

Q&A opkoopbescherming 's-Hertogenbosch

De opkoopbescherming is geregeld in de Huisvestingsverordening van de gemeente 's-Hertogenbosch. De verordening kunt u raadplegen via lokaleregelgeving.overheid.nl (trefwoord: Huisvestingsverordening).

LET OP: op een aantal plaatsen is naast de WOZ-waarde ook een transactieprijs genoemd. Deze transactieprijs is echter slechts gebruikt om te laten zien hoe deze WOZ-waarde zich verhoudt tot de actuele situatie op de woningmarkt. De WOZ-waarde op 1/1/2020 is bepalend. De WOZ-waarde op 1/1/2020 is de waarde met peildatum **01-01-2019** op www.wozwaardeloket.nl. Zie vraag 3 voor een verdere uitleg.

Veel gestelde vragen en antwoorden algemeen

1. *Wat houdt opkoopbescherming in?*

Opkoopbescherming houdt in dat de woning in de eerste vier jaar na aankoop* niet mag worden verhuurd, tenzij de gemeente hiervoor op grond van één van de wettelijke of gemeentelijke uitzonderingen uit de verordening een vergunning heeft verleend. Het doel van de opkoopbescherming is om zoveel mogelijk betaalbare koopwoningen beschikbaar te houden voor kopers die er zelf gaan wonen.

*Met 'aankoop' bedoelen we in dit geval: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar.

2. *Geldt de opkoopbescherming voor alle woningen?*

Opkoopbescherming is wettelijk gezien alleen toegestaan voor goedkope en middeldure koopwoningen. In 's-Hertogenbosch hebben we hier een prijsgrens aan gekoppeld van een WOZ-waarde van €260.000 op 1/1/2020 (*wat ongeveer overeenkomt met een transactieprijs in 2022 van €355.000*). Daarmee beschermen we ongeveer 30% van de totale koopwoningvoorraad. De opkoopbescherming geldt niet voor woningen met een hogere WOZ-waarde. De opkoopbescherming geldt bovendien alleen voor woningen waarvan het juridisch eigendom na 1 juli 2022 wordt overgedragen en voorafgaand aan de overdracht nog niet (langer dan zes maanden) verhuurd werden. Had je de woning vóór deze datum al in eigendom, dan mag je deze nog wel (blijven) verhuren.

De opkoopbescherming is van kracht in de gehele gemeente 's-Hertogenbosch en geldt voor alle woningtypen.

3. *Hoe kan ik nagaan wat de WOZ-waarde van een woning is?*

De WOZ-waarde kun je inzien op: www.wozwaardeloket.nl. De WOZ-waarde op 1/1/2020 is de waarde met peildatum **01-01-2019**. Kijk voor de juiste WOZ-waarde op de website www.wozwaardeloket.nl naar peildatum 01-01-2019 zoals weergegeven hieronder.

The screenshot shows a web interface for checking WOZ values. It includes a search bar for 'Adres', a filter button, and a dropdown for 'Geselecteerd resultaat'. Below this is a table with two columns: 'Peildatum' and 'WOZ-waarde'. The table lists three dates: 01-01-2021 (252.000 euro), 01-01-2020 (229.000 euro), and 01-01-2019 (215.000 euro). The row for 01-01-2019 is circled in red. Below the table is a link '> Alles weergeven' and a section for 'WOZ-gegevens' with fields for 'Identificatie:', 'Kenmerken', 'Bouwjaar:', 'Gebruiksdoel:', 'Oppervlakte:', 'Adresseerbaar object:', and 'Nummeraanduiding:'. At the bottom is a blue button 'PDF genereren'.

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2021	252.000 euro
01-01-2020	229.000 euro
01-01-2019	215.000 euro

4. *Wordt de prijsgrens geïndexeerd?*

Nee. De WOZ-waardegrens is bewust op een vaste peildatum vastgelegd. Daardoor volgt deze grens automatisch de ontwikkeling van de feitelijke transactiewaarde van de woningen en beweegt de grens dus mee met de marktontwikkelingen. Indexatie is daardoor niet nodig om dezelfde woningvoorraad te blijven beschermen.

5. *Vanaf welk moment is de opkoopbescherming van toepassing?*

De datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar bepaalt of de opkoopbescherming van toepassing is. Dit is meestal de datum waarop de woning passeert bij de notaris, of hooguit enkele dagen later. Is of was de levering op of na 1 juli 2022 dan valt de woning onder de opkoopbescherming.

