AI 12-10-2021 RUIMTE 19-10-21 pt 9b toezegging zelfbewoningsplicht

Aanvullende informatie (AI) n.a.v. toezegging

Toezegging	
d.d.	23-09-2021 cie Ruimte
over	memo zelfbewoningsplicht
Antwoord d.d.	12-10-2021
Info:	p.vandenoetelaar@asten.nl
Ph:	H. van Moorsel

In de commissie Ruimte van 21 september jl. zijn een tweetal vragen gesteld naar aanleiding van de memo 'Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouwwoningen'. Hieronder de beantwoording van deze vragen:

1. In de memo wordt gesteld dat de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding voor een periode van 3 jaar zal worden opgelegd. PGA zou graag zien dat deze termijn aangepast wordt naar 5 jaar en vraagt zich af waarom een langere periode zou leiden tot meer administratieve lasten.

Het doel van het toepassen van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding is om te voorkomen dat beleggers of andere speculanten (bouwgrond voor) nieuwbouw koopwoningen opkopen om deze vervolgens te gaan verhuren. Iemand die bouwgrond en/of een koopwoning koopt dient daarom ook zelf in deze woning te gaan wonen. Om het hiervoor beschreven doel te kunnen bereiken, maakt het feitelijk niet heel veel uit of de zelfbewoningsplicht voor 3, 4 of 5 jaar opgelegd wordt. Het doel is namelijk al bereikt op het moment dat de feitelijke bewoner van de woning deze woning heeft gekocht en de beleggers en andere speculanten geweerd zijn. Wij denken dat een periode van 3 jaar voldoende lang is om te zorgen dat mensen een woning kopen die ze ook daadwerkelijk zelf willen gaan bewonen en dat een langere periode weinig toevoegt. De extra administratieve lasten bij een langere periode zitten hem in het feit dat in dat geval naar verwachting meer ontheffingen afgegeven moeten worden, omdat de kans dat (een van de) situaties zoals beschreven in artikel 5 zich voordoen alleen maar toe zullen nemen. Het aanvragen en afgeven van een ontheffing vraagt van de aanvrager bepaalde bewijslast en van de gemeente de toetsing hiervan en het afgeven van de ontheffing.

2. Gaan we ontwikkelaars die dit artikel niet op willen nemen weren uit onze gemeente. Wat zijn de gevolgen als ze het artikel niet op gaan nemen in hun koopovereenkomst?

We hebben reeds met een aantal ontwikkelaars afspraken gemaakt over het opnemen van het artikel inzake de zelfbewoningslicht en het anti-speculatiebeding. De ervaring tot nu toe is dat dit niet tot discussie leidt. Ontwikkelaars geven aan deze eis van de gemeente te snappen en dat dit ook in meerdere gemeenten aan de orde is. Maar feit is wel dat we het opnemen van het artikel in de anterieure overeenkomst niet af kunnen dwingen op het moment dat de ontwikkelaar de grond in eigendom heeft. Mocht die situatie ontstaan, dan maken we een belangenafweging en bepalen we hoe strak we aan dit artikel vast willen houden. In bepaalde gevallen zou dit inderdaad kunnen betekenen dat een ontwikkeling geen doorgang kan vinden. Maar nogmaals: we verwachten hierover niet al te veel discussie met ontwikkelende partijen.