Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen voorwaarden anti-speculatie en zelfbewoning
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	14 december 2021
Datum raadsvergadering	10 februari 2022
Nummer	
Documentnummer	BW/21 - 462700
Zaaknummer	Z21 - 244594
Afdelingshoofd	K.J.P.C. van der Velden

Voorstel

In te stemmen met de voorwaarden omtrent anti-speculatie en zelfbewoning voor alle nieuwbouwwoningen tot € 600.000,-.

Eerdere besluitvorming

In de op 30 september 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit Staat dat een anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht moet gaan gelden voor alle nieuwbouwwoningen tot € 600.000,- (maximale hoogte voor een middeldure woning).
De gemeente Vught stelde voorheen als voorwaarde bij nieuwbouwwoningen dat een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opgelegd wordt bij woningen tot € 400.000,-
De voormalige gemeente Haaren, waarvan de kern Helvoirt op 1 januari 2021 bij Vught gevoegd is, hanteerde ook een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht, maar met andere voorwaarden dan de regeling in Vught.
Bovenstaande is de aanleiding om een nieuwe eenduidige regeling op te stellen.

Inleiding

De gemeente Vught (Vught, Helvoirt en Cromvoirt) heeft als opgave voldoende kwalitatieve, betaalbare woningen te realiseren voor haar inwoners. Door afspraken te maken over de prijsklassen trachten we te sturen op een aanbod dat aansluit bij de behoeften van onze inwoners. Zo streven we naar een woningvoorraad die duurzaam bereikbaar en betaalbaar is voor onze inwoners. In de praktijk zien we echter situaties ontstaan die het ons bemoeilijken om de opgave effectief op te pakken.

Dit is de reden dat gekozen is om het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht in te stellen voor woningen tot aan een bedrag van € 600.000,- (middeldure koopgrens). Het college heeft u aangeboden zeggenschap te hebben over de regeling, vandaar dat de voorwaarden aan u worden voorgelegd om in te stemmen.

In de bijgevoegde Notitie Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht staan de definities, motivatie en huidige regelingen weergegeven.
Het doel van het beding is het tegen gaan van speculeren en niet een winstmaximalisatie voor de gemeente, daarom wordt onderstaande regeling met voorwaarden voorgesteld voor de gemeente Vught:

- Opleggen van een zelfbewoning en anti-speculatiebeding voor een periode van 5 jaar.
- Opleggen van een zelfbewoning en anti-speculatiebeding voor nieuwbouwwoningen tot
- € 600.000,-
- Een boete op te leggen van maximaal € 150.000,- bij woningen tot € 600.000,-
- Geen kettingbeding op te nemen in de koopovereenkomst en notariële akte. Indien toch doorverkocht wordt (met boete) dan vervalt het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht.
- De boete als volgt te verhalen:

- Tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving BRP) is koper aan de gemeente een vergoeding beschuldigd van 100% van het boetebedrag (€ 150.000,-);
- Gedurende het tweede (2) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van het boetebedrag(€ 120.000,-);
- Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van het boetebedrag(€ 90.000,-);
- Gedurende het vierde (4e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van het boetebedrag(€ 60.000,-);
- Gedurende het vijfde (5e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van het boetebedrag(€ 30.000,-).

De volgende uitzonderingen worden opgenomen, waardoor de verplichting vervalt:

- In het geval van een echtscheiding, verbreken van een samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap;
- Indien iemand een nieuwe baan accepteert, meer dan 100km van de woning of in het kader van een bepaalde beroepsgroep verplicht is te verhuizen;
- Overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e), geregistreerde partner of degene met wie koper volgens samenlevingscontract samenwoont;
- Noodzaak tot verhuizing in verband met de gezondheid van koper en/of zijn gezinsleden;
- Noodzaak tot verhuizing in verband met de gewijzigde gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning;

Beoogd effect

Woningen bereikbaar en betaalbaar maken en houden voor de doelgroepen (starters-jonge gezinnen en senioren). En voorkomen dat woningen met winstoogmerk opgekocht en doorverkocht worden.

