

ROTTERDAM STELT ZELFBEWONINGSPLICHT IN VOOR KOPERS WONINGEN

7 januari 2022 – [Maurits Smal](#) & [Iris Reidsma](#)

In een poging grip te krijgen op de woningmarkt heeft de gemeente Rotterdam bekend gemaakt dat zij vanaf 1 januari 2022 een opkoopbescherming heeft ingevoerd voor bestaande woningen.¹ De opkoopbescherming houdt in dat de koper van een woning in beginsel verplicht is om zelf in de woning te gaan wonen. Een zelfbewoningsplicht dus.

Met deze zelfbewoningsplicht wil de gemeente Rotterdam, als eerste van de vijf grote gemeenten, starters en woningzoekenden met een middeninkomen meer kansen geven voor het kopen van een woning tegen een redelijke prijs. Voor nieuwbouwwoning gold in Rotterdam en diverse andere gemeenten al een zelfbewoningsplicht.

Hoe de opkoopbescherming voor bestaande woningen er uit ziet en welke mogelijke uitzonderingen er zijn, zal in dit artikel worden besproken. Hierbij zal voornamelijk worden ingegaan op de voorwaarden die de gemeente Rotterdam hanteert. Dit kan voor iedere gemeente anders zijn. In Amsterdam, Eindhoven en veel andere gemeenten zullen ook vergelijkbare regels worden opgesteld.² Wij richten ons in dit artikel voornamelijk op de regels in Rotterdam.

De wettelijke regeling

Vanaf 1 januari 2022 zijn de Woningwet en de Huisvestingswet aangepast om gemeentes meer mogelijkheden te geven via gemeentelijke verordeningen (vaak de 'Huisvestingsverordening' genoemd) invloed uit te oefenen op de woningmarkt. De wetswijzigingen die de opkoopregeling mogelijk maken worden hieronder benoemd.

- In de Huisvestingswet is een nieuw artikel 41 ingevoerd. Dit artikel bepaalt dat het vanaf 1 januari 2022 verboden is om een woonruimte, die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening **aangewezen categorie** en die gelegen is in een in die verordening **aangewezen gebied** zonder vergunning, in gebruik te geven binnen een periode van **vier jaar** na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

Hierin valt op dat het type woonruimte binnen een door het college van B&W aangewezen categorie moet vallen. Ook moet het adres binnen een aangewezen gebied vallen. Als dit niet zo is, dan geldt er voor de betreffende woning géén opkoopbescherming. Dit is ongeacht welke gemeente het betreft.

Daarnaast geldt een wettelijke maximumperiode voor de opkoopbescherming. Na 4 jaar eigendom mag de woning (weer) worden verhuurd, ongeacht de WOZ-waarde of de locatie van de woning.

¹ <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/opkoopbescherming/>

² <https://www.nu.nl/economie/6168623/zon-130-gemeenten-verplichten-huizenkoper-om-zelf-in-woning-in-te-trekken.html>

I. De aangewezen categorie in Rotterdam

Op basis van de nu bekende informatie zal de gemeente Rotterdam vooralsnog woningen in het “lage en middensegment” aanwijzen. Hierbij geldt een maximum met een WOZ-waarde tot € 355.000. Voor woningen vanaf € 355.000,- of duurder geldt de zelfbewoningsplicht niet. Woningen die duurder zijn dan € 355.000,- mogen dus, zonder vergunning, wel direct na aankoop worden verhuurd.³

II. De aangewezen gebieden in Rotterdam

Op basis van de nu bekende informatie zal de gemeente Rotterdam vooralsnog zestien wijken aanwijzen waarin de opkoopbescherming zal gelden. Dit betreft de volgende wijken:

- | | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| ✓ Bergpolder | ✓ Hillesluis | ✓ Oud-Charlois |
| ✓ Blijdorp | ✓ Kralingen-Oost | ✓ Oud-Mathenesse |
| ✓ Bloemhof | ✓ Kralingen-West | ✓ Rubroek |
| ✓ Carnisse | ✓ Het Lage Land | ✓ Tarwewijk |
| ✓ Groot-IJsselmonde | ✓ Middelland | |
| ✓ Hillegersberg-Zuid | ✓ Nieuwe Westen | |

Dit betekent dat voor woningen die niet binnen de aangewezen wijken liggen, de opkoopbescherming niet geldt. Ongeacht de WOZ-waarde geldt in andere wijken vooralsnog geen zelfbewoningsplicht.

