Gemeente Voorschoten

Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/22/068110
Documentnummer:	315554
Datum:	Dinsdag 30 augustus 2022/verzonden 31 augustus 2022
Onderwerp:	Betaalbare woningen Voorschoten (i.r.t. motie 231)
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Bijlage(n):	1. *Motie 231* 2. *Informatiebrief inzake zelfbewoningsplicht* 2.a *Informatiebrief 024 inzake zelfbewoningsplicht*

Geachte Raad,

Op 3 februari jl. heeft de raad motie 231 aangenomen waarbij het college gevraagd is om te beschrijven op welke wijze de gemeente meer invloed kan uitoefenen op type woningen en prijsklassen. Type woningen en prijsklassen hebben een relatie met de opbouw en samenstelling van het woningbouwprogramma. Recentelijk bent u op 29 juni jl. tijdens een speciale themabijeenkomst bijgepraat over het instrumentarium dat gemeenten in kunnen zetten om meer sturing te geven aan de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad. Deze informatiebrief geeft hier onder andere een korte weergave van. Tevens wordt uiteengezet welke bestaand beleidsinstrumentarium de gemeente hanteert en welke instrumenten/regelingen denkbaar zijn in de toekomst. Tot slot wordt er specifiek aangegeven op welke manier we straks huidige grenzen kunnen koppelen aan de NHG-grens en waarom er ten minste 25% gebouwd wordt in het sociale huursegment.

Sturingsinstrumenten
Een belangrijk uitgangspunt vanuit de Huisvestingswet is dat overheden alleen kunnen sturen op type woningen en prijsklassen wanneer er aantoonbaar sprake is van schaarste in bepaalde segmenten van de woningmarkt. We zien in deze huidige markt dat de opgave om meer betaalbare woningen te realiseren steeds belangrijker is om alle doelgroepen van passende huisvesting te voorzien. Deze urgentie laat zien dat de schaarste groter is geworden en dit maakt ook dat er een wettelijke verruiming in de Huisvestingswet is gekomen om als overheid in te grijpen op de woningmarkt. Dit resulteert in nieuwe sturingsinstrumenten als de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht. Hierover bent u reeds geïnformeerd in informatiebrief i.r.t. motie 213, welke voor de volledigheid is bijgevoegd.

Actief grondbeleid versus faciliterend grondbeleid
Wanneer de gemeente zelf eigenaar is van een potentieel te ontwikkelen woningbouwlocatie kan zij gemakkelijk sturen op type woningen en het programma; denk aan 100% sociale huur of een combinatie van goedkope koop en middeldure huur en het bijvoorbeeld inzetten van erfpacht. Gaat het echter om particuliere initiatieven dan zijn bindende beleidsregels een publiekrechtelijk sturingselement die hieraan bijdragen, zoals bijvoorbeeld de *beleidsregel woningbouw*, welke toeziet op ten minste 25% sociale huurvoorraad en 20% middensegment. Maar ook de *beleidsregel lokaal maatwerk*, welke toeziet op huisvesting van specifieke doelgroepen met voorrang binnen het sociale huursegment. Dit laatste is onderdeel van toewijzingsbeleid.

Beleidsinstrumentarium regulering programma
Wanneer er faciliterend grondbeleid wordt gevoerd, oftewel grondbeleid ten aanzien van grond waar de gemeente geen eigenaar is, zijn er privaatrechtelijke - en publiekrechtelijke instrumenten die bijdragen aan sturing op het gewenste woningbouwprogramma van nieuwbouw. Hieronder volgt een uiteenzetting van deze instrumenten. Dit zijn tevens instrumenten die de gemeente Voorschoten reeds inzet;

Anterieure overeenkomst
In de anterieure overeenkomst worden op basis van overeenstemming afspraken vastgelegd ten behoeve van de woningbouwprogrammering. Deze kunnen in principe overal over gaan, zolang beide partijen ermee instemmen. Zijn er echter harde uitgangspunten die de gemeente publiekrechtelijk heeft vastgesteld, zoals de doelgroepenverordening en de beleidsregel woningbouw, dan worden deze eveneens meegenomen in deze overeenkomst, tenzij anders besloten.

