GEMEENTE BEUNINGEN

Gemeenteraad Beuningen
van Heemstraweg 46
BEUNINGEN

Datum : 21 DEC 2020
Kenmerk : UI20.08612
Kenmerkcode :
Uw contact : Elma van Heerde
Telefoon : 14 024
Onderwerp : Overzicht anti-speculatie

Geachte raad,

Geachte raad,
In uw vergadering van 22 september j.l. heeft u gevraagd om inzicht in de mogelijkheden die er zijn om speculatie met betaalbare koopwoningen te voorkomen.
Via deze brief en bijgevoegde memo (INT20.0894) maken wij inzichtelijk welke instrumenten we kunnen toepassen om speculatie te voorkomen en zo betaalbare koopwoningen geruime tijd betaalbaar te houden.

Inzicht anti-speculatie
We hebben geïnventariseerd wat de mogelijkheden zijn van de instrumenten (zie bijlage). De inzetbaarheid kan verschillen per locatie en is afhankelijk van het te bereiken doel en de invulling van die locatie. In de praktijk blijken vaak combinaties van instrumenten voor te komen.

De daadwerkelijke toepassing ervan leggen we vast in woonbeleid en het woonprogramma. Nadere uitwerking is bijvoorbeeld mogelijk in de vorm van een instrumentenkoffer waaruit geput kan worden bij de realisatie van onze woningbouwopgave. Deze instrumentenkoffer is dan een uitwerking van het woonprogramma en omgevingsvisie.

Uitwerking instrumenten nodig
Bij de verdere uitwerking van de instrumentenkoffer kan gekeken worden naar de verdere juridische inbedding en handhavingsmogelijkheden van de verschillende instrumenten, met als insteek dat de bewijslast zoveel mogelijk bij de tegenpartij komt te liggen. Voor alle instrumenten geldt met de inzetbaarheid ervan de gemeente een duidelijk signaal afgeeft van wat zij met betaalbaarheid

POSTADRES: GEMEENTE BEUNINGEN, POSTBUS 14, 6640 AA BEUNINGEN
BEZOEKADRES: VAN HEEMSTRAWEG 46, 6641 AE BEUNINGEN
TELEFOON: 14 024, TELEFAX: 024 - 6778078
E-MAIL: GEMEENTE@BEUNINGEN.NL, INTERNET: WWW.BEUNINGEN.NL
IBAN: NL55 BNGH 0285 0010 78, BIC: BNGHNL2G

WINSSEN EWIJK BEUNINGEN WEURT

beoogt. Uit ervaringen van andere gemeenten blijkt dat met name de handhaafbaarheid ervan op de langere termijn een belangrijk aandachtspunt is.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester
b.d.

GEMEENTE BEUNINGEN

Memo

Van	:	College B&W
Aan	:	Gemeenteraad Beuningen
Datum	:	9 december 2020
Onderwerp	:	Overzicht anti-speculatie goedkope woningbouw

Registratienummer : INT20.0894
Registratiecode :

Aanleiding
In de vergadering van 22 september 2020 heeft uw raad gesproken over de woningbouwopgave en ambities. Daarbij kwam het bouwen van nieuwe betaalbare koopwoningen aan de orde. Bij die bespreking gaf uw raad aan graag inzicht te willen hebben in mogelijkheden om speculatie met betaalbare woningen tegen te gaan. Dit om blijvend te kunnen voorzien in voldoende betaalbare woningen voor onze inwoners en woningzoekenden.
Toegezegd is om voor het einde van 2020 bij de raad terug te komen met informatie over welke middelen ingezet kunnen worden om speculatie op woningmarkt tegen te gaan.

Deze memo bevat een inventarisatie van mogelijke instrumenten die de gemeente in kan zetten om ervoor te zorgen dat nieuw gebouwde woningen behouden blijven voor de doelgroep en richt zich op zowel koopwoningen als midden huurwoningen. Aan de orde komen

- Zelfbewoningsplicht
- Antispeculatiebeding
- Doelgroepenverordening (en bestemmingsplan)
- Afspraken over exploitatietermijn en aanvangshuur middenhuur
- Maatschappelijk gebonden eigendom

Behalve voorkomen van speculatie en betaalbaar houden van nieuwe woningen voor de doelgroep, zijn er ook mogelijkheden om in de bestaande woningvoorraad, woningen betaalbaar en beschikbaar te houden voor de doelgroep. Deze zijn deels al onderdeel van ons huidige woonbeleid (bijv prestatieafspraken over verkoop, starterslening, toewijzing via huisvestingsverordening, notitie kamerverhuur etc.).

Aanbeveling
Kennis te nemen van de mogelijkheden om speculatie bij de bouw van betaalbare woningen te voorkomen. De genoemde instrumenten kunnen ook in Beuningen toegepast worden. Bepaald moet worden voor welk plan en met welk doel ze ingezet moeten worden. Dit kan uitgewerkt worden in de vorm van een instrumentenkoffer als uitwerking van het woonprogramma. Voor alle instrumenten geldt dat het niet alleen op invoeren aankomt, maar dat handhaving een belangrijk middel is om daadwerkelijk speculatie te voorkomen en het doel te bereiken. De verdere juridische inbedding en handhavingsmogelijkheden van de verschillende instrumenten is ter nadere uitwerking.

Wat is een betaalbare woning?

De Provincie Gelderland hanteert in haar Actieplan Wonen de volgende definities:

- Koopwoningen met een koopprijs tot €310.000,-- (De huidige NHG-grens en afspraak in de Woondeal). De provincie heeft de ambitie om daar onder te blijven en in te zetten op de bouw van woningen onder de €250.000.
- Sociale huurwoningen tot aan de huurtoeslaggrens ongeveer €640 per maand.
- Vrijesector huurwoningen (middenhuur) met een huur tot€850. De provincie gaat hierbij een eind onder de gangbare €1000 per maand zitten omdat door huurverhogingen, servicekosten en dergelijk een huurder voor het totale maandbedrag al snel duurder uit is.

In de subregio Nijmegen eo verkennen we of we een aparte prijsgrens willen onderscheiden voor goedkope koop (Woonagenda).
Voor Beuningen hebben we definitie voor middenhuur vastgelegd in de woonvisie (huur tussen €700 tot €1000). Voor goedkope/betaalbare koop is geen grens vastgelegd. Voor goedkope koop zou een prijsgrens tot 230.000 of 250.000 een richting kunnen zijn. Bij het toepassen van een of meer instrumenten is het van belang deze definities opnieuw vast te leggen (bijv obv een quickscan) in kader van het woonprogramma.

Overzicht instrumenten

Zelfbewoningsplicht bij nieuwe koopwoningen
Doel: voorkomen dat nieuwe betaalbare koopwoningen worden opgekocht door een belegger of speculant die de woning wil verhuren (buy-to-let) en/of op termijn weer wil uitponden met als doel hoge winst. Bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk.
Hoe: Vastleggen bij verkoop dat de koper van een huis voor een bepaalde termijn verplicht is zelf de woning te bewonen. Vaak een termijn van 5 of 10 jaar. Voor onbepaalde tijd is ook mogelijk en geldt dan ook voor de volgende koper (via een kettingbeding). Op die manier blijft de zelfbewoningsplicht in stand. De zelfbewoningsplicht kan worden vastgelegd in de voorwaarden bij de gronduitgifte-overeenkomst (als de grond van de gemeente zelf is) of in een anterieure overeenkomst (als de grond niet in bezit van de gemeente is). De initiatiefnemer/ontwikkelaar is dan verplicht de zelfbewoningsclausule (met bijv. een boeteoplegging) op te leggen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met kopers van de woningen, op straffe van overname van de betreffende boete per woningverkoop. Zelfbewoningsplicht kan ook opgenomen worden in de prestatieafspraken met de corporatie over verkoop van sociale huurwoningen. Vaak wordt naast de zelfbewoningsplicht een hardheidsclausule opgesteld, waarbij de termijn waarbinnen het huis door de koper bewoond moet worden komt te vervallen, bijvoorbeeld in het geval van overlijden van de partner of van ziekte. Ook kan in de voorwaarden worden opgenomen dat de zelfbewoningsplicht niet geldt in het geval van bloedverwantschap, zo kunnen ouders bijvoorbeeld een huis kopen voor hun kind. Houdt een huiseigenaar zich niet aan de zelfbewoningsplicht, dan heeft dat een boete tot gevolg (bijv €50.000).

