

Nationaal opkoopverbod aanstaande?



Sinds 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk om opkoopbescherming in te voeren. In aangewezen gebieden in de stad kan dan een verbod gelden op het verhuren van woningen vanwege de schaarste aan woningen en zodoende een zelfbewoningsplicht gelden. Inmiddels is ook een initiatiefwetsvoorstel hangende waarmee wordt voorgesteld om een opkoopverbod op nationaal niveau te laten gelden. Dit artikel bespreekt de invoering van opkoopbescherming in de praktijk en de inhoud van het initiatiefwetsvoorstel. Daarbij komen enkele juridische kanttekeningen bij de regelingen aan bod.

1. Inleiding

Sinds 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk om opkoopbescherming in te voeren. In aangewezen gebieden in de stad kan dan een verbod gelden op het verhuren van woningen vanwege de schaarste aan woningen en zodoende een zelfbewoningsplicht gelden. Een woning is er om zelf in te wonen en niet om in te beleggen, zo is de achterliggende gedachte van de wetgever. Inmiddels is opkoopbescherming door aanpassing van de lokale huisvestingsverordeningen in verschillende gemeenten ingevoerd. Gemeenten kunnen nu zelf kiezen of er aanleiding bestaat om opkoopbescherming in te voeren. De noodzaak daartoe dient vanwege de inbreuk op het eigendomsrecht goed onderbouwd te worden. Mogelijk verandert deze keuzevrijheid van gemeenten vanwege het initiatiefwetsvoorstel 'Nationaal Opkoopverbod' (initiatiefwetsvoorstel). Dit initiatiefwetsvoorstel van PvdA en GroenLinks (Klaver en Nijboer) bevat een opkoopverbod op nationaal niveau. Invoering daarvan zou betekenen dat er een *algemeen* verbod gaat gelden voor de verhuur van woningen en dat verhuren slechts (nog) onder zeer strikte voorwaarden mogelijk is.

In dit artikel bespreek ik de invoering van opkoopbescherming in de praktijk en de inhoud van het initiatiefwetsvoorstel. Daarbij komen enkele juridische kanttekeningen bij de regelingen aan bod. Tot slot sta ik stil bij het nut en de noodzaak van het initiatiefwetsvoorstel en de vraag of dit tot daadwerkelijke invoering zal komen.

2. Opkoopbescherming

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om de woonvoorraad te reguleren. Dat kan de

gemeenteraad doen door in de lokale huisvestingsverordening regels neer te leggen over bijvoorbeeld: (i) de toewijzing van huurwoningen, (ii) het bepalen van een urgentievolgorde voor woningzoekenden, alsook (iii) wijzigingen in de woonvoorraad vergunningplichtig te maken. Zo kan vanwege de regels in de lokale huisvestingsverordening een vergunning benodigd zijn voor het splitsen van een woning in twee woningen (splitsingsvergunning), het verhuren van kamers, alsook het onttrekken van een woning aan de woonvoorraad door er bijvoorbeeld een kantoor of *short stay* van te maken (onttrekingsvergunning).

Door wijziging van de Huisvestingswet 2014 met de Wet opkoopbescherming¹ bestaat er sinds 1 januari 2022 de bevoegdheid voor de gemeenteraad om daarnaast ook (gebiedsgerichte) opkoopbescherming in te voeren.² Gemeenten kunnen opkoopbescherming laten gelden door de lokale huisvestingsverordening aan te passen. Woningen (vrij van huur of gebruik of in verhuurde staat voor minder dan zes maanden) in het 'goedkope' en 'middeldure' segment in aangewezen gebieden mogen gedurende vier jaar na aankoop niet worden verhuurd, tenzij de gemeente daarvoor toestemming verleent, door middel van bijvoorbeeld het verlenen van een vergunning. Gemeenten dienen daarbij te onderbouwen dat in het aangewezen gebied 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten' door schaarste van woningen zijn, dan wel dat de opkoopbescherming noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de buurt.

Deze mogelijkheid van opkoopbescherming is er gekomen als een (van de) instrument(en) van het kabinet om de schaarste van woningen tegen te gaan. De gedachte erachter is om goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar te houden voor kopers die er zelf in kunnen wonen. Het verhuren van woningen zou een prijsopdrijvend effect hebben vanwege de beleggingswaarde. Met een verhuurverbod wordt de positie van de koper op de woningmarkt verbeterd.

