gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
Gea Hofstede

begrotingsprogramma
2 Welzijn

draagt bij aan Global Goal(s)
1 Geen armoede
11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
17 mei 2022

agendapunt
10

bijlage(n) ter inzage

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
7 juni 2022

agendapunt

raadsvergadering
5 juli 2022

agendapunt

onderwerp
Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw.

INHOUD VOORSTEL
Instemmen met het invoeren van de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw door deze te verwerken in uitgifteovereenkomsten en anterieure overeenkomsten in de vorm van een antispeculatiebeding met ingang van 1 oktober 2022.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?
Bij de behandeling van de Begroting 2022 is op 9 november 2021 een amendement 'Ondersteuning van middeninkomens op de woningmarkt' ingediend en aangenomen. Onderdeel van dit amendement is om in het tweede kwartaal 2022 de raad een voorstel voor het al dan niet invoeren van een zelfbewoningsplicht voor te leggen. Dit voorstel gaat over de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw.

2 Wat is de aanleiding?
Woningmarkt
Het woningtekort in heel Nederland en ook in de gemeente Rheden is enorm.
Om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, kan een gemeente ervoor kiezen een zelfbewoningsplicht in te voeren.

Zelfbewoningsplicht
Zelfbewoningsplicht is een instrument om in te grijpen op de krappe woningmarkt maar beperkt zich tot nieuwbouwwoningen.
De zelfbewoningsplicht moet expliciet worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar van de woning. Voor de zelfbewoningsplicht geldt geen wettelijke duur.
Doel van de zelfbewoningsplicht is dat degene die de woning koopt wordt verplicht om daar zelf te gaan wonen. Uitzonderingen, bijvoorbeeld ouders die een woning voor een kind kopen, zijn mogelijk.

Opkoopbescherming
Opkoopbescherming kan ook ingezet worden voor bestaande bouw. Aangezien de wet over de opkoopbescherming vrij nieuw is, is er nog veel onduidelijk over het al dan niet invoeren van opkoopbescherming in een gemeente. Er zijn nog veel vragen over wat er nodig is om dit juridisch haalbaar te maken.
Op dit moment kiezen wij er niet voor om de opkoopbescherming in te voeren.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4 Wat willen wij bereiken?
De gemeente kan sturen op de juiste bewoners in het juiste huis, een thuis voor iedereen. Inwoners moeten op basis van inkomen en wensen een geschikte en betaalbare woning kunnen vinden. Dat is lastig gebleken in de huidige woningmarkt. Grote particuliere opkopers hebben meer te besteden waardoor overige kopers vaak overboden worden en niet de woning kunnen kopen die zij graag willen.
Om de mogelijkheden voor starters en doorstromers te vergroten kan de gemeenteraad kiezen voor een zelfbewoningsplicht.

Om toch een deel van de woningen beschikbaar te hebben en te houden voor de doelgroep koopstarters en doorstromers is het in een contract opleggen van een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw wel wenselijk (een vorm van een antispeculatiebeding). Als gemeente zelf grondeigenaar is via de uitgifteovereenkomst en anders in een anterieure overeenkomst met ontwikkelaars.

5 Wat gaan wij ervoor doen?
De zelfbewoningsplicht wordt via een antispeculatiebeding per nieuwbouwproject gecontracteerd. Hier is geen verordening voor nodig. Basis voor opleggen van zelfbewoningsplicht bij particuliere nieuwbouwontwikkelingen, is het gegeven dat wat gemeente in exploitatieplan mag regelen ook in anterieure overeenkomst mag regelen (artikel 6.13 lid 2 onder d van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.10 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Wij leggen bewoners een zelfbewoningsplicht op voor vijf jaar.

6 Wat zijn de financiële consequenties?
Voor zelfbewoningsplicht gaat het met name om inzet van uren vanuit beleid en juridische zaken bij het opstellen van de uitgifteovereenkomst of anterieure overeenkomst.

7 Wat zijn de risico's?
Voor de zelfbewoningsplicht zijn er geen risico's.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Kopers van nieuwbouwwoningen zullen van een zelfbewoningsplicht weinig last hebben. Deze zal wel zo geformuleerd worden dat voor doorverkoop van de woningen binnen de geldende termijn van 5 jaar, toestemming van de gemeente nodig is.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
De zelfbewoningsplicht wordt via anterieure overeenkomsten en/of gronduitgifte-overeenkomst per project geregeld. Daar waar al sprake is van verregaande onderhandelingen over de inhoud van anterieure overeenkomsten tot bestemmingsplanwijzigingen kan zelfbewoningsplicht niet op de valreep alsnog gecontracteerd worden. De communicatie hierover loopt via het project.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Na vier jaar wordt de zelfbewoningsplicht geëvalueerd om te kijken of deze zinvol is en in welke mate deze bijdraagt aan het feit dat mensen meer kans hebben om een nieuwbouwwoning te kopen.

Velp, 17 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.