

zelfbewoning anti speculatie en opkoopbescherming

1 december 2021

In- en aanleiding

In een drukke woningmarkt kunnen woningzoekende kopers verdrongen worden door beleggers/speculanten/huisjesmelkers – partijen die woningen opkopen om te verhuren (buy-to-let), waardoor prijsopdrijving kan ontstaan.

Woningcorporaties passen om die reden al jaren een **anti-speculatiebeding** toe als dan niet in combinatie met een **zelfbewoningsplicht** bij de verkoop van hun woningen.

Ook gemeenten zoeken in toenemende mate naar middelen om woningzoekenden (kopers) te beschermen en prijsopdrijving tegen te gaan. De rijksoverheid faciliteert deze roep om instrumentarium met een regeling, zoals per 1 januari 2022 de (tijdelijke) invoering van de mogelijkheid tot **opkoopbescherming**.

Onderstaand een verkenning van de instrumenten met hun toepassingsmogelijkheden en uitzonderingen.

Opgemerkt zij bij al deze instrumenten dat zij het totale aanbod van woningen *niet* beïnvloeden – alleen bepaalde doelgroepen (kopers) beschermen. Gewaarschuwd wordt bijvoorbeeld al vanuit beleggers voor (nog grotere) tekorten aan vrije sector huurwoningen. Over het effect op prijsopdrijving zijn niet alle deskundigen het eens.

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding in de corporatiesector

Om sociale huurwoningen aan woningzoekenden te blijven aanbieden en niet in handen van verhuurders/huisjesmelkers te laten belanden leggen **woningcorporaties** al sinds jaar en dag een **zelfbewoningsplicht** op. Dit houdt in dat de koper in de koopakte laat vastleggen dat hij of zij de intentie heeft om het aangekochte zelf te gaan bewonen. Daarbovenop legt een woningcorporatie veelal ook nog een **anti-speculatiebeding** op. Deze wordt notarieel vastgelegd in de leveringsakte, en betekent dat de koper gedurende de afgesproken termijn (bijvoorbeeld 2 jaar) de woning niet mag doorverkopen of verhuren. Komt de koper deze afspraken niet na, dan moet hij of zij een boete betalen.

De enige **uitzondering** op de zelfbewoningsplicht is een directe bloedband. Een ouder mag dus voor een kind kopen, maar een kind ook voor een ouder.

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding in de particuliere sector

Gemeenten willen vaak niet dat met recent gebouwde (en verkochte) woningen wordt gespeculeerd.

Zij hanteren in dat kader een **anti-speculatiebeding**. Zij nemen dan in de leveringsakte op dat een koper binnen een bepaalde periode, vaak één jaar of twee jaar, de woning niet mag overdragen aan een derde zonder toestemming van de gemeente. Dit beding zegt echter alleen iets over overdraagbaarheid van de woning, niet over het bewonen ervan of een verbod op verhuur van de woning.

Een stap verder gaat de **zelfbewoningsplicht**. Een belegger kan immers voldoen aan het anti-speculatiebeding, maar verhuurt de woning wel waardoor het probleem uit de inleiding niet wordt opgelost. Een zelfbewoningsplicht verplicht een koper de woning zelf te gaan bewonen. Deze verplichting kan **tijdelijk** worden opgelegd, dus voor een aantal jaar **of juist voor onbepaalde tijd**. In dat laatste geval dienen eigenaren van een woning de woning altijd zelf te bewonen. De koper mag de woning dus niet verhuren, maar moet er daadwerkelijk zelf gaan wonen. Het 'buy-to-let' principe wordt hiermee tegengegaan.

De verplichting kan in beginsel alleen worden opgelegd door gemeenten indien gemeenten een grondpositie hebben. Bij nieuwbouwprojecten met gemeentegrond zijn gemeenten in een positie waarin zij afspraken kunnen maken en verplichtingen kunnen opleggen aan de ontwikkelaar van het project. Ze kunnen deze afspraken vastleggen in anterieure overeenkomsten, koopovereenkomsten of bij erfpacht in de erfpachtvoorwaarden.

Introductie opkoopbescherming

De **opkoopbescherming** zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen.

De regeling opkoopbescherming geldt voornamelijk voor vijf jaar. Hierna vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en relevantie van deze maatregel in de economische situatie van dat moment.

Opkoopbescherming kan vanaf **1 januari 2022** worden toegepast in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

Ter uitvoering van regels voor opkoopbescherming moet de gemeente beschikken over een **vergunningstelsel** voor verkoop van woningen.

In drie **uitzonderingsgevallen** moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen, dit geldt bij woningen die:

- aan familie worden verhuurd;
 - onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
 - tijdelijk worden verhuurd.
- voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

De stand van zaken in Hilversum (als voorbeeld)

Woningen die door woningcorporaties te koop worden aangeboden worden in principe verkocht met anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Voor alle nieuwbouwprojecten op gemeente grond hanteert Hilversum sinds 2021 de beleidsregel met zelfbewoningsplicht voor de 1^{ste} drie jaar.

Nieuwbouwprojecten van particuliere eigenaren zijn juridisch heel lastig onder vergelijkbare regelgeving te scharen.

Wel hanteert Hilversum ook voor particuliere projecten het uitgangspunt dat deze projecten moeten bijdragen aan de doelstellingen uit de woonvisie; zowel qua prijssegmenten als qua zelfbewoning worden daartoe anterieur afspraken vastgelegd.

Voor verkoop van particuliere woningen in de bestaande voorraad hanteert Hilversum voornamelijk geen regels; hetgeen ook pas vanaf 1.1.2022 juridisch mogelijk is.

Vorbereiding voornamelijk introductie van een vergunningstelsel voor opkoopbescherming liggen momenteel stil door ontbreken van ambtelijke capaciteit.

Ter informatie: momenteel staan er in Hilversum 75 woningen met een vraagprijs onder de grens van het middeldure segment (€ 350.000,-) te koop (inclusief aanbod van woningcorporaties).

Vraag daarbij is wat er gebeurt als alle betreffende aanbod onder een opkoopvergunning zou vallen.