

## Technische vragen

Van : VVD, Paul Ruijgrok  
Datum vraag : 6 juni 2022  
Onderwerp : Opkoopbescherming  
Commissiegriffier : Cecile Bus  
Datum antwoord : 7 juni 2022

---

1. Hoe werkt de voorgestelde opkoopbescherming uit voor de volgende scenario's:
  - a. Een ontwikkelaar koopt huizen op, laat ze 4 jaar leeg staan en gaat ze dan verhuren.
  - b. Een projectontwikkelaar laat 20 huizen bouwen, bedoeld voor verhuur. Bij oplevering van de huizen worden ze doorverkocht aan een ander bedrijf.
  - c. Een woningeigenaar koopt een nieuw huis. Verkoopt zijn oude huis aan een particuliere belegger met een leveringsdatum na 7 maanden en het huis wordt in de tussentijd verhuurd al dan niet via bemiddeling door de particuliere belegger.
2. Wat is de reden geweest om het artikel 21.1.2.f uit de modelverordening VNG ("die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement") niet op te nemen?
3. In artikel 28.b.2.e worden woonruimten in bezit van gemeente en woningcorporatie vrijgesteld van de opkoopbescherming
  - a. Wat is de reden om dat te doen?
  - b. Geldt dit in gevallen waarin de gemeente/woningcorporatie koper, verkoper, huurder of verhuurder van de woonruimte is?
4. Artikel 28 d: gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming **wordt** verleend. In de VNG modelverordeningen staat "**moet worden** verleend". Wat is de overweging achter deze aanpassing geweest?
5. In het raadsvoorstel wordt € 10.000 gevraagd voor de inrichting van het vergunningsverleningsproces. Daarnaast is er capaciteit nodig voor de vergunningverlening zelf.
  - a. Worden deze kosten voor de vergunningverlening gedekt door leges op de aanvraag toe te passen?
  - b. Zo ja, welke tarieven worden er dan gehanteerd?
  - c. Gelden die tarieven dan ook voor de doelgroep bedoeld in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de huisvestingswet?

### Antwoorden:

1 a. De opkoopbescherming voorziet in een verbod om beschermde woonruimte aan derden in gebruik te geven. De bedoeling hiervan is om koopwoningen beschikbaar te houden voor eigenaren die de woning zelf gaan bewonen. Opkoopbescherming voorziet echter niet in een zelfbewoningsplicht. Het geschetste scenario is dus mogelijk.

1 b. De ontwikkelaar die huizen op eigen grond bouwt kan deze huizen verhuren. De opkoopbescherming geldt niet. Er is dan immers geen sprake van een akte van levering van woonruimte, zodat artikel 41 Huisvestingswet toepassing mist.

Na de eigendomsoverdracht van de opgeleverde nieuwbouwwoning is de opkoopbescherming wel van toepassing op de woning. Gemeenten kunnen ervoor kiezen in de verordening op te nemen dat de opkoopbescherming niet geldt voor recent opgeleverde woningen. Dat is niet gebeurd.

1 c. Op deze manier wordt de opkoopbescherming omzeild. In het wetsontwerp is aandacht geweest voor 'misbruik van de zes-maandenregel'. De afweging was dat misbruik op grote schaal van deze mogelijkheid niet te verwachten is, omdat dit in de praktijk geen aantrekkelijke optie is voor de eigenaar vanwege de vele handelingen en extra risico's in relatie tot de huurbescherming.

2. Artikel 21l. lid 2 onder f uit de modelverordening VNG geeft de facultatieve optie om bestaande bouw aan te wijzen als te beschermen woonruimte, en nieuwbouw, in het model gedefinieerd als woningen die maximaal drie maanden voor de eigendomsoverdracht zijn opgeleverd, uit te sluiten van opkoopbescherming.

In geval van nieuwbouw bestemd voor verhuur zal de eigenaar een vergunning moeten hebben om de woningen te verhuren. Een dergelijke vergunning kan verleend worden op grond van artikel 28e lid 1 en 2 van de concept Huisvestingsverordening. Lid 1 ziet bijv. op zorgaanbieders die een woning aankopen voor verhuur en lid 2 bevat een hardheidsclausule. Dit geeft voldoende mogelijkheden. In de regel zal er geen sprake zijn van verkoop aan een niet-toegelaten instelling voor de realisatie van verhuur. Toegelaten instellingen zijn reeds uitgezonderd. Het aantal vergunningen voorafgaand zal dan ook beperkt zijn.

De verhuurder die al eigenaar was van de bouwgrond heeft voor de verhuur van woning op die grond geen vergunning nodig. Er is dan immers geen sprake van een akte van levering van woonruimte, zodat artikel 41 Huisvestingswet toepassing mist.

3 a. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit.

3 b. Dit geldt voor de gevallen waarin de gemeente/woningcorporatie koopt en vervolgens verhuurt.

4. Dit is een actieve schrijfstijl. De uitkomst is gelijk.

5 a. Op termijn wordt dit door leges gedekt. Omdat nog niet is in te schatten wat de benodigde tijd en aantallen vergunningaanvragen zullen zijn, wordt 2022 gebruikt om hier meer inzicht in te krijgen.

5 b. Dit wordt opgenomen in de aanpassing van de legesverordening per januari 2023.

5 c. Ja.