Verschillende gemeenten zijn snel na de inwerkingtreding van de Wet opkoopbescherming overgegaan tot de aanpassing van hun lokale huisvestingsverordening om zodoende opkoopbescherming te effectueren. De gemeente

* Mr. M.C.T.M. Sonderegger is advocaat omgevingsrecht en bestuursrecht bij Houthoff.

1. *Stb.* 2021, 425 (Wet opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur). Artikel 41 Huisvestingswet 2014.

2. Artikel 41 Huisvestingswet 2014.

Rotterdam³ heeft direct op 1 januari 2022 opkoopbescherming ingevoerd. Op 1 maart 2022 is opkoopbescherming in Den Haag⁴ ingevoerd en op 18 maart 2022 in Utrecht.⁵ Amsterdam⁶ en Eindhoven⁷ volgden op 1 april 2022. Om opkoopbescherming verder te illustreren ga ik in op de specifieke regelingen van de gemeenten Rotterdam en Amsterdam.

2.1. Opkoopbescherming Rotterdam

In Rotterdam geldt op grond van de Huisvestingsverordening Rotterdam⁸ een verbod om in zestien wijken⁹ woningen te verhuren. Het gaat om iets meer dan de helft van de stad Rotterdam. De regeling heeft betrekking op woonruimten die op de datum van levering van de woonruimte een waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) hebben van lager dan € 405.000.¹⁰ Het verbod is niet van toepassing op woningen in eigendom van de gemeente Rotterdam of een woningcorporatie.¹¹

Als voldaan wordt aan verschillende criteria dan *kan* door het college van burgemeester en wethouders (college) een (verhuur)vergunning worden verleend voor het verhuren van de woonruimte ondanks het geldende verbod. Zo kan met een vergunning alsnog woonruimte worden verhuurd als sprake is van verhuur aan directe familieleden.¹² Een (verhuur)vergunning kan ook verleend worden als de woning na de levering van de woonruimte voor ten minste twaalf maanden zelf is bewoond door de eigenaar (zelfbewoningsplicht) en de woonruimte vervolgens voor maximaal twaalf maanden wordt verhuurd (geen toeristische verhuur).¹³ Een ander criterium om voor een (verhuur)vergunning in aanmerking te komen is als de woonruimte in opdracht van de gemeente door een marktpartij wordt aangekocht.¹⁴ Zodra niet meer aan de criteria wordt voldaan, kan de (verhuur)vergunning worden ingetrokken.¹⁵

Ook kan het college – naast het verstrekken van een (verhuur)vergunning – ontheffing verlenen van het verbod

om aangewezen woonruimten te verhuren.¹⁶ Deze ontheffingsmogelijkheid is door de gemeente Rotterdam bij wijzigingsbesluit van december 2022 toegevoegd aan de Huisvestingsverordening Rotterdam, na invoering van de initiële opzet van opkoopbescherming op 1 januari 2022.¹⁷ Het kader om deze ontheffing te kunnen verlenen wordt (nog) vastgesteld in nader te nemen beleidsregels. Op het moment van het schrijven van dit artikel was de inhoud van deze beleidsregels nog niet bekend.

Bij overtreding van het zonder vergunning of ontheffing verhuren van een woonruimte waarop opkoopbescherming ziet kan door het college een bestuurlijke boete worden opgelegd van € 8000 (eerste overtreding) tot (maximaal) € 21.750 (bij herhaaldelijke overtreding).¹⁸

2.2. Opkoopbescherming Amsterdam

Amsterdam kent een uitgebreidere regeling ten opzichte van Rotterdam, die is neergelegd in de Huisvestingsverordening Amsterdam.¹⁹ De opkoopbescherming geldt voor alle (aangewezen) woonruimten die op de datum van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben tot € 533.000.²⁰ Amsterdam heeft de stadsdelen Centrum, Nieuw-West, Noord, Oost, West, Zuid en Zuidoost aangewezen. Het betreft alle stadsdelen en dus de gehele stad.

Een groot verschil met de opkoopbescherming in Rotterdam is dat er in Amsterdam een behoorlijke lijst aan expliciete uitzonderingen op het werkingsgebied van de opkoopbescherming is opgenomen. Woonruimten zijn uitgesloten van het werkingsgebied opkoopbescherming als bijvoorbeeld sprake is van de verkoop van minimaal tien woningen in één pand die gelijktijdig worden overgedragen aan een opvolgende eigenaar, dat noemt Amsterdam ‘complexgewijze verkoop groot’. Ook is sprake van een uitzondering als de woonruimte na 1 april 2022 (de inwerkingtredingsdatum van de opkoopbescherming in Amsterdam) is opgeleverd en in de erfpachtvoorwaarden

3. *Gemeenteblad* 2021, 484369.

