

Amendement Verhoging grens zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouwwoningen naar NHG-grens

De gemeenteraad van Wassenaar,
In vergadering bijeen op 14 oktober 2025;
Gehoord de beraadslagingen;

Wijzig het raadsbesluit *Nota Woonbeleid gemeente Wassenaar 2025 (Z/25/101120)* als volgt:

1. Aan beslispunt 1 toe te voegen:

“met dien verstande dat in paragraaf 4.3 ‘Beleidsregel zelfbewoning en anti-speculatiebeding gemeente Wassenaar 2025’ de volgende wijziging wordt aangebracht:

de passage

‘De maatregelen gelden voor nieuwbouwoopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- (prijspeil 2025)’

wordt vervangen door:

‘De maatregelen gelden voor nieuwbouwoopwoningen tot de NHG-grens van €450.000,- of €477.000,- in geval van energiebesparende maatregelen (prijspeil 2025)’.

Indieners:

Sabrina Everard, CDA Wassenaar

Henri van Smirren, PvdA Wassenaar

Ben Paulides, DLW

Toelichting

Met dit amendement wordt de grens voor toepassing van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding bij nieuwbouwwoningen verhoogd van € 405.000,- naar de NHG-grens van €450.000,- of €477.000,- wanneer energiebesparende maatregelen worden genomen.

De voorgestelde grens in de nota is gebaseerd op de landelijke betaalbaarheidsnorm, maar sluit niet aan bij de realiteit van de Wassenaarse woningmarkt. De gemiddelde woningprijs ligt veel hoger dan het landelijk gemiddelde, namelijk rond de € 850.000,-. In de praktijk zou het instrument te weinig effect hebben.

Het doel van de beleidsregel is om starters en jonge gezinnen meer kans te geven op een woning en speculatie door beleggers te voorkomen. Die doelstelling wordt beter bereikt wanneer de regeling aansluit bij het prijsniveau waarin starters en middeninkomens in Wassenaar daadwerkelijk kunnen kopen.

Een goed lokaal voorbeeld is het project Den Deijl. Daar zijn nieuwbouwwoningen verkocht tot de NHG-grens, mét een zelfbewoningsplicht. Dat bleek een succes: veel jonge Wassenaarse gezinnen hebben er een woning kunnen kopen en konden zo in Wassenaar blijven wonen in plaats van te moeten verhuizen naar andere gemeenten.

Een verhoging van de grens naar de NHG-grens zorgt ervoor dat deze maatregel ook bij toekomstige nieuwbouwprojecten zoals het project Den Deijl bijdraagt aan: