

Raad

Leefomgeving, Wonen en Economie

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
8 februari 2022		M van Lieshout	
Onderwerp			
Motie zelfbewoningsplicht			

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van de uitvoering van de motie Zelfbewoningsplicht d.d. 25 november 2021.

De motie riep het college op om:

1. Voor nog te bouwen koopwoningen, in bepaalde wijken en tot een nog nader te bepalen koopsom, op grond van de gemeente voorwaarden op te stellen met betrekking tot een zelfbewoningsplicht;
2. Bij nog te bouwen koopwoningen, in bepaalde wijken en tot een nog nader te bepalen koopsom, bij grootschaligere projecten op grond van private partijen voorwaarden op te stellen met betrekking tot een zelfbewoningsplicht;
3. Voor bestaande woningen in bepaalde wijken de gemeente Oss en tot een nog nader te bepalen koopsom een opkoopbescherming op te stellen (rekening houdend met de drie uitzonderingsgevallen die het Rijk heeft opgesteld);
4. Aldus een voorstel uit te werken en dit voor te leggen aan de raad op 24 februari 2022.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

Het college heeft op 8 februari 2022 ter uitvoering van de motie Zelfbewoningsplicht een aantal besluiten genomen.

Wat is de kernboodschap?

1. Sinds een aantal jaren hanteert de gemeente Oss een zelfbewoningsplicht bij de verkoop van gemeenteground aan particuliere kopers (kavels).

Het college heeft met het besluit van 8 februari 2022 herbevestigd dat de zelfbewoningsplicht als standaardartikel in alle overeenkomsten wordt opgenomen voor koopwoningen tot de actuele NHG grens.

Daarnaast heeft het college besloten om de zelfbewoningsplicht ook bij de verkoop van gemeentegrounden aan ontwikkelende partijen als standaardartikel in de overeenkomst op te nemen voor koopwoningen tot de actuele NHG grens. In Geffen 't Veld en Wilgendaal is een dergelijke bepaling onlangs al in de overeenkomst opgenomen.

2. Voor nog te bouwen koopwoningen op gronden die niet van de gemeente zijn ontbreekt het aan juridisch instrumentarium om een zelfbewoningsplicht dwingend op te leggen.
Het college heeft daarom besloten om tijdens de onderhandelingen marktpartijen in de initiatieffase het dringende verzoek te doen om de zelfbewoningsplicht als artikel op te nemen in verkoopovereenkomsten voor koopwoningen tot de actuele NHG grens.

3. Voor het instellen van een opkoopbescherming is het nodig een huisvestingsverordening in te stellen.

De gemeente Oss heeft op dit moment geen huisvestingsverordening. De VNG heeft op 17 januari 2022 VNG een modelverordening uitgebracht waarin ook het onderwerp opkoopbescherming aan de orde komt.

Deze modelverordening moet vervolgens worden gevuld met relevante informatie, op basis van een dragende motivering. Het instellen van een dergelijke ingrijpende maatregel om de woningmarkt te beïnvloeden, vereist immers een goede en juridisch sluitende onderbouwing van de noodzaak om dit instrument in te zetten. Een opkoopbescherming kan niet met terugwerkende kracht worden ingevoerd.

In dit geval gaat het om aantonen van schaarste. Met onder meer WOZ gegevens en transactiedata van het Kadaster is inzichtelijk hoe het met de schaarste in (delen van) de gemeente staat. Gegevens omtrent leefbaarheid, zoals de leefbarometer, worden benut om de argumentatie voor invoering van een opkoopbescherming in een bepaald gebied, verder te verrijken.

Analyse van deze databronnen wijst uit dat er momenteel (nog) geen juridisch sluitende onderbouwing van schaarste kan worden geformuleerd. Uiteraard kan er voor worden gekozen om toch in (delen van) de gemeente een opkoopbescherming in te voeren. Mogelijk gaat hier een afschrikwekkend effect van uit. Hiermee lopen we dan wel het juridisch risico dat we de schaarste onvoldoende aan kunnen tonen en dat we opkoopbescherming niet kunnen effectueren en we mogelijke juridische procedures of claims krijgen.

In het licht van deze afweging heeft het college 8 februari 2022 ook besloten om verder te werken aan een huisvestingsverordening en meer data en gegevens te verzamelen, zodat er een goede juridische basis wordt gecreëerd voor toepassing van de wet opkoopbescherming. Daarnaast is besloten om de raadsinformatiebrief 'voortgang woningbouw' die sinds 2020 tweemaal per jaar wordt verzonden uit te breiden met transactiedata om op die manier te monitoren welke bewegingen er zijn in de bestaande voorraad. Deze volgt op korte termijn.

Verder zien we dat er ook zeer recent in de media en meldingen uit diverse wijken, komen over panden die worden opgekocht en (over)bewoond, al dan niet door arbeidsmigranten. Deze signalen op zich zijn onvoldoende om een opkoopbescherming mee te motiveren.

Met wat meer tijd, is er de kans voor verdere verdieping van die motivatie gericht op de schaarste en zijn we in staat een huisvestingsverordening op te stellen die ook ingaat op het vraagstuk van huisvesting van arbeidsmigranten en kamergewijze verhuur.

Ook kunnen we leren van de ervaringen van gemeenten die nu al een aanpassing in hun reeds bestaande verordening hebben gedaan.

Wat zijn de gevolgen?

Het effect van deze besluiten is dat deels invulling is gegeven aan de motie Zelfbewoningsplicht. Voor wat betreft een raadsvoorstel met een huisvestingsverordening

gericht op invoering van de opkoopbescherming betekent het een vertraging ten opzichte van de in de motie aangegeven datum.

Wat is het vervolg?

Zoals aangegeven wordt verder gewerkt aan de juridische onderbouwing van de opkoopbescherming en wordt deze voor de zomer 2022 aan de raad voorgelegd.

Hoogachtend,

Mr. J.H.T. van Orsouw

Wethouder

Samenvatting

Het college heeft besloten om in de koopovereenkomst van gemeentegronen, zowel bij particulieren, als bij ontwikkelaars een zelfbewoningsplicht op te leggen voor woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast gaat het college verder werken aan een huisvestingsverordening gericht op invoering van de opkoopbescherming.