4. *Gemeenteblad* 2022, 47944.

5. *Gemeenteblad* 2022, 119796.

6. *Gemeenteblad* 2022, 112093.

7. *Gemeenteblad* 2022, 87431.

8. Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021, laatstelijk gewijzigd per 1 januari 2023 (Huisvestingsverordening Rotterdam).

9. Bergpolder (CBS buurt 0531), Blijdorp (CBS buurt 0532), Bloemhof (CBS buurt 1081), Carnisse (CBS buurt 1572), Groot IJsselmonde (CBS buurt 1289), Het Lage Land (CBS buurt 1449), Hillegersberg-Zuid (CBS buurt 0661), Hillesluis (CBS buurt 1082), Kralingen-Oost (CBS buurt 0842), Kralingen-West (CBS buurt 0841), Middelland (CBS buurt 0325), Nieuwe Westen (CBS buurt 0324), Oud Mathenesse (CBS buurt 0327), Oud-Charlois (CBS buurt 1574), Rubroek (CBS buurt 0814) of Tarwewijk (CBS buurt 1571).

10. Artikel 3.6.1 lid 1 onder c Huisvestingsverordening Rotterdam: ‘de woonruimte heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde lager dan € 405.000’.

11. Artikel 3.6.1 lid 2 Huisvestingsverordening Rotterdam.

12. Artikel 3.6.3 onder a Huisvestingsverordening Rotterdam.

13. Artikel 3.6.3 onder b Huisvestingsverordening Rotterdam.

14. Artikel 3.6.3 onder e (f) Huisvestingsverordening Rotterdam.

15. Artikel 3.6.6 Huisvestingsverordening Rotterdam.

16. Artikel 3.6.7 Huisvestingsverordening Rotterdam.

17. *Gemeenteblad* 2022, 582206.

18. Artikel 4.4 Huisvestingsverordening Rotterdam.

19. Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, laatstelijk gewijzigd per 16 januari 2023 (*Gemeenteblad* 2023, 2988) (Huisvestingsverordening Amsterdam).

20. Artikel 3.11.1 lid 1 Huisvestingsverordening Amsterdam.

dan wel een anterieure overeenkomst is overeengekomen dat de verhuur van woningen is toegestaan.

Het is verboden om zonder vergunning of ontheffing van het college een woning in gebruik te geven. De vergunningsvoorwaarden van Amsterdam komen grotendeels overeen met die van de gemeente Rotterdam (mogelijkheid om een vergunning te krijgen in geval van verhuur aan directe familieleden en na zelfbewoning).²¹ De ontheffingsmogelijkheden zijn in tegenstelling tot Rotterdam wel ingevuld in de Huisvestingsverordening Amsterdam zelf en niet afhankelijk gemaakt van beleidsregels. Een ontheffing kan verleend worden als (i) zich omstandigheden voordoen die maken dat redelijkerwijs niet van de eigenaar verlangd kan worden dat het verbod wordt nageleefd; (ii) het gaat om een dusdanig maatschappelijk gewenste vorm van verhuur dat het belang van verhuur prevaleert boven het verbod; (iii) het gaat om een 'complexgewijze verkoop klein', de verkoop van een cluster woningen in één pand bestaande uit vier tot negen woningen.²²

Ook in Amsterdam kan het college een boete opleggen als sprake is van een overtreding van het verbod. Als de overtreding te legaliseren is, te weten (alsnog) een ontheffing of vergunning zou kunnen worden verkregen, dan bedraagt de boete € 8700. Indien sprake is van een niet-legaliseerbare overtreding dan bedraagt de boete € 21.750.²³

2.3. *Praktijk*

De inwerkingtreding van de Wet opkoopbescherming en daarmee de bevoegdheid voor gemeenten om opkoopbescherming in te voeren is nu ruim een jaar een feit. In de praktijk zijn inmiddels vergunningen (en ontheffingen) door verschillende gemeenten verleend om alsnog de verhuur van woonruimte(n) toe te staan ondanks het verbod.