Als de woning zonder akte van levering aan de nieuwe eigenaar kan worden overgedragen (bijvoorbeeld bij een erfenis) geldt de opkoopbescherming niet.

6. *Wanneer kan ik een vergunning krijgen voor verhuur onder opkoopbescherming?*

In de wet zijn drie uitzonderingen opgenomen. In deze gevallen moet de eigenaar wel een vergunning aanvragen om de woning te mogen verhuren, maar mag de gemeente de vergunning in beginsel niet weigeren.

7. *Welke uitzonderingen op de opkoopbescherming zijn er?*

- De eerste uitzondering is het in gebruik geven (verhuren) van de woning aan bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad. Op Rijksoverheid.nl kun je nagaan welke familierelaties hieronder vallen.

- De tweede wettelijke uitzondering geldt voor woningen die voor maximaal een jaar niet-toeristisch worden verhuurd, nadat de eigenaar hier tenminste een jaar zelf heeft gewoond.
- De derde uitzondering gaat over woningen die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van (d.w.z. een kadastrale eenheid vormen met) een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Naast deze verplichte uitzonderingen sluit gemeente 's-Hertogenbosch aankopen van de woningcorporaties en de gemeente uit van het verbod. Voor de door de gemeente of het Rijk gecontracteerde zorgaanbieders maakt de gemeente tevens een uitzondering voor de aankoop van beschermde woonruimte voor de huisvesting van eigen cliënten.

Voor deze gemeentelijke uitzonderingen is gekozen omdat deze partijen woningen niet aankopen om daar geld aan te verdienen, maar vanuit een maatschappelijk belang. Bijvoorbeeld om een herstructurering of andere woningbouwontwikkeling mogelijk te maken of een renovatie te kunnen realiseren.

- 8. Zijn er geen andere mogelijkheden om af te wijken van de opkoopbescherming?*
In de regeling opkoopbescherming is een hardheidsclausule opgenomen. Op grond van deze bepaling kan het college van burgemeester en wethouders een uitzondering maken op het verhuurverbod als daarvoor in dat specifieke geval goede gegronde redenen zijn om daartoe te besluiten.
- 9. Waar kan ik een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming aanvragen?*
Wilt u een vergunning aanvragen? Dat kan via het [aanvraagformulier](#) (pdf). Komt u er niet uit dan kunt u contact opnemen met het Omgevingsloket, per e-mail, via het digitale contactformulier of telefonisch op (073) 615 577.
- 10. Wat zijn de kosten voor het aanvragen van een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming?*
De (leges)kosten voor het aanvragen van een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming zijn €120,60 (in 2023).
- 11. Hoe verhouden de regelingen voor opkoopbescherming en kamerverhuur zich tot elkaar?*
Kamerverhuur en opkoopbescherming zijn verschillende regelingen met verschillende wettelijke grondslagen. Een 'beschermde' woning mag in principe niet worden verhuurd, noch in zijn geheel, noch kamergewijs. Het heeft daarom geen zin om een omgevingsvergunning voor kamerverhuur aan te vragen voor een recent aangekochte woning die onder de opkoopbescherming valt. Ook al zou deze vergunning (op grond van de beleidsregels voor kamerverhuur en woningsplitsing) kunnen worden verleend, dan geeft dat geen recht op uitzondering op de opkoopbescherming.
- 12. Hoe houdt de opkoopbescherming zich tot de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen?*
De gemeente kan met een ontwikkelaar van nieuwbouwwoningen overeenkomen dat de woningen in elk geval in de eerste vijf jaar na oplevering door de eigenaar zelf worden bewoond. De zelfbewoningsplicht heeft dan min of meer hetzelfde effect als de opkoopbescherming. Een belangrijk verschil is echter dat de opkoopbescherming (via de huisvestingsverordening) automatisch geldt voor iedereen die eigenaar of gebruiker wordt van een woning in de aangewezen categorieën (prijssegment en gebieden). De opkoopbescherming heeft betrekking op de bestaande betaalbare koopwoningvoorraad.

