

De Raad van de gemeente Beuningen

Datum : 01 DEC 2021
Kenmerk : UI21.06776
Kenmerkcode : 
Uw contact : Jan Provoost
Telefoon : 14 024
Onderwerp : Motie zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Aan de leden van de raad,

Op 21 september heeft u de Motie zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding aangenomen

In de motie vraagt u om voor nieuwbouw en bestaande bouw een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding in te voeren. De motie kent 6 punten:

1. *Bij verkoop van gemeentelijke gronden in nieuwe overeen te komen grondverkoop een zelfbewoningsplicht, boetebeding en een instandhoudingstermijn van 5 jaar in te voeren voor nieuwbouwwoningen tot de NHG-grens*
2. *Bij verkoop van gemeentelijke gronden als bedoeld onder beslispunt 1, een anti-speculatiebeding op te nemen in geval van verkoop van gemeentelijke grond onder marktwaarde, of indien de gemeente op een andere manier extra financiële middelen inzet om koopwoningen onder de NHG-grens te realiseren*
3. *Bij gronden van derden in de nieuw af te sluiten anterieure overeenkomsten een zelfbewoningsplicht, boetebeding en een instandhoudingstermijn van 5 jaar in te voeren voor nieuwbouwwoningen tot de schaarste grens (momenteel 280.000). Voor zover juridisch haalbaar dit te verhogen naar de NHG-Grens*
4. *Bij grondverkoop of te sluiten anterieure overeenkomsten die in vergevorderd stadium van afronding zijn, deze uitgangspunten in te brengen. Mocht het opnemen van de zelfbewoningsplicht niet meer haalbaar zijn, hier een toelichting op te geven.*
5. *Bij grondverkoop of te sluiten anterieure overeenkomsten die in vergevorderd stadium van afronding zijn, deze uitgangspunten in te brengen. Mocht het opnemen van de zelfbewoningsplicht niet meer haalbaar zijn, hier een toelichting op te geven.*
6. *Voor bestaande woningen tot de schaarstegrens van 280.000 een zelfbewoningsplicht, boetebeding en een instandhoudingstermijn van 5 jaar in te voeren.*

De punten 1, 2, 3 en 6 heeft het college verwerkt in de nota Zelfbewoningsplicht en Anti-speculatiebeding. Deze nota geldt vanaf 1 januari 2022 en legt de basis om in verkoop- en anterieure overeenkomsten een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op te nemen.

Punt 4

Het college is bereid de inhoud van bovengenoemde nota in te brengen in lopende onderhandelingen. Uitgangspunt voor het college is dat dit niet leidt tot substantiële vertraging of voor de gemeente negatieve financiële consequenties.

Punt 5

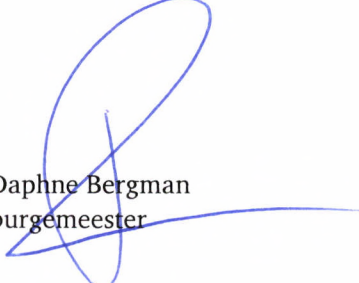
Met ingang van 1 januari 2022 is er een mogelijkheid om voor bestaande woningen een verhuurverbod vast te leggen, de zogenaamde opkoopbescherming. Na het ingaan van de regelgeving op 1 januari zullen we onderzoeken of dit instrument een meerwaarde biedt voor het sturen op de woningmarkt in Beuningen. De raad wordt hierover binnen een half jaar geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders,



Dyanne Kocken
secretaris



Daphne Bergman
burgemeester

Bijlage: Nota Zelfbewoningsplicht en Anti-speculatiebeding

Nota zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding betaalbare nieuwbouw koopwoningen

In de huidige woningmarkt is het steeds moeilijker geworden voor particulieren om een betaalbare koopwoning te vinden/te bemachtigen.

De krapte op de woningmarkt kan deels via het bouwen van nieuwe woningen in dit prijssegment worden opgelost. Het is wenselijk dat de woningen die als betaalbaar op de woningmarkt worden gebracht ook bij de doelgroep terecht komen en blijven.

De gemeenteraad van Beuningen heeft op 21 september 2021 hiervoor de motie Zelfbewoningsplicht en Anti-speculatiebeding aangenomen. De motie is uitgewerkt in deze nota zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Er is een algemene tendens gaande dat veel beleggers nieuwbouwwoningen opkopen om deze vervolgens duur te verhuren, dan wel dat kopers van goedkope en middeldure koopwoningen deze na eerste aankoop snel en tegen veel hogere prijzen doorverkopen.

Deze vormen van ongewenst speculatief gedrag zijn eerder belemmerende dan dat ze helpen voor de woningmarkt en er is dus aanleiding om dit gedrag ook van overheidswege zo veel als mogelijk te voorkomen.

Met ingang van 1 januari 2022 maakt de gemeente Beuningen daarom mogelijk een zelfbewoningsplicht voor alle nieuwbouwwoningen en een anti-speculatiebeding te hanteren bij betaalbare woningen tot de NHG grens die onder de marktwaaarde verkocht worden. De gemeente kan deze plicht opnemen bij eigen grondverkoop en/of bij het sluiten van anterieure overeenkomsten met derden voor medewerking aan het bouwen van nieuwe woningen.

Bij de verplichting tot zelfbewoning van nieuwbouw koopwoningen hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

1. De zelfbewoningsplicht is van toepassing op nieuwbouw koopwoningen.
2. De koper van een nieuwbouwwoning verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen.
3. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaren. Als maatstaf voor de start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de eerste koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Indien de woning voor het eind van de periode van 5 jaar, zoals bedoeld in artikel 2, lid 2 wordt verkocht, wordt de zelfbewoningsplicht via een kettingbeding doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren.
5. Bij overtreding wordt een boete verbeurd van € 50.000,-.

Bij het Anti-speculatiebeding voor nieuwbouw koopwoningen hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten

1. Het anti-speculatiebeding is van toepassing op nieuwbouw koopwoningen tot de NHG-Grens die verkocht worden onder de marktwaaarde.

2. De koper van een nieuwbouwwoning, gedurende een periode van 5 jaar, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij hij de woning in eigendom verwerft, bij verkoop een gedeelte van de winst aan de gemeente afdragen en wel op basis van de volgende regels:
- binnen 1 jaar - 90%
 - tussen 1e en 2e jaar - 80%
 - tussen 2e en 3e jaar - 70%
 - tussen 3e en 4e jaar - 60%
 - tussen 4e en 5e jaar - 50%
3. De afdracht zoals genoemd in punt 2 geldt niet indien het eigendom overgaat vanwege:
- de boedelmenging of erfrecht;
 - scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
 - scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.