Raadsbrief

Beleidsuitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-211678
datum collegevergadering:	2 november 2021
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	cluster Wonen
embargo:	☐

In het "Woonprogramma 2020-2024: naar een evenwichtiger woningmarkt " zijn diverse maatregelen opgenomen voor het bereiken van de doelstellingen van het woonbeleid, zoals het instellen van een doelgroepenverordening woningbouw. Ook het toepassen van een zelfbewoningsplicht is een belangrijke maatregel om de doelstellingen van het woonbeleid te realiseren. Gezien de impact en nieuwswaarde van dit onderwerp (er is veel media-aandacht op het thema Wonen) wordt uw raad geïnformeerd over de invulling van de zelfbewoningsplicht in combinatie met een anti-speculatiebeding. Het college onderstreept het belang van dergelijke maatregelen gezien de huidige krapte in de huizenmarkt. Dat is ook aanleiding geweest om deze maatregelen op te nemen in het Woonprogramma 2020-2024 dat eind vorig jaar door uw raad is vastgesteld.
Met een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding wil de gemeente ervoor zorgen dat betaalbare koopwoningen toegankelijk blijven voor huishoudens die anders moeilijk aan een betaalbare woning komen. Het voorkomt dat woningen door opkopers van huizen worden aankocht en vanuit winstoogmerk worden doorverkocht of (duur) worden verhuurd. In dat geval worden de woningen onttrokken van de huizenmarkt voor de beoogde doelgroepen.

In de bijlage treft u de beleidsuitgangspunten aan die het college wil laten doorwerken in de leveringsovereenkomsten en de anterieure overeenkomsten die worden afgesloten voor nieuw te bouwen koopwoningen. Deze uitgangspunten zijn passend binnen de grenzen van de wetgeving. In deze uitgangspunten is gezocht naar een balans tussen enerzijds het tegengaan van ongewenste opkoping, en anderzijds de mogelijkheid tot aan-/verkoop toegankelijk houden voor de gewenste doorstroming. De opgestelde uitgangspunten gaan speculatie en 'buy to let' tegen, maar houden de bedoelde koopwoningen toegankelijk voor de 'reguliere (ver)koop'.

Hieronder zijn de uitgangspunten op hoofdlijnen samengevat:

- **Op iedere nieuw af te sluiten leverings- en/of anterieure overeenkomst** geldt (standaard) een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor de **nieuw te bouwen koopwoningen tot en met € 450.000,-**
- De zelfbewoningsplicht geldt een periode van **10 jaar**.
- **De zelfbewoningsplicht geldt ook voor een eventuele volgende koper** die de woning binnen de geldende termijn van 10 jaar koopt. Dit betekent dat de woning gedurende de eerste 10 jaar niet verhuurd mag worden (zelf bewoond moet worden).
- Bij een overtreding van het verhuurverbod kan de gemeente **een direct opeisbare boete** opleggen **van € 500,- per kalenderdag** dat niet aan de zelfbewoningsverplichting is voldaan. De boete die kan worden opgelegd is

gemaximaliseerd tot een bedrag van **€ 200.000,-**
- Om de gewenste doorstroming van deze woningen te bevorderen en daarmee de verkoop van deze woningen toegankelijk te houden, geldt een **getrapte winstafdrachtregeling** voor de verkoop van de woning **gedurende de eerste 10 woonjaren**.
- Op de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding gelden **een aantal uitzonderingen** zoals voor familieleden in de 1e lijn (er zijn ouders die een woning voor hun kinderen kopen en er zelf niet in gaan wonen).

Met woningbouwcorporatie Stek zijn we in gesprek om dezelfde voorwaarden toe te toepassen bij de verkoop van hun koopwoningen. Dit verzoek wordt meegenomen als onderdeel van de nieuwe prestatieafspraken 2022.

Nadere toelichting reikwijdte en duur van de zelfbewoningsplicht

Reikwijdte toepassing van de zelfbewoningsplicht
Het sociale- en middensegment woningen vallen in de koopprijscategorie tot € 400.000,- waarvoor de grootste vraag naar woningen uitgaat en de krapte op de huizenmarkt het hoogst is. Tot 2030 ligt de grootste behoefte op het gebied van (betaalbare) koopwoningen in de koopprijsklasse € 250.000 tot € 400.000,- (Bron: Woningmarktonderzoek RIGO, 2019, prijspeil 2018/2019). Extrapoleren we dit bedrag dan rechtvaardigt dit het bedrag tot € 450.000,-. Het verlagen van dit bedrag maakt de invoering van de maatregel minder effectief waardoor woningen eenvoudiger onttrokken worden aan de doelgroepen waarvoor de krapte op de woningmarkt geldt.

De onderbouwing volgt ook uit het gemeentelijk Woonprogramma:
*"In elk segment bestaat behoefte, maar **de grootste opgaven liggen in de koopsector vanaf €250.000** en in de sociale huursector. Deze behoefte is afhankelijk van doorstroming op de woningmarkt. Als deze stokt zullen juist bij goedkope koopwoningen en huurwoningen de tekorten toenemen."*

De overheid heeft in dat kader recent ook een maatregel ingevoerd om de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt te verbeteren (ten opzichte van beleggers). Deze maatregel betreft de invoering van een eenmalige vijstelling van overdrachtsbelasting voor kopers van 18 tot 35 jaar die een huis aankopen tot een bedrag van € 400.000,- Dat maakt de aankoop van een woning voor hen een stuk goedkoper.

Duur zelfbewoningsplicht
Op basis van de huidige trendramingen is de behoefte aan betaalbare (koop)woningen in ieder geval tot 2030 het grootst (Bron: Woningmarktonderzoek RIGO, 2019). De duur van de zelfbewoningsplicht is daarom ingesteld op 10 jaar. Deze periode is gelijk aan de instandhoudingstermijn voor nieuw te bouwen (sociale) koopwoningen, die op basis van wetgeving, maximaal 10 jaar mag zijn.

Bijlagen: Bijlagen: Beleidsuitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw koopwoningen