INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 12

Portefeuille: : Economische zaken, Lelystad Next Level, wonen, stadshart en financiën
Programma: : 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: : 8.3 Wonen en bouwen

Datum : 07-12-2021

Onderwerp: M24 - Zelfbewoningsplicht

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
De resultaten van het onderzoek naar de landelijke wetgeving Zelfbewoningsplicht.

INLEIDING
Tijdens de raadsvergadering van 16 november 2021 over de Programmabegroting 2022-2025 werd de motie zelfbewoningplicht aangenomen. In deze motie wordt het college opgedragen om onderzoek te doen naar de wettelijke mogelijkheden van een zelfbewoningsplicht en voorrangsregeling en de gemeenteraad voor de behandeling van de Woonvisie over de resultaten te informeren.

KERNBOODSCHAP

Mogelijkheden zelfbewoningsplicht nieuwbouw
In de nieuwbouw kan een gemeente een woonplicht instellen, waarbij de koper van de woning voor enkele jaren daadwerkelijk zelf in het huis moet wonen. Met een antispeculatiebeding kan een gemeente regelen dat de woning niet verkocht mag worden binnen een bepaalde periode. Een woonplicht en antispeculatiebeding kunnen voor nieuwbouwwoningen tegelijkertijd, maar ook afzonderlijk ingevoerd worden door gemeenten. De gemeente kan verder sturen op activiteiten van beleggers door een ontheffingsmogelijkheid op te nemen, waardoor een deel van de koopwoningen met een zelfbewoningplicht alsnog verhuurd kan worden, maar dan alleen na expliciete toestemming van een gemeente.

Mogelijkheden zelfbewoningsplicht bestaande bouw
Voor bestaande bouw hebben gemeenten geen wettelijke mogelijkheden voor de zelfbewoningsplicht. Wel is er een nieuwe wet voor opkoopbescherming in opkomst voor de bestaande bouw. Dat is niet hetzelfde als een woonplicht maar streeft wel hetzelfde doel naar, deze zal hoogstwaarschijnlijk in januari 2022 inwerking treden. Deze wet kent wel voorwaarden, zo moet aangetoond worden dat een buurt/wijk schaarste kent aan goedkope en middeldure koopwoningen en dat er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden en deze woningen te behouden voor de particulier die er in gaat wonen. Het college doet momenteel onderzoek naar de mogelijkheden van opkoopbescherming voor de Lelystadse woonwijken in de bestaande stad en verwacht hier in Q1 2022 uitsluitsel over te kunnen geven.
Mogelijkheden voorkeurspositie nieuwbouwprojecten

Gemeenten kunnen nieuwbouwwoningen beschikbaar houden voor specifieke doelgroepen door middel van het opstellen van een doelgroepenverordening. De Wet Ruimtelijke Ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Met een verwijzing naar de doelgroepenverordening wordt geregeld welke doelgroepen in aanmerking komen voor deze woningen en voor welke periode de woningen beschikbaar moeten blijven voor deze doelgroepen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en op die gebieden waarvoor een percentage sociale en/of middeldure huur is opgenomen in het bestemmingsplan.

VERVOLG
November/december 2021: raadsbehandeling Woonvisie 2021-2030