Er zijn diverse gemeenten in het land die het al toepassen(check) en het wordt verschillend uitgewerkt. Het kan gaan om specifieke wijken of specifieke segmenten van de markt. Soms is verhuur als sociale huur/middenhuur tot een bepaalde prijsgrens wel mogelijk. Ook kan zelfbewoningsplicht gecombineerd worden met bijvoorbeeld een lotingsregeling voor de verkoop van betaalbare woningen, zodat sturing en controle vooraf beter mogelijk is. Tot nu toe kan het alleen toegepast worden op nieuwbouw. Het Rijk onderzoekt uitbreiding naar de bestaande voorraad en algehele zelfbewoningsplicht.
Kanttekening: Opname in koopcontract gaat uit van zelfregulering en dat verkopers, makelaars en notarissen zich aan het contract houden. Een boetebeding helpt. Met name werking op de langere termijn vraagt om controle/handhaving of adequaat kunnen reageren op signalen. Ook is een goed contractbeheer noodzakelijk.
Besluitvorming: Het college van B&W stelt de beleidsregels voor de zelfbewoningsplicht vast. Ze zijn dan leidraad voor opname in de anterieure en verkoopovereenkomsten.

Antispeculatiebeding bij nieuwe koopwoningen
Doel: voorkomen dat een woning als beleggingsobject gekocht wordt (door belegger of particulieren) om deze binnen korte tijd weer met winst te verkopen.
Hoe Wordt vaak toegepast bij verkoop woningen onder de marktwaarde of betaalbare woningen waar prijsstijgingen in worden verwacht. Het anti-speculatiebeding wordt opgenomen in het koopcontract Door middel van een anti-speculatiebeding kan een gemeente vastleggen dat een woning niet verkocht mag worden binnen een bepaalde periode. Vaak een periode van 5 of 10 jaar. Mocht de bewoner het huis toch willen verkopen binnen die periode, dan moet toestemming gevraagd worden aan de gemeente (of andere verkopende partij) die dan ook een deel van de winst ontvangt. Bepaalde situaties, zoals echtscheiding, overlijden (hardheidsclausules) worden vaak uitgezonderd. Opnemen bij verkoop gemeentegrond of, als de grond niet in bezit is van de gemeente, vastleggen in een anterieure overeenkomst met marktpartijen of corporaties. Komt ook voor in combinatie met zelfbewoningsplicht.
Kanttekeningen Opname in koopcontract gaat ervan uit dat partijen zich daaraan houden (zelfregulatie). Met name werking op de langere termijn vraagt om handhaving/controle en adequaat kunnen reageren op signalen. Ook is een goed contractbeheer noodzakelijk. Behandeling verzoeken op basis van hardheidsclausule vraagt om administratieve behandeling en afweging.

Besluitvorming: College van B&W stelt regeling vast voor opname bij verkoop grond of opnemen in anterieure overeenkomsten.