Doelgroepenverordening Voorschoten 2020
De doelgroepenverordening ziet toe op het vastleggen van bepaalde vereisten in bestemmingsplannen. Met deze verordening kan in bestemmingsplannen worden vastgelegd voor welke doelgroep er gebouwd moet worden en in welke prijsklassen. Dit wordt in percentages uitgedrukt, vandaar ook de keuzes voor percentages sociale huur en het middensegment. Tevens worden ook instandhoudingstermijnen omschreven, zoals 20 jaar in het sociale segment en is er een zelfbewoningsplicht voor eigenaren van 10 jaar in een goedkope koopwoningen, waar een anti-speculatiebeding op gevestigd is.

U vraagt op welke manier de huidige grenzen kunnen worden aangepast naar de NHG-grens. Dit hangt samen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarmee gaat het Besluit Ruimtelijke ordening over in de Omgevingswet en wordt bij inwerkingtreding de sociale koopgrens gelijkgetrokken met de Nationale Hypotheekgarantiegrens, oftewel de NHG-grens. Dit heeft gevolgen voor de, vanuit de wet, gekoppelde prijsklassen. Dit wordt ondervangen doordat in de bestaande beleidsstukken expliciet verwezen is naar relevante wetsartikelen waardoor bij overgang naar het nieuwe systeem, dit automatisch overgaat. Mocht echter blijken dat bepaalde verwijzingen niet correct zijn, dan wordt de verordening resp. beleidsregel hierop gewijzigd.

Het laat echter onverlet dat bij het realiseren van meer betaalbare woningen er ook de wens is om een x percentage tot €250.000,- te realiseren, naast de verplichte percentages sociale huur en middensegment. Hier zal het bestaande beleid vermoedelijk op aangepast gaan worden door middel van een college – resp. raadsbesluit. Dit wordt nader uitgewerkt in de nieuwe Regionale Woonagenda Holland Rijnland en de aankomende nieuwe lokale visie op Wonen.

Beleidsregel Woningbouw Voorschoten
In deze regeling is nader uitgewerkt dat vanaf 4 nieuw te bouwen woningen tenminste 25% in het sociale segment gerealiseerd moet worden en 20% in het middensegment. Hier is ook een vereveningsfonds aan gekoppeld; tussen de 4 tot 10 woningen mag er verevend worden en is er budget beschikbaar voor het extra realiseren van woningen in de gewenste categorieën. Met deze regeling wordt beoogd dat op iedere nieuwbouwlocatie er voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen in het middensegment gerealiseerd worden.

De beleidsregel geeft aan dat ten minste 25% van de nieuw te bouwen woningen in het sociale segment gerealiseerd moet worden. Het gaat om een ten minste, maar een hoger percentage kan denkbaar zijn, met name op gronden waar de gemeente eigenaar van is. Ten aanzien van woningbouwontwikkeling en het (voldoende) bijdrage aan woningen in de sociale voorraad is

een ondergrens van 25% afgesproken. De 25% is gebaseerd op het vigerende regionale en lokale beleid en dit zal in de toekomst gaan wijzigen. Zowel landelijk – als vanuit de regio wordt er aangestuurd op een hoger percentage. Hoe dit exact vorm krijgt is nog niet bekend en mede afhankelijk van de vaststelling van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland welke, na recentelijke wijziging, gepland staat voor besluitvorming in Q2 2023.

(Nieuwe) Regelingen voor betaalbaarheid
Vanuit de gemeente zijn diverse regelingen denkbaar in de toekomst om bepaalde type woningen, met een bepaalde prijsklasse, toegankelijk te maken voor specifieke doelgroepen. Dit met reden om betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk te maken. Hieronder volgt een opsomming van de regeling die denkbaar zijn in de toekomst;