De gemeente Rotterdam heeft al aangegeven in 2022 te monitoren of er sprake zal zijn van een ‘waterbedeffect’ in de wijken die op dit moment niet zijn aangewezen. Als de gemeente Rotterdam constateert dat in die wijken een verhoogd aantal woningen door beleggers wordt opgekocht, dan zal zij waarschijnlijk ook die wijken gaan aanwijzen.⁴

Op onderstaande kaart van RTV Rijnmond is goed te zien welke wijken in Rotterdam zullen worden aangewezen:



Bron kaart: [RTV Rijnmond](#)

³ In Amsterdam geldt de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht voor woningen tot € 512.000,-

⁴ In Amsterdam geldt de gehele stad als aangewezen gebied.

III. Uitzonderingen

Indien een woning dus in het aangewezen gebied gelegen is, en tevens onder de aangewezen waarde grens van € 355.000,- valt, mag er dus niet zonder vergunning worden verhuurd binnen 4 jaar na de eigendomsoverdracht.

Dit betekent dat het wel mogelijk is binnen 4 jaar te verhuren, indien hiervoor een vergunning wordt verleend. Cruciaal is natuurlijk onder welke voorwaarden een vergunning wordt verleend.

De betreffende gemeente mag in de op te stellen Huisvestingsverordening bepalen onder welke omstandigheden de vergunning zal worden verleend. Dit kan dus per gemeente anders zijn. In de Huisvestingswet zal wel worden vastgelegd dat in ieder geval een vergunning moet worden verleend als:

- a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad (*ouders, kinderen, schoonzoons of schoondochters, broers, zussen, kleinkinderen etc.*);
- b. nadat de nieuwe eigenaar minimaal 12 maanden zelf in de woning heeft gewoond, de eigenaar voor tijdelijke verhuur van maximaal één jaar aan een derde wil verhuren (*daarna moet de eigenaar zelf weer in de woning gaan wonen*);
- c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte (*afhankelijke woonruimte*);

De bestaande criteria op grond van de wet zijn streng en maken verhuur alleen onder heel specifieke omstandigheden mogelijk. Zoals gezegd kunnen gemeenten aanvullende criteria in de Huisvestingsverordening opnemen, waarmee er misschien meer mogelijkheden ontstaan om een vergunning te verkrijgen.

Specifiek voor Rotterdam geldt dat een vergunning ook wordt verleend als is voldaan aan één van de volgende criteria:

- d. de woonruimte met een terugkoopplicht voor een woningcorporatie, die aan de desbetreffende woningcorporatie wordt aangeboden en na aankoop door deze woningcorporatie kan worden verhuurd;
- e. de woonruimte door de gemeente Rotterdam wordt aangekocht;
- f. de woonruimte in opdracht van de gemeente Rotterdam door een marktpartij wordt aangekocht;
- g. de woonruimte door een woningcorporatie is aangekocht en bedoeld is voor de verhuur of;
- h. de woonruimte door een gecertificeerde of door de overheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht en bedoeld is voor cliënten die tijdelijk huren op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief.

IV. Boetes

De boetes voor het verhuren zonder vergunning mogen de gemeenten (binnen een bepaalde bandbreedte) zelf bepalen. Doorgaans betreft dit minimaal een bedrag van € 8.000,- bij een eerste overtreding en kan oplopen tot € 21.750,- vanaf de vierde overtreding. Daarnaast kunnen gemeenten een last onder dwangsom opleggen, zodat de eigenaar dwangsommen verbeurt zolang de overtreding voortduurt.

Conclusie

Voor woningkopers, en met name (potentiële) beleggers, is het belangrijk op de hoogte te zijn van de regels omtrent opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht. Vanaf 1 januari 2022 geldt in Rotterdam de zelfbewoningsplicht in 16 wijken, voor woningen met een WOZ-waarde tot € 355.000,-. Dit kan vrij snel wijzigen, het is dus belangrijk op de hoogte te blijven van de veranderende regelgeving.

Vragen over huisvestingswetgeving?

Heeft u vragen over de opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht of bent u benieuwd naar de regels in andere steden dan Rotterdam? Wilt u van een gespecialiseerde advocaat weten wat er op 1 januari 2022 voor u is veranderd en welke acties u kunt ondernemen? De [sectie Vastgoed van DVDW](#) helpt u graag verder.