

VRG

202600490

Wat is het beoogde en daadwerkelijke effect van de zelfbewoningsplicht?

Het **beoogde effect** van een zelfbewoningsplicht is om ervoor te zorgen dat woningen die bedoeld zijn als koopwoning, ook in dat segment behouden blijven. De privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht wordt door gemeenten eigenlijk alleen toegepast bij nieuwbouw. Er is geen evaluatie gedaan naar deze privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht, maar het beeld is dat gemeenten dit **effect ook daadwerkelijk** hiermee bereiken voor nieuwbouw.

Hieronder volgt een nadere toelichting en gaan wij ook in op de opkoopbescherming. Deze laatste kan op grond van de Huisvestingswet sinds 2022 door gemeenten worden gebruikt voor de bestaande bouw en beoogt hetzelfde effect als de privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht

Toelichting

Achtergrond werking zelfbewoningsplicht

Een zelfbewoningsplicht kan privaatrechtelijk geregeld worden tussen verkoper en koper. Hierbij wordt een beding overeengekomen dat de nieuwe eigenaar verplicht de woning zelf te bewonen en verbiedt de woning aan derden te verhuren of in gebruik te geven. De zelfbewoningsplicht kan worden gecombineerd met een kettingbeding, waardoor de nieuwe eigenaar ook de verplichting op zich neemt om deze voorwaarden aan opvolgende verkrijgers op te leggen.

Gemeenten kunnen een zelfbewoningsplicht bedingen als zij eigenaar zijn van bestaande woningen, of van gronden waarop nieuwbouw plaatsvindt. Als de gemeente geen eigenaar is van de grond waarop woningbouw plaatsvindt, kan de gemeente met ontwikkelende eigenaren afspraken maken in het kader van de publiekrechtelijke besluitvorming over de woningbouw. Het komt voor dat een verhuurverbod voor nieuwe woningen met een kettingbeding wordt opgenomen in een anterieure overeenkomst tussen gemeenten en ontwikkelaars. Dit beding wordt ook wel anti-speculatiebeding genoemd.

Omdat gemeenten met dit instrument alleen op nieuwbouw kunnen sturen, hebben gemeenten een aantal jaar geleden aangegeven ook op zoek te zijn naar een soortgelijk instrument in de bestaande bouw. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de invoering van de opkoopbescherming.

De opkoopbescherming in de huisvestingsverordening

De opkoopbescherming is geregeld in de Huisvestingswet 2014¹ en kan door gemeenten sinds 1 januari 2022 voor bestaande bouw worden ingezet om te verbieden dat nieuw aangekochte koopwoningen verhuurd worden. Het **beoogde effect** van deze maatregel is om de kansen voor mensen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning te vergroten, of om de leefbaarheid te verbeteren daar waar de leefbaarheid onder druk komt te staan door de opkoop voor verhuur.

Het **daadwerkelijke effect** van de opkoopbescherming volgt uit de evaluatie die na het Kerstreces start. Gemeenten hebben het instrument bij invoering enthousiast ontvangen en het instrument wordt in redelijk wat grotere en kleinere gemeenten gebruikt.² In de evaluatie wordt onder meer gekeken welke gemeenten de opkoopbescherming hebben toegepast en in welke hoedanigheid en hoe het aanbod van betaalbare en middeldure koopwoningen zich in deze gemeenten heeft ontwikkeld. Hierbij wordt ook een vergelijking gemaakt met gemeenten die geen opkoopbescherming hebben. In het kader van veranderende marktomstandigheden, huurregulering en fiscale maatregelen, heeft het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) over de Huursector³ geopperd om de toepassing van de opkoopbescherming te beperken tot gebieden met leefbaarheidsproblematiek. Hier zal ook naar worden gekeken in de evaluatie. Naar verwachting zullen de resultaten van de evaluatie Q4 2026 naar de Tweede Kamer worden gestuurd.

Achtergrond werking opkoopbescherming

De Huisvestingswet 2014 stelt gemeenten in staat opkoopbescherming als instrument toe te passen via de huisvestingsverordening. De gemeente moet in de verordening vastleggen in welke gebieden de opkoopbescherming geldt. Dit kan in gebieden 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 woningen die onder de opkoopbescherming vallen mogen de eerste vier jaar na aankoop niet worden verhuurd. In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente toch een vergunning voor verhuur verlenen (bijvoorbeeld verhuur aan familie).

Wat vraagt het Rijk van gemeenten?

Met de wet versterking regie volkshuisvesting wordt (via sturing op het volkshuisvestingsprogramma) geregeld dat woningen enkel meetellen voor de vereiste aantallen

¹ De opkoopbescherming komt voort uit een amendement van Dik Faber (CU), Koerhuis (VVD), Terpstra (CDA), Van Eijs (D66).

² Het instrument is in ieder geval ingevoerd door de volgende gemeenten: Alblasterdam, Almere, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Arnhem, Breda, Bunnik, Den Bosch, Den Haag, Den Helder, Diemen, Dordrecht, Eindhoven, Gouda, Groningen, Haarlem, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Wageningen, Zeist en Zwijndrecht.

³ Thuisgeven – IBO Huurbeleid (2025)

(2/3^e betaalbaar, 30% sociaal), als zij ook voor een minimumperiode beschikbaar blijven in dat segment en voor de doelgroep.

De gemeente heeft daartoe diverse instrumenten, waaronder de privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming. De privaatrechtelijke zelfbewoningsplicht kan direct bij de bouw gebruikt worden om woningen in het bedoelde segment te behouden. De opkoopbescherming kan bij ditzelfde doel helpen op het moment dat de woning al een keer doorverkocht is (en de destijds nieuwbouw als bestaande bouw classificeert). Daarnaast hebben gemeenten ook de mogelijkheid om bij ruimtelijke ontwikkelingen regels te stellen over de op een locatie te realiseren woningbouwcategorieën (Omgevingswet - Besluit kwaliteit leefomgeving).

De vraag welk instrument geëigend is zal afhangen van de (lokale) situatie en door de gemeente bepaald worden. Het Rijk schrijft dus niet voor welk instrument door gemeenten moet worden ingezet om de doelen van de wet versterking regie volkshuisvesting te behalen, of bij het behalen van lokale doelen.