1. Erfpacht: dit is een constructie waarbij de grond in eigendom blijft van de gemeente. Het grote voordeel van een huis kopen waarop erfpacht rust, is de prijs. Omdat je geen eigenaar van de grond wordt, betaal je hier niet voor in de aankoopprijs van de woning. In het coalitieakkoord 2022-2026 wordt erfpacht als mogelijk instrument genoemd.
2. Koopgarant*: wanneer je een *koopgarant-woning* koopt betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde, waardoor je ook je financieringslast lager is. Hierdoor is een eigen woning eerder bereikbaar. Bovendien krijg je de garantie dat de corporatie of projectontwikkeling de woning binnen 3 maanden terugkoopt als je weer gaat verhuizen.
3. Koopstart*: kopen met *koopkstart* betekent dat je een woning koopt voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende projectontwikkelaar of woningcorporatie verleent je namelijk een zogeheten 'koperskorting'. Zodra je de woning doorverkoopt, betaal je de koperskorting aan de corporatie of projectontwikkelaar. Ook deelt de corporatie of projectontwikkelaar mee in de tussentijdse waardestijging of -daling
4. Koopcomfort*: aangesloten woningcorporaties kunnen woningen verkopen met *koopcomfort.* Zij geven daarmee de garantie van terugkoop op termijn. Dit biedt kopers meer zekerheid.
5. Koop goedkoop*: dit is een product van woningcorporatie Dudok Wonen. Met deze regeling koop je de woning van een corporatie waarbij de grond wordt uitgegeven in erfpacht. Voor de grond betaal je de corporatie een jaarlijkse vergoeding (canon). Hier blijft de corporatie dus eigenaar van de grond.
6. Slimmer kopen*: woningen met een label slimmer kopen, komen met korting op de markt (een product van Trudo). De *Slimmer Kopen korting* leidt tot een lagere aankoopsom en dus lagere woonlasten, maar moet bij verhuizen worden terugbetaald.
7. Starterslening: de *starterslening* is een steuntje in de rug voor starters op de koopwoningmarkt. De gemeente Voorschoten maakt daarmee een eerste koopwoning mogelijk. Deze regeling is reeds van toepassing.

**zie stichting Opmaat: Particulier | Opmaat » Stichting OpMaat*

Vooruitlopend op nieuw lokaal woonbeleid, starten we dit najaar specifiek met het in kaart brengen van de mogelijkheden om erfpacht als instrument in te zetten op gronden waar de gemeente eigenaar is. Dit is onderdeel van het gewenste onderzoek van uw raad om te onderzoeken hoe we op welke locaties, waar de gemeente eigenaar van is, meer betaalbare woningen kunnen (laten) realiseren. Zoals ook aangegeven in het coalitieakkoord.

Vervolgens onderzoeken we welke instrumenten bijdragen aan het betaalbaar houden van deze woningen en tot slot komt er aandacht voor het toewijzingsbeleid. Dit is mede vooruitlopend op de vaststelling van de nieuwe lokale woonvisie. Vaststelling daarvan vindt plaats in het 4e kwartaal van 2023, mede afhankelijk van de vaststelling van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland.

Met vriendelijke groet
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf, Gemeentesecretaris	drs. N. Stemerdink, Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Motie

231

Motie over een niet op de agenda ogenomen raadsvoorstel of onderwerp

Onderwerp: betaalbare woningen

De raad van de gemeente Voorschoten in vergadering bijeen d.d. 3 februari 2022

Constaterende dat

a. de gemiddelde vraagprijs van de aangeboden woningen in Voorschoten maar liefst €675.000 bedraagt;
b. bij de bouwprojecten die door projectontwikkelaars in voorbereiding zijn, de woningen met een koopprijs van boven de NHG-grens sterk zijn oververtegenwoordigd met een substantieel aantal woningen boven de 5 à 6 ton;
c. in afwijking hiervan dit laatste niet geldt bij het project Buitenplaats Bijdorp dat niet door een projectontwikkelaar maar namens de congregatie wordt aangestuurd.