Indien dat met oog op een evenwichtige woningvoorraad gewenst is, kunnen wij bij nieuwbouwwoningen in de desbetreffende overeenkomsten ook een zelfbewoningsplicht opnemen. Hoewel een woning onder zowel de zelfbewoningsplicht als de opkoopbescherming kan vallen is geen sprake van een dubbele regulering. Beide regelingen betreffen immers een ander subject: de zelfbewoningsplicht geldt voor de eerste koper/bewoner terwijl de opkoopbescherming zich richt op degene die de woning vervolgens voor verhuur van die eerste bewoner wil kopen.
- 13. Kan ik bezwaar maken tegen het besluit van de gemeente om opkoopbescherming in te voeren?*
Tegen het besluit van de gemeenteraad (d.d. 14 juni 2022) om opkoopbescherming in te voeren, staat geen bezwaar en beroep open. Tegen de afwijzing van een vergunningaanvraag (voor verhuur onder opkoopbescherming) kun je wel bezwaar maken. Als je individuele bezwaar gegrond wordt verklaard, betekent dat niet meteen dat de regels over

opkoopbescherming in de huisvestingsverordening niet meer gelden.

14. *Wat gebeurt er als ik zonder vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming toch mijn woning verhuur?*

Als de opkoopbescherming van toepassing is op uw woning en u besluit deze toch te verhuren bent u in overtreding. Op deze overtreding staat een boete van €21.750,-. Bij herhaling van dezelfde overtreding binnen vier jaar bedraagt de boete €87.000,-

Veel gestelde vragen en antwoorden voor eigenaren en investeerders

15. *Ik wil een woning kopen die al verhuurd is, met de intentie om het huurcontract over te nemen. Mag ik deze woning nog verhuren?*

Als de woning op het moment dat je juridisch eigenaar wordt langer dan zes maanden verhuurd is (en dit niet gebeurt op grond van een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming), kun je de woning zonder vergunning blijven verhuren, ook als de huidige huurder opzegt. Dat geldt ook als de woning kamergewijs wordt verhuurd. Onder 'het moment dat je juridisch eigenaar wordt' verstaan we ook in dit geval: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

Is de woning op deze datum minder dan zes maanden verhuurd (of vrij van huur en gebruik), dan geldt de opkoopbescherming wél en heb je een vergunning nodig om de woning te (mogen) blijven verhuren. Verleent de gemeente deze vergunning niet, dan kan de huurder niet in de woning blijven wonen. Ga dus na of verhuur toegestaan is of wordt (middels een vergunning), voordat u een huurcontract aangaat. Zo voorkomt u dat er voor u of de huurder narigheid ontstaat.

16. *Ik wil een woning kopen die tot recent altijd verhuurd is geweest maar nu (deels) onverhuurd verkocht wordt. Mag ik deze woning straks nog verhuren of is de opkoopbescherming van toepassing?*

Strikt volgens de letter van de wet zou de woning onder opkoopbescherming vallen. Het gaat immers om een woning die op dat moment vrij van huur is. Echter, de bedoeling van de wet is om de bestaande koopwoningvoorraad te beschermen tegen opkopen en omzetten van koop naar huur. Daar is in deze situatie geen spraken, de woning werd immers al jaren verhuurd. De woning was langer dan zes maanden in verhuurde staat, die huur wordt echter kortstondig (weken, geen maanden!) onderbroken door het opzeggen van een huurcontract.

In deze situatie handelen we daarom in geest van de wet en niet in letter van de wet. Dat houdt in dat als voldoende is aangetoond dat de woning al veel langer verhuurd werd en steeds verhuurd is geweest de opkoopbescherming niet van toepassing is en de woning verhuurd mag blijven.

17. *Ik heb al een woning die verhuurd is. Mag ik deze nog opnieuw verhuren als de verhuur aan de huidige huurder eindigt?*

Als je de woning vóór 1 juli 2022 al in eigendom had, mag je deze zonder vergunning opnieuw verhuren als de verhuur aan de huidige huurder eindigt.

18. *Ik koop een bestaande huurwoning van een eigenaar die al een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming heeft. Kan ik deze vergunning overnemen?*

Nee, de vergunning is persoons- en situatie gebonden. Als nieuwe eigenaar moet je zelf een vergunning aanvragen om de woning te mogen verhuren. Daarbij is het niet vanzelfsprekend dat je een vergunning krijgt omdat de vorige eigenaar die ook had. Een nieuwe vergunning wordt in principe alleen verleend als de (beoogde) nieuwe verhuursituatie ook onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

19. *Wij willen een woning kopen voor onze dochter die vanaf september 2022 in 's-Hertogenbosch gaat studeren. Mag dat nog?*

Ja, het in gebruik geven van een woning aan een kind van de eigenaar valt onder de wettelijke uitzonderingen. Vanaf 1 juli 2022 moet je hiervoor wel een vergunning aanvragen. Had je de woning vóór 1 juli 2022 al in eigendom, dan kun je deze nog zonder vergunning verhuren.

