

De belegger als zondebok?

Het 'Wetsvoorstel opkoopbescherming' heeft als doel om starters en mensen met een middeninkomen een betere positie te geven op de woningmarkt. Hiermee zou de beschikbaarheid, betaalbaarheid en flexibiliteit van de woningmarkt worden verbeterd. Met de invoering van deze wet kan de gemeenteraad een opkoopbescherming invoeren voor bepaalde buurten, gericht op goedkope en middeldure koopwoningen. Dit houdt een zelfbewoningsplicht in en het betekent dat (particuliere) beleggers in die buurt niet zomaar een woning kunnen aankopen om te verhuren. Het verbod geldt voor maximaal vier jaar na aankoop van de woning.

De gemeente Den Haag zou al hebben aangegeven de opkoopbescherming snel in grote delen van de stad in te willen gaan voeren. Hooguit verhuur aan directe familie zou zijn toegestaan. Hiermee zou volgens Den Haag de krapte op de woningmarkt en de daaruit voortvloeiende woningprijstijgingen worden aangepakt.

Het is echter maar de vraag of de opkoopbescherming het woningtekort zal oplossen. Het zijn immers de gemeenten die bepalen in welke buurten de opkoopbescherming geldt en wat wordt verstaan onder goedkope of middeldure koopwoningen. De gemeente Den Haag stelt thans al strenge regels aan het bouwkundig splitsen van woningen in bepaalde buurten. Met de invoering van deze wet kan de gemeente Den Haag de par-



COLUMN

ESTHER SONNEVELD EN RENÉE JANUS
ADVOCATEN BIJ SEVERIJN HULSHOF

www.severijnhulshof.nl

ticuliere woningmarkt nog verder reguleren. Bovendien bevoordeelt het startende kopers ten opzichte van startende huurders. Het wetsvoorstel kan er immers toe leiden dat er minder huurwoningen in gewilde buurten beschikbaar zullen komen, waarvan de (startende) huurders op de woningmarkt de dupe zullen zijn.

Dergelijke regels houden naar onze mening een behoorlijke beperking van het eigendomsrecht in. Het staat de eigenaar binnen vier jaar na aankoop immers niet vrij om onbeperkt te beslissen door wie zij de woning wenst te laten bewonen. (Particuliere) beleggers worden dus hard geraakt, terwijl zij ook

al sinds 1 januari 2021 benadeeld zijn door de stijging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% van de koopprijs.

Worden de (particuliere) verhuurders hiermee als zondebok aangewezen voor het tekort aan betaalbare woningen? Wij verwachten dat de beleggers zich niet zonder slag of stoot zullen neerleggen bij de inwerkingtreding van de wet en implementatie in de verordeningen door de gemeenten. Deze wet zou in werking treden per 1 april 2021 maar dat is nog niet gebeurd. Wij zijn erg benieuwd of deze wet uiteindelijk het gewenste resultaat zal bereiken voor de kopers met middeninkomens op de woningmarkt of dat beleggers andere manieren zullen vinden om hun portefeuille te vergroten.

COLUMN