MEMO

Datum : 11 februari 2022

Van : Wethouder B.J. Harmsen (Wonen)

Aan : De gemeenteraad van Twenterand

Zaaknummer : 44255-2021

Onderwerp : Toezegging Zelfbewoningsplicht (& Opkoopbescherming)

Inleiding
Tijdens het raadsdebat op 1 februari 2022 over de Woonvisie Twenterand 2021-2026 is er een vraag gesteld over de consequenties van een zelfbewoningsplicht voor het middenhuur segment en de juridische mogelijkheden dit af te dwingen. De zelfbewoningsplicht is één van de mogelijke interventies.

Interventies op de woningmarkt
De gemeente heeft publiekrechtelijke instrumenten en privaatrechtelijke instrumenten om in te grijpen op de woningmarkt. Bij het ingrijpen moet een afweging worden gemaakt tussen het individuele belang (eigendomsrecht) en het algemeen belang. De te nemen maatregelen moeten onderbouwd en proportioneel zijn.

In deze memo zullen we ingaan op de zelfbewoningsplicht (zoals benoemd in de toezegging) en tevens de opkoop-bescherming omdat de raad dit naar mijn aannemen tevens heeft bedoeld.

Zelfbewoningsplicht
Een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen houdt in dat een koper van een woning gedurende een bepaalde periode verplicht is om de woning zelf te bewonen. In beginsel mag de koper de woning niet verhuren in die periode. Een zelfbewoningsplicht kan privaatrechtelijk worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding. Bij grond in eigendom van de gemeente kan dit worden opgenomen bij kaveluitgifte in de overeenkomst. Wanneer de grond niet van de gemeente is wordt dit opgenomen via een anterieure overeenkomst waar ontwikkelaars aan mee moeten werken (zij nemen dan bij verkoop een bepaling op in de overeenkomst met een zelfbewoningsplicht).
Via het kettingbeding wordt de opvolgende koper voor de resterende tijd van de zelfbewoningsplicht aan die plicht gebonden. Voor de zelfbewoningsplicht bestaat (nog) geen wettelijke duur. Deze dient wel proportioneel te zijn.

Opkoopbescherming
Per 1 januari 2022 is er onder de Huisvestingswet 2014 een nieuw publiekrechtelijk instrument beschikbaar; de opkoopbescherming. Met de nieuwe wet krijgt de gemeenteraad de mogelijkheid om via een huisvestingsverordening gebiedsgerichte opkoopbescherming in te voeren. Woningen in aangewezen gebieden mogen gedurende vier jaar na aankoop niet worden verhuurd, tenzij de gemeente daarvoor een vergunning verleent. In de aangewezen gebieden moet worden aangetoond dat er veel woningen (goedkoop en middelduur) worden opgekocht door investeerders.
De opkoopbescherming is (ook) bedoeld voor de bestaande woningen. Het instrument is initieel voor vijf jaar opgesteld. Een huisvestingsverordening en de daarin opgenomen opkoopbescherming kan worden vastgesteld voor een periode van vier jaar.

Vóór de invoering van opkoopbescherming in een huisvestigingsverordening dient de raad te bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Om een dergelijk verbod in te voeren moet de gemeenteraad vaststellen en onderbouwen of – en in welke buurten - er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige effecten optreden en in hoeverre dit niet is op te lossen door bijvoorbeeld de bouw van nieuwe woningen (Is het instrument noodzakelijk en effectief?). Daarbij dient mede meegenomen te worden dat huurwoningen ook een bijdrage leveren aan een goed woonklimaat in de gemeente. Ook het opkopen van woningen om ze vervolgens te verbeteren (verduurzaming) kan voor een positief effect namelijk verbetering van de woningvoorraad zorgen.

Het verbod is niet van toepassing op bestaande verhuurde panden en alleen van toepassing bij verkoop van een pand.

Eigendomsrecht, onderbouwing en proportionaliteit
Voor het inzetten van bovengenoemde instrumenten zal de raad goed moeten motiveren waarom inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd is. Ook is van belang dat niet slechts een willekeurige, beperkte groep woningen wordt aangewezen. Het moet duidelijk zijn voor welke categorie en clusters woningen de instrumenten gelden en er een gerechtvaardigd onderscheid is met andere woningen.

Onderbouwing voor invoering begint met een analyse van recente transacties op de woningmarkt. Met data van het kadaster kan het aandeel investeerders op de gemeentelijke woningmarkt in beeld worden gebracht. Deze cijfers geven inzicht of het opkopen en verhuren van koopwoningen voorziet in een onevenwichtig en onrechtvaardig effect op de woningmarkt.

Met aanvullend onderzoek kan vervolgens een schaarste onderbouwing worden opgesteld. Het aantonen van schaarste is nodig om te onderbouwen waarom de gemeente het noodzakelijk en geschikt acht om in te grijpen in de woonruimteverdeling of wilt sturen middels woningvoorraadbeheer. Mogelijk zijn niet alle woningen of woningmarktsegmenten schaars. Van de wetgever is het de bedoeling dat de gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën woningen die schaars zijn (het uitgangspunt: vrijheid van vestiging). Daarom is het zaak om in de schaarste-onderbouwing onderscheid te maken naar verschillende clusters van woningen, bijvoorbeeld op basis van woningtype en (huur)prijsklasse.

Onderzoek
Samen met een aantal Twentse gemeenten heeft Twenterand een offerte opgevraagd bij het Kadaster voor het doen van onderzoek. Indien uw raad per motie het college verzoekt om dit onderzoek daadwerkelijk op korte termijn te gaan verrichtten dienen hiervoor gelden beschikbaar te worden gesteld door de raad.
Naar aanleiding van de conclusies uit dit onderzoek kan de wenselijkheid van interventie(s) worden bepaald en eventueel aanvullend schaarste-onderzoek worden uitgevoerd.

Financiële consequenties
Naast de kosten voor het uitvoeren van onderzoek is het van belang dat uw raad zich realiseert dat aan de implementatie van instrumenten en aan het beheer van een vergunningensysteem en toezicht en handhaving aanzienlijke kosten verbonden zitten. Gelden die ook ingezet kunnen worden om woningbouwversnelling te realiseren.