20. *Ik ga de woning (die valt onder de opkoopbescherming) verhuren aan mijn kind. Kan ik de woning blijven verhuren als mijn kind besluit te verhuizen?*

De eerste vier jaar mag u uw woning alleen verhuren met een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming. Deze is persoon- en situatie gebonden. Als uw kind vertrekt en de

situatie verandert vervalt uw vergunning. Heeft uw kind vier jaar of langer in de woning gewoond, dan is de opkoopbescherming daarna niet meer van toepassing op uw woning.

21. *Ik heb een winkelpand met bovenwoning gekocht. Mag ik de bovenwoning verhuren?*
Als de winkel en de woning een kadastrale eenheid vormen, mag je de woning op grond van een wettelijke uitzondering verhuren. Je hebt dan wel een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming nodig. De vergunning geldt zolang de opkoopbescherming van toepassing is, en zolang je aan de voorwaarden blijft voldoen.
Zou je de winkel en bovenwoning bijvoorbeeld juridisch splitsen en de bovenwoning afzonderlijk verkopen, dan vervalt de vergunning en mag de nieuwe eigenaar de bovenwoning niet verhuren, tenzij de nieuwe eigenaar ook voor een vergunning in aanmerking komt.
22. *Wij willen nog zo lang mogelijk van ons huis met tuin genieten, maar worden ook een dagje ouder. Met het oog op de toekomst willen we alvast een appartement kopen. Mogen we dat appartement verhuren zolang we het zelf nog niet nodig hebben?*
Als je na 1 juli 2022 juridisch eigenaar wordt van een woning die een WOZ-waarde heeft van €260.000 op 1/1/2020 (een transactieprijs in 2022 van €355.000), mag je deze niet zonder vergunning verhuren. In dit geval kom je waarschijnlijk alleen in aanmerking voor een vergunning als je het appartement verhuurt aan een eerste- of tweedegraads familielid. Is dat niet mogelijk, dan kun je de aankoop van een appartement beter uitstellen tot je er zelf daadwerkelijk wil gaan wonen.
23. *Ik trek binnenkort in bij mijn partner en wil mijn huidige koopwoning aanhouden en verhuren. Mag dat nog?*
Ja, ervan uitgaande dat je het juridisch eigendom van je huidige woning vóór 1 juli 2022 hebt verkregen, mag je deze woning zonder vergunning verhuren. De opkoopbescherming is in deze situatie niet van toepassing.
24. *Ik wil een eenvoudig huisje kopen om een thuisbasis in 's-Hertogenbosch te hebben, maar hoop de komende jaren veel te gaan reizen. Kan ik mijn woning verhuren als ik er zelf geen gebruik van maak?*
Als je na 1 juli 2022 juridisch eigenaar wordt van een 'beschermd' woning, en je deze woning minimaal één jaar zelf hebt bewoond, dan mag je deze woning voor een periode van maximaal één jaar 'niet-toeristisch' verhuren. Je hebt hiervoor wel een vergunning voor verhuur onder opkoopbescherming nodig. Na dat jaar wordt de opkoopbescherming opnieuw van kracht. De opkoopbescherming geldt tot vier jaar na het moment dat je juridisch eigenaar van de woning bent geworden. Daarna mag je de woning vrij verhuren.
25. *Ik wil een woning kopen die geschikt is voor kamerverhuur. Ik ga er zelf niet wonen. Welke vergunningen heb ik nodig?*
Als de woning die je wilt kopen een WOZ-waarde van €260.000 of lager had op 1/1/2020 (een transactieprijs in 2022 van €355.000), is verhuur niet meer toegestaan, ongeacht of je de woning in zijn geheel verhuurt of per kamer. Daarnaast gelden voor alle woningen, dus ook voor woningen met een hogere WOZ-waarde regels van de gemeente voor het verkameren en splitsen van woningen. Hiervoor moet je een omgevingsvergunning aanvragen.
26. *Ik wil 'hospita' worden en een kamer in mijn eigen koophuis gaan verhuren. Mag dat?*
Opkoopbescherming vormt hiervoor geen belemmering. Het verhuren van een niet afgezonderd deel van de woning aan iemand die inwoont is toegestaan, mits je als eigenaar zelf in de woning woont en blijft wonen. De gemeente juicht dit juist toe, omdat daarmee woonruimten beter worden benut en dit dus een bijdrage kan leveren tegen de woningnood.
27. *Ik ben eigenaar-bewoner en verkoop mijn woning. De vraagprijs is €295.000. Kan ik mijn woning nog aan een investeerder verkopen?*
Bepalend is of uw woning op 1/1/20 een WOZ-waarde had van minder dan €260.000, voor de vraag of de opkoopbescherming van toepassing is. In alle gevallen is verkoop aan een investeerder toegestaan, maar je verkoopt wel een 'beschermd' woning. Dat betekent dat de nieuwe eigenaar de woning vervolgens niet mag gaan verhuren.
28. *Mag ik nog een gedateerde woning kopen en na renovatie weer verkopen, zonder er eerst zelf te gaan wonen?*
Ja, opkoopbescherming vormt daarop geen belemmering. Het doel van de opkoopbescherming is om de omzetting van koop naar huur te reguleren. Je kunt de woning na de renovatie dus gewoon verkopen. Of de opkoopbescherming bij verkoop van kracht is, is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning op 1/1/2020 (peildatum 1/1/2019, zie vraag 3