Door verschillende gemeenten wordt in de praktijk ook overleg gevoerd met marktpartijen voorafgaand aan de levering van woonruimten over de uitleg van opkoopbescherming om zodoende beleggingen in woningen door marktpartijen alsnog mogelijk te maken. De invulling van opkoopbescherming in enkele gemeenten leidde namelijk tot de vraag hoe het zit in geval van een overdracht van woningen (van bijvoorbeeld ontwikkelaar naar belegger), die op het moment van levering vrij zijn van gebruik en huur maar wel beoogd zijn om te worden verhuurd. In veel gevallen voorzien de regelingen inmiddels in een uitzondering die gehanteerd zou kunnen worden, dan wel wordt opkoopbescherming vooraf betrokken in (contractuele) afspraken met gemeenten (in bijvoorbeeld de anterieure overeenkomst).

Van handhaving, de oplegging van bestuurlijke boetes vanwege de overtreding van het verbod in lokale huisves-

tingsverordeningen, is (voor zover bekend uit openbare bronnen en bij navraag bij de grote gemeenten) nog geen sprake geweest. Opkoopbescherming is tot dusver ook nog niet ter discussie gesteld bij de bestuursrechter. De Huisvestingswet 2014 bepaalt expliciet dat van de bevoegdheid om opkoopbescherming in te voeren slechts gebruik wordt gemaakt als dat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. De onderbouwing van de gemeente kan door de (bestuurs)rechter worden getoetst. Door op te komen tegen het besluit tot afwijzing van een vergunning dan wel ontheffing of de oplegging van een bestuurlijke boete, kan de (on)verbindendheid van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordeningen daarvan ter discussie worden gesteld. Dat heet exceptieve toetsing. De invoering van opkoopbescherming levert een inbreuk op het eigendomsrecht op (als neergelegd in het IVBPR en het Eerste Protocol van het EVRM) en een dergelijke inbreuk verlangt een onderbouwing.

In het kader van andere vergunningplichten in huisvestingsverordeningen die zien op wijzigingen van de woonvoorraad wordt al veel geprocedeerd over deze onderbouwing. Zo oordeelde de rechtbank Rotterdam in een uitspraak van 14 maart 2022²⁴ over de Huisvestingsverordening Rotterdam dat sprake was van onvoldoende onderbouwing van de schaarste aan woonruimte om de vergunningplicht tot kamerbewoning te rechtvaardigen. De rechtbank oordeelt in r.o. 4.5.1:

'De rechtbank merkt op dat in een grote gemeente als Rotterdam aanzienlijke verschillen per wijk kunnen voorkomen. (...) Slechts indien is vastgesteld dat in elke wijk/deelgebied sprake is van schaarste, kan de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening een vergunningplicht voor de gehele gemeente Rotterdam opleggen.'

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) heeft hierover in een uitspraak van 8 februari 2023²⁵ in hoger beroep geoordeeld dat een specificatie op wijkniveau op grond van de Huisvestingswet 2014 niet is vereist. Wel oordeelt de Afdeling in r.o. 3.3:

'Schaarste moet zorgvuldig worden vastgesteld. Er moet in ieder geval onderscheid worden gemaakt in woningtypes en prijssegmenten. Dit kan aanleiding geven tot vaststelling van schaarste op wijkniveau, afhankelijk van de plaatselijke situatie op de woningmarkt.'

Het is de vraag of de huidige onderbouwingen om tot invoering van opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordeningen over te gaan, de toets der kritiek van de bestuursrechter doorstaan om de inbreuk op het eigendomsrecht te rechtvaardigen.

21. Artikel 3.11.3 lid 1 Huisvestingsverordening Amsterdam.

22. Artikel 3.11.2 lid 2 Huisvestingsverordening Amsterdam.

23. Artikel 4.2.1 juncto tabel 9 Huisvestingsverordening Amsterdam.

24. Rb. Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

25. ABRvS 8 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:484.

3. Nationaal opkoopverbod

Het initiatiefwetsvoorstel ‘Nationaal opkoopverbod’ van PvdA en GroenLinks gaat een duidelijke stap verder dan de mogelijkheid voor gemeenten om op lokaal niveau opkoopbescherming in te voeren. Dit initiatiefwetsvoorstel stelt een wijziging van de Huisvestingswet 2014 voor door een nationaal opkoopverbod in de wet neer te leggen.²⁶ De initiatiefnemers stellen zich op het standpunt dat op nationaal niveau een opkoopverbod dient te worden ingevoerd om zodoende te garanderen dat woningen niet ongereguleerd kunnen worden verhuurd (en daarmee dat beleggen niet mogelijk is). De memorie van toelichting verwijst in dat verband naar een maximale inspanningsverplichting voor de overheid om alle burgers van een betaalbare woning te voorzien, te weten artikel 22 van de Grondwet (‘Bevordering van voldoende woonelegenheden is voorwerp van zorg der overheid’).²⁷

