MEMO Zelfbewoningsplicht Poort naar Hoevelaken

Van: college

Voor: gemeenteraad

Betreft: Zelfbewoningsplicht Poort naar Hoevelaken

Datum: juni 2024

Inleiding

Tijdens de commissievergadering van 20 juni heeft de fractie van de Lokale Partij aangegeven graag een zelfbewoningsplicht te zien voor het project Poort naar Hoevelaken, zoals is opgenomen in de Ontwikkelagenda. Wethouder Heutink heeft toegezegd uit te zoeken in hoeverre dat voor dit project nodig en wenselijk is.

Zelfbewoningsplicht

Zelfbewoningsplicht bepaalt dat de eigenaar van een woning verplicht is om zelf in die woning te wonen en deze niet te verhuren of te verkopen binnen een bepaalde tijd. Deze verplichting wordt in de leveringsakte opgenomen en via een kettingbeding doorgegeven aan eventuele nieuwe kopers binnen de termijn dat de zelfbewoningsplicht geldt. Op die manier wordt voorkómen dat beleggers de woningen als beleggingsobject zien, woningen opkopen om deze vervolgens te verhuren. Diverse (grote) steden hebben inmiddels een dergelijke zelfbewoningsplicht ingesteld.
In de Ontwikkelagenda 2023-2026 is opgenomen dat het college deze zelfbewoningsplicht wil opnemen in alle anterieure overeenkomsten. In dit geval is dit niet gebeurd. De ontwikkeling van de Poort naar Hoevelaken loopt, zoals bekend, al diverse jaren. Het eerste concept van de anterieure overeenkomst dateert dan ook al van ruimschoots vóór de Ontwikkelagenda.

Situatie Poort naar Hoevelaken

Het project Poort naar Hoevelaken gaat om 47 woningen: 18 sociale huur, 3 sociale koop, 5 middenduur laag, 5 middenduur hoog en 16 vrijesector woningen.
Het gaat dus om maximaal 13 woningen (sociale koop en het middensegment) waarvoor deze zelfbewoningsplicht zou moeten gaan gelden.
Tijdens de informatieavonden die gehouden zijn, is al gebleken dat er zeer veel belangstelling is voor dit woningbouwplan. Veel mensen hebben zich al opgegeven als belangstellende. De ontwikkelaar Schoonderbeek heeft toegezegd meer dan bereid te zijn om mensen met een kernbinding met Hoevelaken te prioriteren. Als de verkoop start, zullen alle belangstellenden als eerste op de hoogte worden gesteld. Mocht uit deze groep onvoldoende interesse blijken dan zullen de (resterende) woningen via een (lokale) makelaar worden aangeboden. Ook bij de toewijzing van deze resterende woningen is Schoonderbeek voornemens geïnteresseerden met kernbinding met Hoevelaken te prioriteren.

Conclusie en voorstel

Vanwege de grote belangstelling vanuit Hoevelaken voor deze woningen en het feit dat de ontwikkelaar maximaal bereid is om, binnen de wettelijke mogelijkheden, de woningen aan mensen met een kernbinding met Hoevelaken te verkopen, zijn wij van mening dat een zelfbewoningsplicht weinig toevoegt. De kans dat woningen als beleggingsobject gekocht is, in onze optiek, zeer klein. Verder is gebleken dat dit in het recente verleden ook niet of nauwelijks heeft gespeeld bij andere projecten.
Dit maakt dat wij voorstellen niet alsnog een zelfbewoningsplicht op te nemen.
We zullen de verkoop in dit project monitoren.