Voorts constaterende dat

d. in het coalitieakkoord Rutte 4 is vastgelegd dat sprake zal zijn van een versnelling van de woningbouw tot rond de 100.000 woningen per jaar, waarvan tenminste twee derde van de woningen betaalbare huurwoningen zijn en koopwoningen tot aan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (€355.000);
e. de reikwijdte van de in december 2021 vastgestelde beleidsregel woningbouw zich beperkt tot sociale huur, middeldure huur en ‘sociale’ koop (tot €200.000) waardoor deze beleidsregel dus niet van toepassing is op nieuwbouw van woningen duurder dan €200.000;
f. De laatste jaren geen of nauwelijks grondgebonden sociale huurwoningen worden opgeleverd dan wel gepland;
g. het beleid gericht op 25% sociaal en 20% middensegment bijstelling behoeft vanwege de grote behoefte aan betaalbare woningen.

Overwegende dat

a. de formele mogelijkheden van een gemeente tot het stellen van harde voorwaarden aan ontwikkelaars in aanvulling op het instrument van de beleidsregel woningbouw tegen grenzen aanloopt;
b. een initiatief vanuit de gemeente wordt toegejuicht waarbij de verantwoordelijke minister wordt verzocht maatregelen voor te bereiden om gemeentes in staat te stellen meer betaalbare woningen te laten bouwen en woningen betaalbaar te houden;
c. projectontwikkelaars in beginsel bij alle bouwprojecten op enigerlei wijze afspraken zullen moeten maken met de gemeente;
d. dat het wenselijk is te onderzoeken op welke wijze deze afspraken de mogelijkheid bieden invloed uit te oefenen op de prijsstelling van de te bouwen woningen boven de

Motie

231

€200.000. Dit in afwachting van een eventueel door het Rijk aan de gemeentes beschikbaar te stellen beleidsinstrumentarium.
Verzoekt het college *1.* de raad uiterlijk 1 oktober 2022 een informatiebrief ter bespreking voor te leggen waarin wordt beschreven op welke wijze de gemeente meer invloed kan uitoefenen op het type en de prijsklassen van de te bouwen woningen op de woningbouwlocaties van Voorschoten; *2.* in deze informatiebrief in elk geval een overzicht en beoordeling op te nemen van *de formele instrumenten waarover de gemeente thans al beschikt* (zoals het vereveningsfonds, de beleidsregel woningbouw, de doelgroepenverordening, anterieure overeenkomsten, prestatieafspraken met corporaties en vergunningen) en *nieuwe instrumenten die kunnen worden ingezet*; *3.* in het onder punt 2 bedoelde overzicht aan te geven op welke manier de huidige grenzen (zoals de grens uit de beleidsregel woningbouw) kunnen worden aangepast naar de NHG-grens en wat daarvoor nodig is; *4.* in het onder punt 2 bedoelde overzicht tenslotte aan te geven wat de meerwaarde is van een regeling die luidt dat ten minste 25 % van het bouwoppervlak van iedere herontwikkellocatie met een gemeentelijke grondpositie wordt bestemd voor sociale huurwoningen, hetgeen betere randvoorwaarden kan bieden voor het ontwikkelen van grondgebonden sociale huurwoningen. en gaat over tot de orde van de dag.
Ad de Graaf, PvdA René Zoetemelk, CDA Jolien Schroot, D66 Albert Deuzeman, GroenLinks Hans van der Elst, ONSVoorschoten Erik Maassen, SP
Aantekeningen griffier: Motie 231 is na een stemverklaring van de VVD-fractie aangenomen, waarbij de fractie van VVD geacht wordt te hebben tegen gestemd.

Gemeente Voorschoten

Informatiebrief

Zaaknummer:	Z – 22/062721
Documentnummer:	307094
Datum:	dinsdag 5 juli 2022 verzonden: dinsdag 5 juli 2022
Onderwerp:	motie 213 zelfbewoningsplicht
Portefeuillehouder:	Wethouder Cramwinckel
Bijlage(n):	*Ja. 1. Motie 213 en 2. Informatiebrief 22 februari 2022*

Geachte Raad,

Tijdens de raadsvergadering van 11 november 2021 heeft de raad het college verzocht om een voorstel aan de raad voor te leggen waarin het volgende is uitgewerkt;

1. Bij nieuwe koopwoningen te realiseren op grond van de gemeente standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen;
2. Bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen in een anterieure overeenkomst;
3. Te onderzoeken of het ook mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande bouw (dus bij koop tot €450.000) en hiervan verslag uit te brengen aan de raad vóór 15 februari 2022.

