

Aan : De leden van de gemeenteraad

Van : College van B&W

Datum : 5 april 2022

Onderwerp : Mogelijke invoering opkoopbescherming in de gemeente Bunnik

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij uw raad over een mogelijke invoering van de opkoopbescherming in de gemeente Bunnik. Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten door een nieuwe, landelijke regeling een opkoopbescherming opnemen in hun Huisvestingsverordening. Dit betekent dat een woning niet meer mag worden gekocht om daarna zonder vergunning te verhuren. Wie de woning koopt, moet hier in principe zelf in gaan wonen (zelfbewoningsplicht).

Op de koopmarkt van Bunnik moeten huishoudens, die een huis willen kopen, de concurrentie aangaan met investeerders. Om dit tegen te gaan, onderzoekt de gemeente Bunnik of het mogelijk is gebruik te maken van de landelijke regeling 'tijdelijke Opkoopbescherming'. Zo krijgen starters en mensen met middeninkomens op de woningmarkt meer kans op het kopen van een woning tegen een redelijke prijs.

De opkoopbescherming zal waarschijnlijk niet gelden voor alle prijsklassen. De kans is groot dat de gemeente Bunnik aansluit bij de prijsgrens die de gemeente Utrecht al hanteert. Dat betekent dat de opkoopbescherming alleen geldt voor huizen met een WOZ-waarde tot € 440.000.

De invoering van de opkoopbescherming is een bevoegdheid van de gemeenteraad en de besluitvorming staat gepland voor juni 2022.

Situatie Bunnik

Uit cijfers van het kadaster is sinds 2018 een toename van het aandeel buy-to-let transacties te zien. Ook komt naar voren dat investeerders actief zijn in de hele gemeente Bunnik. Hierbij is geen duidelijk onderscheid te zien naar kern of woningtype. Het woningtype appartement leent zich goed voor verhuur aan één huishouden en het is denkbaar dat de grondgebonden woningen vaker verkamerd worden verhuurd. Gemiddeld is nu 25% van de woningen in de gemeente in handen van beleggers. Een groot deel daarvan heeft slechts één woning in de verhuur.

Met een analyse van cijfers uit het kadaster wordt de invoering van de opkoopbescherming onderbouwd. De opkoopbescherming geldt dan voor woningen die ingeschreven worden in het kadaster vanaf 1 juli 2022. De wet geldt niet voor eigenaren die vóór 1 juli 2022 de woning al in hun bezit hadden en verhuurden. Ook geldt de wet niet wanneer de woning al minimaal 6 maanden verhuurd werd.

Uitzonderingen

De landelijke Opkoopbescherming verplicht gemeenten een aantal uitzonderingen te maken. Deze maken het mogelijk de koopwoning met een vergunning te verhuren. Deze uitzonderingen zijn:

- Verhuur aan 1e of 2e graad familieleden. Bijvoorbeeld uw zoon of dochter. Of broer of kleinkind.
- Verhuur voor maximaal 1 jaar als u zelf al 12 maanden of langer in de woning woont. Bijvoorbeeld als u een jaar naar het buitenland gaat.
- Verhuur van woonruimte die zich bevindt in een winkel, kantoor of bedrijfsruimte.

Communicatie

In de eerste week van april 2022 zal het college actief communiceren over de mogelijke invoering van de opkoopbescherming. Zo worden potentiële kopers niet verrast in het geval dat de raad hiertoe zou besluiten.