Het opkoopverbod geldt voor alle woningen die zes maanden voor de inwerkingtreding van de wet in onverhuurde staat zijn. Met deze zesmaandentermijn wordt beoogd te voorkomen dat beleggers kort voor de inwerkingtreding alsnog woonruimte opkopen en omvormen tot huurwoning. Woningen die langer dan zes maanden in verhuurde staat zijn, vallen niet onder het verbod en hebben een ontheffing van rechtswege. Woningen die onlosmakelijk zijn verbonden aan een kantoor, winkel en/of bedrijfsruimte zijn uitgezonderd van het verbod. Ook woningen in eigendom van overheden, toegelaten instellingen en woningcorporaties vallen niet onder het verbod.²⁸

Het initiatiefwetsvoorstel bevat de bevoegdheid voor de gemeenteraad om in de lokale huisvestingsverordening op te nemen dat ontheffing kan worden verleend van het opkoopverbod.²⁹ Een ontheffing is dan mogelijk bij (i) verblijf in het buitenland voor werk of studie, mits de woning minimaal één jaar is bewoond door de eigenaar; (ii) maximaal zes maanden verblijf in het buitenland voor sabbatical of vakantie; (iii) maximaal negen maanden op proef samenwonen; (iv) maximaal één jaar in detentie. Ook bevat het initiatiefwetsvoorstel een algemene hardheidsclausule voor bijzondere omstandigheden die in de lokale huisvestingsverordening door de gemeenteraad kan worden overgenomen.³⁰

In het initiatiefwetsvoorstel is expliciet opgenomen dat van de bevoegdheid om een ontheffingsmogelijkheid van het opkoopverbod op te nemen slechts gebruik mag worden gemaakt door de gemeenteraad indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste

aan woonruimte of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.³¹ Uit de memorie van toelichting volgt – kort samengevat – dat het niet gewenst is dat er veel ontheffingen worden verleend. Zodoende zullen gemeenten vooraf (in de lokale huisvestingsverordening) woonruimten en gebieden aan moeten wijzen waarvoor ontheffing kan worden verleend op het opkoopverbod en de noodzaak van die ontheffingen dient te worden onderbouwd in een rapportage over de woningmarkt waarbij gemotiveerd wordt waarom huurwoningen nodig zijn. Daarbij dienen de effecten op de (betaalbaarheid van de) koop- en huurmarkt alsook de leefbaarheid van de aangewezen gebieden te worden betrokken.

Bij niet-naleving van het opkoopverbod kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van maximaal € 22.500 tot € 90.000 (bij herhaaldelijke overtreding).

Het initiatiefwetsvoorstel lag van 9 november 2022 tot en met 8 december 2022 ter inzage voor consultatiereacties. Verschillende belangengroepen maar ook drie gemeenten hebben van deze mogelijkheid gebruikgemaakt en hebben een openbare consultatiereactie geplaatst. Wat opvalt in de reacties van de drie gemeenten en de VNG is dat zij terughoudend reageren op het initiatiefwetsvoorstel. Zij waarschuwen voor extra administratieve druk en lasten bij gemeenten, zowel in het kader van de (eventuele) handhaving alsook door het behandelen van aanvragen ter verstrekking van ontheffingen. Zij achten het verstandiger om eerst de resultaten over opkoopbescherming af te wachten en daarna pas extra maatregelen te nemen, indien nodig.³² De NVM en Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed zijn negatief over het initiatiefwetsvoorstel terwijl de vereniging van particuliere huurders overwegend enthousiast is.³³ Na verwerking van de reacties wordt het initiatiefwetsvoorstel nog voorgelegd aan de afdeling advisering van de Raad van State. Vervolgens kunnen de initiatiefnemers het initiatiefwetsvoorstel voorleggen aan de Tweede en Eerste Kamer. Het is dus nog maar de vraag of het initiatiefwetsvoorstel wordt doorgezet en in de huidige vorm de Huisvestingswet 2014 zal wijzigen. Verdere wijziging of het niet doorzetten daarvan is mogelijk.

