

## OPKOOPBESCHERMING

9 juli 2021 - Het kabinet heeft de stap genomen om de opkoop van woningen door beleggers voor verhuur aan banden te leggen. Deze "opkoopbescherming" is onderdeel van het wetsvoorstel *Opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur*. Het wetsvoorstel is op 6 juli 2021 gedeeltelijk aangenomen door de Eerste Kamer, nadat minister Ollongren een reparatie aan de wet had toegezegd ten aanzien van tijdelijke huurcontracten. De opkoopbescherming zal naar verwachting per 1 januari 2022 in werking treden met een wijziging van de Woningwet. Wij gaan in deze flyer kort in op de redenen om opkoopbescherming in te voeren en hoe dit bestuursrechtelijk wordt geregeld.

### WAAROM OPKOOPBESCHERMING?

Het is het kabinet gebleken dat in meerdere gemeenten – ondanks dat woningen worden bijgebouwd – schaarste is aan goedkope en "middeldure" koopwoningen. De opkoopbescherming dient ervoor te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven voor kopers die er zelf in gaan wonen. Hiermee wordt beoogd om de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt te verbeteren.

### REGULERING

Met de nieuwe wet krijgen gemeenten de mogelijkheid om via hun (gewijzigde) huisvestingsverordening gebiedsgerichte opkoopbescherming in te voeren. Woningen in aangewezen gebieden mogen gedurende vier jaar na aankoop niet worden verhuurd, tenzij de gemeente daarvoor een vergunning verleent.

Bij de invoering van de opkoopbescherming dienen gemeenten vooraf in hun huisvestingsverordening te bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Ook dient de gemeente te onderbouwen dat in een bepaald gebied "onevenwichtige en onrechtvaardige effecten" door schaarste zijn, dan wel dat de opkoopbescherming noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de buurt. De Memorie van Toelichting ("MvT") bij het wetsvoorstel verduidelijkt niet aan welke eisen een dergelijke onderbouwing moet voldoen. Wel vermeldt de MvT dat bijvoorbeeld sprake kan zijn van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten indien de opgekochte woningen tegen hoge prijzen worden verhuurd.

### UITZONDERINGEN EN TOEPASSING

Op basis van drie uitzonderingsgronden kan de gemeente toch een vergunning voor verhuur verlenen ondanks de ingevoerde opkoopbescherming. Het betreft: 1) verhuur aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten; 2) verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; en 3) 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.

Naast de bovengenoemde uitzonderingen kunnen gemeenten – mits zij de noodzaak hiervan onderbouwen in de huisvestingsverordening – extra uitzonderingsgronden vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de desbetreffende buurt.

De opkoopbescherming is niet van toepassing indien een eigenaar al in het bezit was van de woning vóór de invoering van de opkoopbescherming. Ook is de opkoopbescherming niet van toepassing indien de woning minstens zes maanden in verhuurde staat was, voorafgaand aan de levering van die woning aan de nieuwe eigenaar.

### INWERKINGTREDING

De wet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking en geeft gemeenten gedurende minimaal vijf jaar de mogelijkheid om opkoopbescherming in te voeren. Na inwerkingtreding wordt de wet binnen vijf jaar geëvalueerd.

### KRITIEK EN IMPACT

Meerdere partijen hebben inmiddels kritiek geuit op de maatregelen. De opkoopbescherming zou volgens hen geen structurele oplossing zijn voor de schaarste aan koopwoningen, en de schaarste aan huurwoningen in de vrije sector juist vergroten.

De opkoopbescherming reguleert het eigendomsrecht en zal consequenties hebben voor partijen die actief zijn op de woningmarkt. Wij zijn graag beschikbaar om hierover met u van gedachten te wisselen.



**MONICA SONDEREGGER**  
ADVOCaat | COUNSEL

T +31 10 217 25 11  
M +31 6 8313 3209  
m.sonderegger@houthoff.com



**JET AKKERMAN**  
ADVOCaat | ASSOCIATE

T +31 20 605 69 71  
M +31 6 1251 6256  
j.akkerman@houthoff.com