Zelfbewoningsplicht betekent dat een eigenaar die een woning koopt deze woning alleen zelf mag bewonen voor een bepaalde periode. Met deze maatregel wil de overheid erop toezien dat beleggers/particuliere verhuurders geen woningen opkopen op de woningmarkt om deze vervolgens in het hoge segment te verhuren en daarmee kansen voor reguliere woningzoekende verkleint.

Wij hebben u tussentijds, in februari, geïnformeerd met een informatiebrief over de voortgang, In deze informatiebrief zijn stappen beschreven die het college zet om tot uitvoer van deze motie te komen. Het doen van onderzoek naar nut en noodzaak van zelfbewoningsplicht Voorschoten, het inzichtelijk maken op welke manier zelfbewoningsplicht opgelegd kan worden en het beschrijven van oplossingsrichtingen zijn hier onderdeel van. Allereerst treft u hier een overzicht van de mogelijkheden voor het regelen van de zelfbewoningsplicht;

1. Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw op eigen grond

Bij actief grondbeleid kan de gemeente als eigenaar voorwaarden stellen aan de verkoop van de gronden, waaronder de voorwaarde dat zelfbewoningsplicht wordt ingevoerd. In de praktijk betekent dit dat de raad in de kaders die zij vaststelt opneemt dat bij nieuwbouw zelfbewoningsplicht opgelegd moet worden. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de anterieure overeenkomsten en is daarmee privaatrechtelijk geregeld, waarbij deze verplichting door middel van een kettingbeding in de Akte van Levering opgenomen moet worden. Dit wordt door de ontwikkelaar geregeld bij verkoop. Omdat de gemeente in deze eigenaar is kan er sterk gestuurd worden op deze voorwaarde.

2. Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw op private grond

Wanneer de gemeente geen eigenaar is van de grond, maar wel bepaalde randvoorwaarden mee wil geven, kan dit privaatrechtelijk alleen op basis van overeenstemming. Zelfbewoningsplicht is daarmee niet publiekrechtelijk afdwingbaar. Dit betekent dat partijen

gezamenlijk afspraken moeten maken over de inzet van zelfbewoningsplicht en deze afspraken vastleggen in de anterieure overeenkomst. Omdat de gemeente in deze geen eigen grondpositie heeft is het minder opportuun om hierop te sturen.

3. Opkoopbescherming voor bestaande bouw

Wanneer gemeenten voor bestaande bouw wil regelen dat deze niet door beleggers opgekocht worden, maar toegankelijk blijven op de reguliere woningmarkt kan er via de grondslag van de Huisvestingswet en daarmee de (lokale) huisvestingsverordening gewerkt worden met de opkoopregeling. Vanuit de huisvestingswet is het namelijk mogelijk om buurten of wijken aan te wijzen waar opkoopbescherming van toepassing is. Van belang is wel dat dit alleen mag in buurten of wijken waar aantoonbaar sprake is van schaarste in deze categorie woningen. Voor de opkoopbescherming is het dus van belang om aan te tonen in welke wijken er sprake is van schaarste, veelal is dit het goedkope – en middeldure segment. De wet stelt geen minimum of maximum aan wat een goedkope woning of middeldure koopwoning betreft, daar waar dit per gemeente kan verschillen.

Oplossingsrichtingen

- Neem zelfbewoningsplicht op in anterieure overeenkomsten om toe te zien op een evenwichtige woningvoorraad waarbij betaalbare woningen ook betaalbaar blijven. Het vergroot daarmee de toegankelijkheid bij nieuwbouw.
- Wil je de bestaande voorraad reguleren dan kun je sturen via het instellen van een opkoopbescherming. Ook hier wordt gestuurd op goedkope en middeldure koopwoningen, omdat je op deze manier ook de beschikbaarheid en de betaalbaarheid wilt garanderen.
- Bepaal aan de hand van de gemiddelde WOZ – waarde de prijssegmenten. De gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Voorschoten is €388.000,- dit gemiddelde ligt iets hoger dan de NHG-grens prijspeil 2022, te weten €355.000,-.
- Middeldure koop kan aansluiten bij de wens van de raad om bijvoorbeeld tot €450.000,- te reguleren. Dit zal wel nader onderzocht moeten worden.