4. Tot slot enkele kanttekeningen

Het is een politieke afweging of een nationaal opkoopverbod er daadwerkelijk van gaat komen. Bij het initiatiefwetsvoorstel zijn enkele kanttekeningen te plaatsen.

Invoering van een nationaal opkoopverbod betekent een (nog) verdergaande inbreuk op het eigendomsrecht dan met lokale opkoopbescherming. Allereerst betreft het

26. Artikel 41 Voorstel van Wet d.d. 7 november 2022, Wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet nationaal opkoopverbod), internetconsultatie.nl/opkoopbescherming.

27. Memorie van toelichting Wet nationaal opkoopverbod d.d. 7 november 2022.

28. Artikel 41 lid 2 Voorstel van Wet d.d. 7 november 2022, Wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet nationaal opkoopverbod).

29. Artikel 42 Voorstel van Wet d.d. 7 november 2022, Wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet nationaal opkoopverbod).

30. Artikel 47 Voorstel van Wet d.d. 7 november 2022, Wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet nationaal opkoopverbod).

31. Artikel 40 Voorstel van Wet d.d. 7 november 2022, Wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Wet nationaal opkoopverbod).

32. Gem. Utrecht bij brief van 7 december 2022, gem. Amsterdam bij brief van 7 december 2022, gem. 's-Hertogenbosch bij brief van 1 december 2022 en de VNG bij brief van 5 december 2022, internetconsultatie.nl/opkoopbescherming/reacties.

33. NVM, bij brief van 8 december 2022, IVBN, bij brief van 8 december 2022 en Stichting Federatie Huurders Commerciële Sector, bij brief van 8 december 2022, internetconsultatie.nl/opkoopbescherming/reacties.

een nationaal verbod, waarbij geen lokale afwegingen worden gemaakt of het verbod nodig is. Daarbij komt dat – in plaats van in de huidige situatie met opkoopbescherming waarbij een onderbouwing is vereist om opkoopbescherming te kunnen invoeren – juist dient te worden aangetoond waarom het alsnog verhuren van koopwoningen met een ontheffing wordt toegestaan door de gemeente. Een omkering van de onderbouwing waarbij de inbreuk op het eigendomsrecht vanwege het nationale opkoopverbod kennelijk een gegeven is. Volgens de memorie van toelichting bij het initiatiefwetsvoorstel zou deze inbreuk voorzienbaar, legitiem en proportioneel zijn. Het blijft evenwel de vraag of een dergelijke vergaande inbreuk gerechtvaardigd is.

Het initiatiefwetsvoorstel houdt vooralsnog geen rekening met de situatie van overdracht van woningen (van bijvoorbeeld ontwikkelaar naar belegger), die op het moment van levering vrij zijn van gebruik en huur maar wel beoogd zijn om te worden verhuurd. Deze situatie wordt niet expliciet van het werkingsgebied van het opkoopverbod uitgesloten en evenmin wordt in een specifieke ontheffingsgrond voorzien. Marktpartijen zouden zijn aangewezen op de hardheidsclausule. In het geval van opkoopbescherming wordt in veel lokale huisvestingsverordeningen, zoals hiervoor geschetst voor de Huisvestingsverordening Rotterdam en Amsterdam, in specifieke regelingen voorzien.

Verder dringt de vraag zich op welk probleem wordt opgelost door een nationaal opkoopverbod in te voeren. In dit verband wordt erop gewezen dat verhuurders inmiddels woningen verkopen vanwege verschillende middenhuur- en belastingregels, waaronder de maximering van middenhuurprijzen alsook de verhoging van de vermogensbelasting op het verhuren van woningen.³⁴ De invoering van opkoopbescherming wordt bovendien vijf jaar na de inwerkingtreding van de wijziging van de Huisvestingswet 2014 (nog) geëvalueerd. In die zin strekt het tot aanbeveling om alle maatregelen en effecten daarvan in samenhang te wegen voordat wordt overgegaan tot invoering van het nationale opkoopverbod.

Kort en goed is het nog maar de vraag of een nationaal opkoopverbod ervan gaat komen. In ieder geval heeft de schaarste aan woningen de nadrukkelijke aandacht van de overheid en blijven de ingrepen elkaar in rap tempo opvolgen.

34. Zie bijvoorbeeld nieuwsbericht NOS 23 maart 2023: nos.nl/artikel/2468515-verhuurders-verkopen-woningen-om-nieuwe-middenhuur-en-belastingregels.