Doelgroepenverordening en bestemmingsplan
Doel: Sturen op realisatie en behoud betaalbare woningen voor bepaalde doelgroepen.
Hoe: Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan woningbouw categorieën en percentages opnemen (Wro, 3.1), te weten sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Het vastleggen van de verschillende woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan alleen is onvoldoende om te sturen: er moet een doelgroepenverordening worden opgesteld. Het bestemmingsplan in combinatie met de doelgroepenverordening zorgt er voor dat je kan sturen op het behouden van woningen in bepaalde prijsklassen en voor bepaalde doelgroepen. De doelgroepenverordening vormt de wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid, zoals vastgelegd in bestemmingsplannen, af te dwingen. In de doelgroepenverordening kun je definities vastleggen voor doelgroepen en categorieën sociale koop, sociale huur en middenhuur, met een instandhoudingstermijn, de aanvangshuur en maximale huur voor het middenhuursegment en de maximale jaarlijks te indexeren huurprijs. De grens voor sociale koop ligt nu op 200.000, maar wordt waarschijnlijk opgehoogd naar de NHG grens. Grens voor middenhuur mag je zelf kiezen. Die voor sociale huur is wettelijk vastgelegd. Met name de grenzen voor middenhuur zijn een belangrijk middel om speculatie te voorkomen en tegen te gaan dat de huurprijs van een woning gigantisch omhoog gaat als het eerste huurcontract afloopt. Afwijken van de norm voor sociale koop kan onder de crisis- en herstelwet. Daarvoor ligt een voorstel nu bij de RvS. Gemeentes die een Woondeal hebben met het Rijk kunnen een hogere grens in hun verordening opnemen tot maximaal de NHG-grens.
Kanttekeningen: De doelgroepenverordening is niet verplicht en wordt ook lang niet in alle gemeenten gebruikt. Voor optimale sturing is een doelgroepenverordening noodzakelijk. Verordening wordt recent door meer gemeentes toegepast, maar handhaving op de langere termijn blijkt een onduidelijkheid te zijn. Uit ervaringen blijkt dat het vooral een goed sturingsmiddel is bij ontwikkelingen door derden en het schept helderheid richting ontwikkelaars en particuliere initiatieven over de definities en eisen voor instandhouding. Borging in contracten blijft nodig. In de praktijk blijkt een combinatie met zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeleid of lagere grondprijs het beste te werken voor langer behoud van sociale koop. De verordening biedt bewoners de mogelijkheid bezwaar te maken tegen een te hoge huurprijs. Dit vraagt om goede communicatie vooraf. Vooral krachtig sturingsmiddel vooraf bij ontwikkelingen door derden door heldere eisen en verankering woonbeleid. Heeft vooral effect op eerste bewoners en huurwoningen. Behoud koop op langere termijn is niet te handhaven zonder aanvullende instrumenten.

Besluitvorming: De gemeenteraad stelt bestemmingsplannen en doelgroepenverordening vast en verankert daarmee haar woonbeleid.