Argumenten

1.1 We realiseren en behouden woningen voor de doelgroepen starters, jonge gezinnen en senioren.

Hoofddoel is woningen te realiseren in het juiste segment met marktconforme prijzen. De woningmarkt is onvoorspelbaar en de woningen in de gemeente Vught zijn zeer in trek. Ter voorkoming dat de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt vanwege het woningtekort achter het net vissen, is een extra regeling gerechtvaardigd.

1.2 Eén regeling voor alle woningen tot € 600.000,- zorgt voor duidelijkheid bij kopers.
De categorie middeldure koop is opgehoogd naar € 600.000,-. Het is verwarrend voor kopers én ontwikkelaars wanneer in één project, regelingen met verschillende voorwaarden gelden. Ook wordt de controle hierop bemoeilijkt.

1.3 Het boetebeding aanpassen aan de kooprijs van de woning en niet afhankelijk van meerwaarde of percentage van koopprijs.
Het afgelopen jaar zijn woningen gemiddeld tussen de 15 en 20 procent in waarde gestegen. Dat is de sterkste stijging in twintig jaar. Een boete van 'slechts' 10 procent, over de oorspronkelijke koopsom van de woning, stelt dan vaak niet veel voor. Het loont dan nog steeds om tot verkoop over te gaan. De verwachting is dat de prijsstijgingen (overigens in mindere mate) de komende jaren doorzetten.
Ter voorkoming van discussies en het laten opstellen van een taxatierapport én om op voorhand duidelijkheid te geven aan de kopers, laten we de boete niet afhankelijk zijn van een meerwaarde.

1.4 Geen kettingbeding opnemen, omdat speculeren na verkoop met boete niet meer aan de orde is.
Doel van de regeling is het tegen gaan van speculatie en dus voorkoming van verkoop. Op het moment dat de verkopende partij er voor kiest te verkopen en de boete te betalen is de woning verkocht. Op het moment dat deze woning verkocht wordt, is dat vermoedelijk tegen een marktconforme prijs. Het is vreemd wanneer de kopende partij, die marktconform gekocht heeft, ook nog gebonden wordt om in de woning te blijven wonen. Speculeren is niet meer aan de orde.

1.5 Ontheffingsgrond voor starters opnemen in de vorm van verandering van gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning.
Voor dit argument zijn meerdere redenen te geven:

- We willen toe naar kleinere, marktconforme woningen, kleine woningen voor 1,-2 persoonshuishoudens,
- In het begin van de woon carrière verhuist men vaker vanwege gewijzigde persoonlijk omstandigheden; denk aan uitbreiding van het gezin,
- Door vasthouden aan het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht van 5 jaar vanaf inschrijving BRP, zetten we jonge gezinnen vast,
- Als gemeente willen we de kleinere woningen geschikt houden voor de 1-2 persoonshuishoudens,
- Als gemeente streven we naar doorstroming waar mogelijk om de verhuisketen op gang te houden.

Kanttekeningen

1.1 Het bouwen van marktconforme woningen maakt de noodzaak tot het invoeren van een anti-speculatiebeding voor woningen kleiner.
Het opkopen van woningen door beleggers vindt vooral plaats in het goedkope segment. In het benoemde middeldure segment vindt eerder doorverkoop plaats. Op het moment dat woningen

marktconform gebouwd worden (kleiner, kleinere kavels, minder uitbouwopties) is de kans op doorverkoop vanuit een winstoogmerk kleiner.

Financiën

Het instellen van een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht heeft geen directie financiële gevolgen. Indirect kan het invloed hebben op de grondprijzen.

Wanneer door welke omstandigheid dan ook toch gebruik gemaakt wordt van een ontbindende voorwaarde en er ook een boete betaald moet worden, dan is het voorstel om deze inkomsten (baten) te boeken op Taakveld 8.3 Wonen en Bouwen.
Hierbij speelt de overweging om een mogelijke bestemmingsreserve te creëren. Dit om de opbrengst vanuit het anti-speculatiebeding in te zetten voor beleid (bijvoorbeeld starters).

Communicatie

Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht worden uitgewerkt in een regeling. Deze wordt gepubliceerd.
De ontwikkelaars/initiatiefnemers worden in het beginstadium van de planvorming geïnformeerd over de regeling.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris	de burgemeester
drs. H.C. de Visch Eybergen	R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):	Notitie Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht
Vertrouwelijke bijlage(n):	Nee
Bijlagen onder geheimhouding:	Nee