moeten specifieke wijken worden aangewezen waar het verhuurverbod gaat gelden. Het plan van de gemeente Amsterdam om de opkoopbescherming stadsbreed in te voeren, lijkt dus in strijd met de bedoeling van de wet. Rotterdam heeft vooralsnog zestien wijken benoemd waar het verbod gaat gelden.

LEEFBAARHEID

Omdat het gaat om een fikse inperking van het eigendomsrecht, moeten gemeenten aantonen dat de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onrechtvaardige en onevenredige gevolgen heeft in de buurt in kwestie. Of dat de leefbaarheid daar onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur.

Deze onderbouwing wint aan kracht als er een kwantitatief en kwalitatief onderzoek aan ten grondslag ligt. Gemeenten die hierbij tekortschieten, kunnen worden teruggefloten door de bestuursrechter.

In 2020 overkwam dat Rotterdam en Nijmegen, die een vergunning in het leven hadden

geroepen voor kamerverhuur. Beide gemeenten hadden de schaarste in de woningvoorraad onvoldoende aangetoond en toegelicht, aldus de rechter.

WOZ-WAARDE

De gemeente moet ook vooraf bepalen welke woningen precies behoren tot het goedkope en middeldure segment. Dit hangt af van de WOZ-waarde en dat levert meteen een praktijkprobleem op. WOZ-waardes ontwikkelen zich altijd trager dan de marktwaarde. In Amsterdam, dat een grens wil gaan hanteren van een WOZ-waarde van € 512.000, zal het dus de facto gaan om woningen die op de markt tussen de € 600.000 en € 650.000 opbrengen.

Iets anders is dat de WOZ-waarde op het moment van levering bij de notaris bepalend is. Het kan dus zijn dat een woning op het moment van aankoop niet onder het verhuurverbod valt, maar op het moment van levering wél. Het is daarom verstandig als makelaars opdrachtgevers die een woning willen kopen om te verhuren, adviseren om een ontbindende voorwaarde rond de opkoopbescherming op te nemen in de koopovereenkomst.

De gok nemen en zonder vergunning gaan verhuren, is niet aan te raden. De boetes zijn niet misselijk; in Amsterdam bijvoorbeeld € 20.750, Rotterdam bouwt het maximale bedrag in vier stappen op tot € 20.000. Bovendien kan de gemeente daarna een last onder dwangsom opleggen. Dat betekent dat de woningeigenaar de verhuur moet staken op straffe van een dwangsom.

Na de instemming van de Eerste Kamer zijn de vier grote steden voortvarend aan de slag gegaan

met de opkoopbescherming. Waarschijnlijk zullen middelgrote steden in populaire delen van het land volgen.

Het advies voor woningmakelaars is dus om de lokale plannen goed te volgen en kritisch te beoordelen. Geldt de opkoopbescherming voor specifieke gebieden, deugt de onderbouwing, sluiten de plannen aan bij de woonvisie van de gemeente, is er nagedacht over mogelijke uitzonderingen (denk aan zogenoemde sociale verhuurders voor specifieke doelgroepen, zoals senioren of begeleid wonenprojecten)? Als er wat valt af te dingen op het voorstel, is het raadzaam een zienswijze in te dienen.

WATERBEDEFFECT

Ook de algemene kritiek op de opkoopbescherming – zoals geuit door De Nederlandsche Bank – kan hierin een plaats krijgen. Zo kan de opkoopbescherming ertoe leiden dat er minder middeldure en goedkope huurwoningen beschikbaar komen – waar óók een groot tekort aan is in Nederland. En als particuliere verhuurders noodgedwongen uitwijken naar andere gebieden, zal de gemeente ook daar het opkoopverbod invoeren, waardoor een waterbedeffect optreedt. Met als risico dat in alle grote steden of zelfs de hele Randstad een verhuurverbod komt te gelden.

Dit artikel kwam tot stand in samenwerking met Jim Frielink, advocaat bij Hielkema & Co in Amsterdam.
www.hielkemaco.nl