Onderzoek

Tot slot hebben wij buiten beschouwing gelaten of het niet invoeren van zelfbewoningsplicht leidt tot problemen, omdat de verschillende mogelijkheden die in de informatiebrief zijn beschreven worden meegenomen in de uitwerking van de nieuwe woonvisie, waarbij de opgave is om meer betaalbare woningen te realiseren. Of zelfbewoningsplicht hieraan gaat bijdrage als instrument is nog bekend en ook sterk afhankelijk van de uitkomsten van de nieuwe Regionale Woonagenda welke in december 2022 wordt vastgesteld. We in de regio Holland Rijnland dat meerdere gemeente w.o. Leiden, Noordwijk, Katwijk en Alphen aan den Rijn bezig zijn om een zelfbewoningsplicht of opkoopbescherming in te stellen.

Bijlagen

1. Motie 213
2. Raadsinformatiebrief 22 februari 2022

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Gemeente Voorschoten

Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/ 22/062721
Documentnummer:	289979
Datum:	dinsdag 22 februari 2022/verzonden 28 februari 2022
Onderwerp:	Beantwoording motie 213 over zelfbewoningsplicht
Portefeuillehouder:	Wethouder Cramwinckel
Bijlage(n):	Bijl. 1. Motie 213

Geachte Raad,

Tijdens de raadsvergadering van 11 november 2021 is, naar aanleiding van de programmabegroting, motie 213 aangenomen. In de motie wordt het college verzocht om een voorstel aan de raad voor te leggen waarin het volgende is uitgewerkt:

1. Bij nieuwe koopwoningen, te realiseren op grond van de gemeente, standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen;

2. Bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen in een anterieure overeenkomst;

3. Te onderzoeken of het ook mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande bouw (dus bij koop tot €450.000) en hiervan verslag uit te brengen aan de raad vóór 15 februari 2022.

Het instellen van een zelfbewoningsplicht vraagt om een zorgvuldige afweging, omdat het een grote inbreuk op het eigendomsrecht betreft. Het eigendomsrecht is het meest absolute recht dat rust op een (on)roerende zaak. Daarom mag een zelfbewoningsplicht niet willekeurig opgelegd worden. Dit dient goed onderbouwd te worden, denk aan het aantonen van schaarste. Zo zien we bij sociale koopwoningen dat zelfbewoningsplicht wel geregeld is in de reeds vastgestelde doelgroepenverordening. Onderzocht moet worden of dit ook te rechtvaardigen is voor een hoger prijssegment. Het doel van zelfbewoningsplicht hangt samen met het reguleren van (meer) betaalbare woningen. Uiteraard biedt deze plicht een kans om ervoor te zorgen dat er een meer eerlijke verdeling van woonruimte gerealiseerd wordt en dat er niet wordt gespeculeerd.

Het is op dit moment nog niet haalbaar om met een voorstel te komen. Hiervoor zijn we afhankelijk van de resultaten van landelijke – en regionale inspanningen rondom de uitvoerbaarheid van de zelfbewoningsplicht. De volgende stappen kan het college echter wel nemen:

1. Het college onderzoekt in welke mate het niet hanteren van zelfbewoningsplicht tot problemen leidt.
2. Het college gaat na op welke manier zelfbewoningplicht opgelegd kan worden. Hoe dit verankerd kan worden in beleid en wat de juridische consequenties zijn. Hierbij wordt ook onderzoek gedaan naar hoe omliggende regiogemeenten omgaan met het vaststellen van zelfbewoningsplicht.
3. Tot slot geven we een aantal oplossingsrichtingen aan die ingezet kunnen worden.

Mede afhankelijk van de landelijke – en regionale ontwikkelingen over de manier waarop zelfbewoningsplicht ingesteld kan worden, verwachten wij de uitkomsten van bovenstaande stappen te presenteren in het 2de of 3de kwartaal. Dit loopt vooruit op de studie die wij doen in het kader van motie 231.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.