Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Zelfbewoningsplicht

Beslispunten
1. Zelfbewoningsplicht in te voeren voor nieuwbouw-koopwoningen tot het maximum van de NHG-grens

Op 21 juni 2021 is een motie ingediend door D66 (mede namens CDA, Samen, PvdA en GroenLinks) en is aangenomen. Het college is hierin verzocht:

- De gemeenteraad tijdig voorstellen te doen om een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen in te voeren
- Bij koopwoningen deze grens te stellen op het maximum van de Nationale Hypotheek Garantie
- In de regeling op te nemen dat er regelmatig geëvalueerd wordt met de gemeenteraad of de regeling aan de uitgangspunten voldoet

Naar aanleiding van de motie en de eerdere beantwoording van de art. 38 vragen van D66 (2020.30.038) wordt u bij deze op de hoogte gesteld van ons besluit en de mogelijkheden en onmogelijkheden om deze extra maatregel te nemen.

Het besluit van het college van B en W luidt dan ook:

1. In te stemmen met het voorstel om de zelfbewoningsplicht tot een maximum van de NHG-grens in te voeren
2. In te stemmen met 'Raadsvoorstel zelfbewoningsplicht'
3. Het 'Raadsvoorstel zelfbewoningsplicht' ter vaststelling aan te bieden aan de raad

Inleiding
Dit raadsvoorstel is het resultaat van extra onderzoek naar de zelfbewoningsplicht. Onderzocht is of het toepassen van dit middel juridisch toelaatbaar is (ja), of het wenselijk is het middel in te voeren (ja), hoe de toepassing ervan standaard geregeld zou moeten worden (zie bijlage 1 'Toelichting zelfbewoningsplicht) en wat het toepassingsbereik van het middel zou moeten zijn (betaalbare goedkope- en middeldure koopwoningen tot en met de NHG-grens). Dit leidt wat het college betreft tot twee uitvoeringspunten:

- De nu al in de praktijk toegepaste bepalingen in de regeling voor zelfbewoningsplicht aan te scherpen en per direct als standaard te gebruiken in (1) de verkoopvoorwaarden van alle overeenkomsten ten behoeve van grondverkoop voor woningen (2) in de voorwaarden van overeenkomsten die de bouw van de woning(en) mogelijk maken.
- De regeling van toepassing te verklaren op koopwoningen met een koopprijs tot maximaal de NHG-grens, in plaats van enkel sociale koop.

<u>Wat is 'zelfbewoningsplicht'?</u>
Zelfbewoningsplicht is een vorm van anti-speculatie. De zelfbewoningsplicht houdt in dat een huis alleen door de koper bewoond mag worden, voor een door de gemeente te bepalen periode (3 jaar in het geval van Geldrop-Mierlo). Hierdoor is (onder)verhuren of snel doorverkopen met winst (speculeren) niet mogelijk. De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren dus om de aangekochte woning zelf te bewonen. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, zoals bewoning door een familielid in de eerste of tweede graad.

Alleen van toepassing op nieuwbouw
Zelfbewoningsplicht is van toepassing op projectmatige nieuwbouw en niet op bestaande bouw. Als het gaat om nieuwbouw op gemeentegrond komt de gemeente 'automatisch' in de positie om eisen te stellen. Via de verkoopovereenkomsten kan de gemeente deze positie benutten. Indien de gemeente geen directe grondpositie heeft kan de zelfbewoningsplicht worden opgenomen in overeenkomsten waar de gemeente zeggenschap over heeft, zoals een anterieure overeenkomst.

Voor bestaande woningen kan de gemeente wettelijk (nog) geen voorwaarden opleggen voor zelfbewoning. Landelijk is dit onderwerp van discussie, mede gezien het universele recht op vrije vestiging. Op 6 juli 2021 is het wetsvoorstel 'opkoopbescherming' gedeeltelijk aangenomen door de Eerste Kamer. De verwachting is dat gemeenten deze regeling vanaf 1 januari 2022 kunnen inzetten. Hoe de regeling (juridisch houdbaar) kan worden ingezet is nog niet geheel duidelijk en blijkt complex. We volgen de ontwikkelingen op de voet, waarin ook op regionaal niveau afstemming en kennisuitwisseling plaatsvindt. Zie bijlage 1 'Toelichting zelfbewoningsplicht' voor meer informatie over de opkoopbescherming.

Niet bedoeld om doelgroepen meer kansen te geven
De regeling is niet gericht op het begunstigen van de doelgroep met een lager inkomen. De gemeente kan namelijk geen inkomensgrenzen stellen aan potentiële gegadigden. Dat is in strijd met de Huisvestingswet. Als dát de bedoeling is, dan kan de gemeente op basis van een aangetoonde noodzaak een doelgroepenverordening vaststellen op grond waarvan dergelijke eisen wél gesteld kunnen worden. De wenselijkheid en haalbaarheid voor het inzetten van dit instrument wordt momenteel onderzocht.

Wat willen we bereiken
Het tegengaan van speculatie met woningen.

Argumenten
1.1 De regeling houdt beleggers en speculanten buiten de deur bij nieuwbouwprojecten
We willen speculatie met woningen zoveel mogelijk voorkomen. Woningen worden door ontwikkelaars of particulieren opgekocht en relatief duur doorverkocht of -verhuurd. Dit is een onwenselijke ontwikkeling. We willen niet dat woningen die voor € 200.000,- worden verkocht, twee dagen later voor € 260.000 worden verkocht of voor een hoge huurprijs in de markt worden gezet. Dit kan er namelijk voor zorgen dat de doorstroming vanuit de sociale huur stokt of woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning worden geconfronteerd met hoge huur- en/of koopprijzen. Daarnaast helpt het invoeren van de zelfbewoningsplicht erbij dat woningen die in het goedkope- en middeldure segment worden gerealiseerd ook daadwerkelijk worden bewoond door de doelgroep (zoals bijvoorbeeld jongeren en starters).