voor aanvullende informatie). Is deze lager dan €260.000, dan krijgt de koper (ook) te maken met opkoopbescherming en mag hij de woning in principe niet verhuren.

Zelf mag je de woning na renovatie dan alleen verhuren als je al vóór 1 juli 2022 juridisch eigenaar van de woning was. N.B. de waardevermeerdering door renovatie zorgt er dus niet voor dat de woning wél mag worden verhuurd.

29. *Ons bedrijf is bezig met de transformatie van een kantoorgebouw naar appartementen voor de verhuur. Heeft het nog zin om daarmee door te gaan?*

Opkoopbescherming vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. De opkoopbescherming geldt niet voor nieuwbouwwoningen die vanaf de realisatie als huurwoningen worden aangeboden. De opkoopbescherming is alleen van toepassing op koopwoningen die worden omgezet naar huurwoningen. Onder de definitie van 'nieuwbouw' vallen ook woningen die tot stand komen door transformatie van een bestaand pand.

Mocht u besluiten de woningen als koopwoning in de markt te zetten, dan geldt de opkoopbescherming wél als het om goedkope tot middeldure koopwoningen gaat. De kopers mogen de woningen dan niet verhuren, tenzij de beoogde verhuursituatie onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

30. *Kijkt de gemeente bij verhuur van meerdere appartementen van één eigenaar in hetzelfde complex naar de WOZ-waarde van de afzonderlijke woningen, of naar de WOZ-waarde van het hele complex?*

De WOZ-waarde van de afzonderlijke woningen is bepalend voor de vraag of opkoopbescherming van toepassing is. Per woning wordt er dan gekeken of de woning onder de opkoopbescherming valt. Het is daardoor mogelijk dat binnen één complex sommige woningen wel onder de opkoopbescherming vallen en andere niet, bijvoorbeeld als het complex verschillende typen woningen kent of als sommige woningen al langer verhuurd werden en andere nog niet.

Veel gestelde vragen en antwoorden voor huurders en woningzoekende

31. *Ik wil een woning van een particuliere verhuurder (geen woningcorporatie) gaan huren. Wie garandeert mij dat de woning verhuurd mag worden en dat ik er niet uitgezet word als de huidige eigenaar de woning verkoopt?*

Was de WOZ-waarde van de woning in 2020 gelijk aan of hoger dan €260.000 en/of was de verhuurder al vóór 1 juli 2022 eigenaar van de woning, dan kun je er vanuit gaan dat de woning zonder vergunning mag worden verhuurd. Voordat je de huurovereenkomst tekent, kun je de WOZ-waarde van de woning opzoeken op: www.wozwaardeloket.nl.

Was de WOZ-waarde van de woning in 2020 lager dan €260.000, dan is het van belang te weten op welk moment de verhuurder eigenaar van de woning is geworden. Tegen betaling van een klein bedrag kun je dit nagaan op: www.kadaster.nl/eigendomsinformatie.

Is de verhuurder pas na 1 juli 2022 eigenaar geworden, dan is een vergunning nodig om de woning te verhuren. Heeft hij deze vergunning niet en besluit je de woning toch te huren? Dan moet je er rekening mee houden dat de gemeente handhavend kan optreden en je de woning weer moet verlaten.

Mocht de verhuurder de woning binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst verkopen, dan kan dat tot gevolg hebben dat je de woning moet verlaten. Je geniet dan echter nog wel huurbescherming, wat betekent dat de nieuwe eigenaar jou niet zomaar uit de woning mag zetten, maar met jou tot overeenstemming moet komen. Dit is een privaatrechtelijke kwestie waarbij geen rol voor de gemeente is weggelegd. We raden je aan om in dat geval juridisch advies in te winnen.