Afspraken over exploitatieduur en huurstijging middenhuur
Doel: voorkomen dat nieuw gebouwde middenhuurwoningen niet meer beschikbaar zijn voor de beoogde doelgroep.
Hoe: Deze afspraken kunnen op verschillende manier worden vastgelegd: • Doelgroepenverordening: opnemen van aanvangshuur, indexatie daarvan en de termijn dat de woningen behouden blijven als middenhuurwoning. (Zie hierboven) • Verkoopvoorwaarden grond (of erfpacht). Als de gemeente grond verkoopt, kunnen de gemeente en de koper in de uitgifteovereenkomst privaatrechtelijke afspraken maken over het aantal middenhuurwoningen, de minimale oppervlakte van de woningen en de aanvangshuur. Ook zouden er voor de eerste jaren afspraken over de jaarlijkse huurverhoging of gemiddelde huur kunnen worden vastgelegd. Het is belangrijk dat de randvoorwaarden die de gemeente in het algemeen aan gronduitgiftes stelt voor iedereen gelijk zijn, publiekrechtelijk zijn ingebed en voor iedereen kenbaar zijn. • Anterieure overeenkomst: wordt afgesloten als grond niet in eigendom van de gemeente is en kan dezelfde voorwaarden bevatten als genoemd bij gronduitgifte. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid en biedt relatief veel flexibiliteit om op maat afspraken te maken Een alternatief is het striktere exploitatieplan (publiekrechtelijk) als er geen overeenstemming is over de anterieure overeenkomst.
Kanttekeningen: Vastlegging in doelgroepenverordening geeft vooraf de meeste duidelijkheid aan beleggers en ontwikkelaars en is een krachtig sturingsmiddel als grond niet in eigen bezit is. Voor alle drie de vormen is handhaving op de langere termijn van belang, vooral omdat de ontwikkelende partij niet altijd de beherende partij is. Goede informatie aan intermediars en consumenten kan dat ondersteunen. En het vraagt om goede afspraken vooraf. Controle is bijvoorbeeld mogelijk door in anterieure overeenkomst of uitgifte-overeenkomst een jaarlijkse meldplicht huurverhoging op te nemen. De voorwaarde kan tevens in doelgroepenverordening worden opgenomen. De controle wordt ondergebracht bij een gemeentelijke afdeling. Consequentie is dat er ook een boetebepaling wordt opgesteld voor degene die zich niet houdt aan de afspraken. Om de afspraken te borgen bij doorverkoop is een kettingbeding noodzakelijk, welke wordt verwerkt in de uitgifte-overeenkomst en de anterieure overeenkomst. Hiermee zijn partijen verplicht om deze voorwaarde door te geven aan de koper van via het verkoopcontract.
Besluitvorming: Gemeenteraad: doelgroepenverordening. B&W: Anterieure overeenkomst en verkoopvoorwaarden grond.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom: Koopgarant/koopstart
Doel: Door het geven van een korting wordt woning goedkoper en de regeling voorkomt speculatie en zorgt dat de woning langdurig betaalbaar blijft bij verkoop.
Hoe: Bij de Koopgarant verkopen corporaties of ontwikkelaars woningen met een koperskorting: de getaxeerde marktwaarde wordt verlaagd met een kortingspercentage (in de praktijk is dit tussen de 10% en de 25%). Wil de koper verhuizen, dan koopt de corporatie of de ontwikkelaar de woning binnen drie maanden weer terug. De terugkoopprijs die de koper ontvangt wordt bepaald aan de hand van de oorspronkelijke verkoopprijs en een deel van de waardeontwikkeling. Door de overheid is vastgesteld hoe de waardeontwikkeling wordt verdeeld tussen de terugkoper (de corporatie/ontwikkelaar) en de verkoper. De corporatie of ontwikkelaar kan de woning opnieuw met korting verkopen. Bij de variant Koopstart kan de verkoper de woning gewoon verkopen, maar betaalt bij verkoop wel een deel van de waardeontwikkeling terug aan corporatie, gemeente of ontwikkelaar. Koopgarant en Koopstart worden aangeboden door Stichting OpMaat. Corporaties of ontwikkelaars kunnen een licentie nemen. Ook een enkele gemeente overweegt goedkope woningen via Koopgarant aan te bieden in combinatie met een ontwikkelaar. De Koopgarantregeling is een manier om koophuizen betaalbaar te houden, maar marktontwikkelingen blijven wel van invloed. De sociale koop vormt een brug tussen de sociale huursector en de vrije sector en is een manier om doorstroom op gang te brengen. Afspraken om woningen op deze manier aan te bieden kunnen vastgelegd worden in prestatieafspraken of een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar. Koopgarant is een variant van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Bij MGE koopt een bewoner het huis van de corporatie, eventueel met een koperskorting. Bij verkoop wordt de woning teruggekocht en de winst/verlies volgens vooraf afgesproken verhouding gedeeld. De corporatie mag de woning wel op de vrije markt verkopen, om op die manier nieuwe projecten te kunnen bekostigen. Net als koopgarant kunnen afspraken over MGE worden vastgelegd in de prestatieafspraken.
Kanttekeningen: Corporaties mogen sinds de nieuwe woningwet geen koopwoningen ontwikkelen tenzij op basis van een markttoets, maar mogelijk wordt dit opgeschort voor 3 jaar. De regeling kan wel bij verkoop sociale huurwoningen. Aanbieden en terugkopen koopgarantwoningen vraagt langjarige administratie of uitbesteding via licentie bij OpMaat.
Besluitvorming: B&W: Eigen beleid bij verkoop gemeentegrond. Via prestatieafspraken met de corporatie of anterieure overeenkomst ontwikkelaar.