2.1 Het huidige anti-speculatiebeding sluit niet meer aan bij de huidige markt en wordt in de praktijk niet altijd toegepast.
Geldrop-Mierlo beschikt al langere tijd over een anti-speculatiebeding, maar deze sluit niet aan bij de huidige markt en wordt in de praktijk niet altijd toegepast. In 2011 (GM 2011.0649) is besloten de bewonersverplichting bij de verkoop van woningen nog enkel te hanteren voor 'sociale koopwoningen' voor een periode van 3 jaar. Destijds met de argumentatie dat speculatie van woningen niet van toepassing is. Dit besluit is niet meer actueel. De categorie 'sociale koopwoningen' wordt niet meer gehanteerd. Tevens vindt in de huidige markt wel weer speculatie plaats. En daarbij onnodige prijsopdrijving van woningen. Met dit besluit verruimen we de regeling tot koopwoningen met een prijs die gelijk is aan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie

(NHG). Door deze grens te hanteren wordt er gekozen voor een grens die zich mee ontwikkeld met de woningmarkt. Per 2021 ligt de NHG-grens op € 325.000 en zal in 2022 worden verhoogd naar € 355.000.

Kanttekeningen

1.1 De regeling biedt enkel een vertraging in de speculatie

De zelfbewoningsplicht geldt voor drie jaar na aankoop. Dit betekent dat de eigenaar de woning na drie jaar alsnog voor een hogere prijs mag verkopen. De zelfbewoningsplicht levert dus een zeer beperkte bijdrage aan het laag houden van de verkoopprijs van de woning, in feite biedt het enkel een vertraging. Het kettingbeding zorgt er echter voor dat ook de nieuwe eigenaar in de woning dient te wonen. Op deze manier wordt beleggen door middel van woningen op te kopen en vervolgens te verhuren tegen (te) hoge prijzen tegengegaan.

1.2 Het invoeren van de regeling leidt tot verhoogde ambtelijke inzet

Het invoeren van de regeling vindt plaats door deze standaard op te nemen in de overeenkomsten en vraagt niet veel tijd. Echter is er in de bepaling ruimte voor burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen in bijzondere of schrijnende situaties. Deze ontheffing vraagt onderbouwing, beoordeling en (voorbereiding tot) besluitvorming. Daarnaast zal de regeling gemonitord worden (na het eerste jaar van invoering, daarna tweejaarlijks). Tenslotte wat betreft handhaving, heeft de notaris een signaalfunctie, waarna de gemeente inzet zal vragen op het gebied van handhaving.

1.3 De zelfbewoningsplicht zou ook kunnen worden toegepast op woningen bóven de NHG-grens

Het staat gemeentes vrij om te bepalen voor welke prijsklasse woningen de zelfbewoningsplicht kan worden toegepast. Hierbij geldt geen maximale grens en de zelfbewoningsplicht zou dus ook kunnen worden toegepast op alle nieuwbouw-koopwoningen. Er is toch gekozen voor de NHG-grens als maximum. De zelfbewoningsplicht is een stevig instrument en het is daarom goed om het instrument niet verder dan nodig in te zetten. Het effect van zelfbewoningsplicht is het grootst bij de goedkope- en middel dure koop tot en met de NHG-Waardegrens. Dit zijn voor de meeste mensen betaalbare woningen en daardoor populair op de woningmarkt. Daarnaast is de NHG-grens in lijn met omliggende gemeentes zoals Best en Helmond en vele andere gemeenten in Nederland. Tenslotte is dit in lijn met het de ingediende motie van 21 juni 2021.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden en planning

De zelfbewoningsplicht wordt per direct ingevoerd. Na het nemen van het besluit zal de zelfbewoningsplicht standaard worden opgenomen in de op te stellen overeenkomsten van nieuwbouw-koopwoningen. De op te nemen bepalingen zijn te vinden in bijlage 1 'Toelichting zelfbewoningsplicht'.

Communicatie

Geen directe communicatie. De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de bepalingen en gesprekken met ontwikkelaars en kopers.

Wat mag het kosten

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Evaluatie
Evaluatie en monitoring vindt op reguliere basis (na het eerste jaar van invoering, daarna tweejaarlijks) plaats. Hierbij zal bekeken worden hoeveel verkoopsituaties zich hebben voorgedaan en hoeveel mensen gebruik hebben gemaakt van welke vorm van ontheffing. Dit zal via een raadsinformatiebrief met de gemeenteraad worden gedeeld. Tevens zal bekeken worden of het handhavingsinstrument afdoende werkt en hoeveel tijd hiervoor nodig is. Tenslotte wordt ook bekeken of de marktomstandigheden dusdanig zijn gewijzigd waardoor de zelfbewoningsplicht niet meer van toepassing hoeft te zijn. Waar nodig dient de regeling bijgesteld te worden. Het domein volkshuisvesting staat hiervoor aan de lat.

Bijlagen:
Bijlage 1: Toelichting zelfbewoningsplicht

Geldrop, 17-11-2021

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester