# RAADSINFORMATIEBRIEF

| | |
|---|---|
| **Postregistratienummer** | 21.0011667 |

Opmeer, d.d.: 9 september 2021

## Onderwerp

Raadsinformatiebrief over: Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding voor koop –en huurwoningen

## Inleiding

In de gemeenteraad van 1 april 2021 is de motie zelfbewoningsplicht unaniem aangenomen door de gemeenteraad. De strekking van de motie is dat het ongewenst is dat koopwoningen of voormalige huurwoningen spoedig na aankoop worden doorverkocht of verhuurt om winst te maken. De gemeenteraad vraagt om de mogelijkheden van het opleggen van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding te onderzoeken.

## Kernboodschap

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om de verplichting tot zelfbewoning en het antispeculatiebeding, welke geldt voor een periode van 3 jaar op te nemen in de 'Algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw gemeente Opmeer'. De bepaling geldt voor alle nieuwbouwkoopwoningen en de vrije kavels. Tevens geldt deze verplichting ook bij de verkoop van huurwoningen van het  Gemeentelijk Woningbedrijf.

### *1. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming*

Naar aanleiding van een aangenomen motie door de Tweede Kamer in maart 2019 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen. Mede naar aanleiding van dit onderzoek heeft minister Ollongren van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties bij brief van 15 mei 2020 aan de Tweede Kamer laten weten gemeenten de mogelijkheid te (willen) geven om een opkoopbescherming in te voeren. Inmiddels is het wetvoorstel (dat voorziet in een wijziging van de Huisvestingswet 2014) door de Tweede Kamer aangenomen en heeft ook de Eerste Kamer het wetsvoorstel op 6 juli 2021 aangenomen. De wet moet nu nog bekend worden gemaakt. Er is nog geen datum bekend waarop de wet in werking zal treden. Dit zal nog op een later tijdstip bij Koninklijk besluit worden bepaald.

### *1.1 De opkoopbescherming*

De nieuwe wet introduceert dus een opkoopbescherming in hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014. Met een dergelijke opkoopbescherming worden de juridische belemmeringen voor gemeenten om bestaande en betaalbare koopwoningen te beschermen tegen beleggers die deze woningen opkopen en vervolgens duur verhuren weggenomen. Gemeenten zullen in de huisvestigingsverordening gebieden kunnen aanwijzen waar deze opkoopbescherming – hetgeen in feite neerkomt op een verhuurverbod – geldt. De in deze buurt gelegen woningen mogen in dat geval niet worden verhuurd,

tenzij de gemeente hiervoor een vergunning heeft verleend. Hierbij geldt de beperking dat de opkoopbescherming enkel in die gebieden mag worden ingesteld waar sprake is van schaarste aan goedkope of middeldure woningen (het "schaarste-criterium") of daar waar de leefbaarheid in dat gebied wordt aangetast door de verhuur van deze woningen (het "leefbaarheidscriterium"). Dit zal echter wel goed moeten worden gemotiveerd in de huisvestingsverordening. Wanneer de nieuwe wetgeving van kracht is, zal op basis van ervaringen van andere gemeenten nader bekeken worden in hoeverre dit hulpmiddel te gebruiken is in de gemeente Opmeer.

### *1.2 Niet van toepassing bij bestaande eigenaren*

Overigens zullen eigenaren (en dus ook beleggers) die reeds in bezit zijn van huizen in een door de gemeente aan te wijzen gebied niet worden getroffen door deze nieuwe wetgeving. De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering ervan in de aangewezen buurt worden aangekocht en voor woningen die in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

### *1.3 Na drie jaar een evaluatie*

De nieuwe wetgeving zal gelden voor een periode van drie jaar, waarna evaluatie zal volgen. De kans bestaat dat na deze evaluatie zal blijken dat het instrument onvoldoende effect heeft of niet of nauwelijks is ingezet door gemeenten. Intrekking van de wetgeving na drie jaar is dus, mede gelet op de dan mogelijk gewijzigde woningmarkt, niet ondenkbaar.

### *1.4 Introductie van een nieuw vergunningstelsel*

Tenslotte moet nog opgemerkt worden dat bij invoering van dit instrument, zoals gezegd, een nieuw vergunningstelsel ontstaat. Op het vergunningstelsel dient vervolgens weer toezicht te worden gehouden en dient er sprake te zijn van handhavend optreden bij geconstateerde overtredingen. Dit zal capaciteit en middelen gaan kosten.

## *2. Anterieure overeenkomsten*

Het is en blijft mogelijk om met initiatiefnemers van plannen waarvan de grond niet in eigendom van de gemeente is afspraken te maken in een anterieure overeenkomst. Onderdeel van de anterieure overeenkomst zou dan de zelfbewoning en het antispeculatiebeding een onderdeel kunnen zijn.

## Communicatie

- De bepalingen moeten worden doorgegeven aan de verkopende makelaar die werkzaam zijn voor het gemeentelijk woningbedrijf;
- De projectontwikkelaars die werkzaam zijn in de gemeente Opmeer worden geïnformeerd zodat dit opgenomen wordt in de koopovereenkomsten van de nieuwbouwplannen;

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,





M.A.S. Winder
Gemeentesecretaris

G.J. van den Hengel
Burgemeester