Vragen Commissie

Commissie en datum: Commissie Ruimte 17 januari 2022

Datum indienen vragen: 12 januari 2022

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Marianne Mulder-Staaijen VVD Geldrop-Mierlo

Onderwerp: Zelfbewoningsplicht

Het college wordt verzocht de volgende vraag, vragen schriftelijk te beantwoorden:

In de inleiding van het RV wordt aangegeven dat het wenselijk is om zelfbewoningsplicht in te voeren.

1. Waar is deze conclusie op gebaseerd?
2. Hoe veel woningen zijn er in onze gemeente onttrokken aan het woningaanbod ten behoeve van beleggers/speculanten?
3. Zijn de onttrokken woningen nieuwbouwwoningen of betreft dit voornamelijk bestaande bouw?
4. In welke prijscategorie vallen deze woningen?
5. Wanneer achten we (na evaluatie), de invoering van deze regeling succesvol?

Er wordt in het raadsvoorstel aangegeven dat er geen kosten verbonden zijn aan een zelfbewoningsplicht.

6. Vraagt het van de gemeente geen extra werkzaamheden om de regeling correct juridisch vast te leggen in de overeenkomsten bij verkoop van grond/nieuwbouwwoningen?
7. En hoe zit het met de kosten van handhaving en de mogelijk juridische kosten bij niet nakoming?

In Nederland kennen we een liberalisatiegrens voor huren, deze lag in 2021 op € 752,33.

8. Hoe groot is de kans dat woningen tot aan de NHG grens boven de liberalisatiegrens gaan vallen en daarmee in de vrije sector?

Indien nodig
Toelichting:

Datum beantwoording:

Antwoord:
In de inleiding van het RV wordt aangegeven dat het wenselijk is om zelfbewoningsplicht in te voeren.

1. Waar is deze conclusie op gebaseerd?

Op de eerste plaats door landelijke ontwikkelingen. In steeds meer gemeenten wordt de zelfbewoningsplicht ingevoerd om speculatie bij nieuwbouwwoningen tegen te gaan. We willen speculatie met woningen zoveel mogelijk voorkomen. We willen niet dat woningen die voor €230.000 worden verkocht, twee dagen later voor €260.000 worden verkocht. (Argument 1.1 uit het raadsvoorstel).

Daarnaast had de gemeente Geldrop-Mierlo een anstispeculatiebeding. Deze sluit echter niet meer aan bij de huidige markt en werd in de praktijk niet meer toegepast. Met de zelfbewoningsplicht wordt aansluiting gevonden bij de huidige marktontwikkelingen. (Argument 2.1)

Tot slot heeft u Raad het College een duidelijke opdracht gegeven middels een motie op 21 juni 2021. Deze roept het College op om tijdig voorstellen te doen om de zelfbewoningsplicht in te voeren. Met dit raadsvoorstel geeft het College hier uitvoering. Deze motie is door de volledige raad aangenomen, met uitzondering van de VVD.

2. Hoe veel woningen zijn er in onze gemeente onttrokken aan het woningaanbod ten behoeve van beleggers/speculanten?

Deze vraag richt zich meer op de opkoopbescherming: antispeculatie bij bestaande bouw. Op dit moment verkeert de gemeente Geldrop-Mierlo hiervoor nog in de onderzoeksfase. Er wordt onderzocht hoeveel woningen er door beleggers/speculanten worden opgekocht.

Op landelijk niveau zien we de volgende ontwikkeling: in de eerste helft van 2021 was 7,4% van alle woningtransacties een aankoop van een investeerder (10.400 woningen). In de tweede helft van 2020 – net voor de invoering van de hogere overdrachtsbelasting – was dit aandeel nog 20,9% (40.600 woningen). Om nog concreter te zijn: van alle woningen in Nederland is 8,6 procent in bezit van investeerders (1e helft 2021). Lokaal kan dat een stuk hoger uitvallen: bijvoorbeeld in Amsterdam 21%, Den Haag 19%, maar ook Vaals (22%). Om deze reden zoekt de gemeente Geldrop-Mierlo nu uit om hoeveel procent het in onze gemeente gaat. (https://nos.nl/artikel/2403330-woningaankopen-door-investeerders-sinds-2013-niet-meer-zo-laag - https://www.omgevingsweb.nl/wp-content/uploads/po-assets/598079.pdf)

3. Zijn de onttrokken woningen nieuwbouwwoningen of betreft dit voornamelijk bestaande bouw?

Voor bestaande bouw (opkoopbescherming) wordt dit momenteel onderzocht. Voor nieuwbouwwoningen bestond al een antispeculatie-beding en deze is met de invoering van de zelfbewoningsplicht geüpdatet.

4. In welke prijscategorie vallen deze woningen?

Tot nu toe namen we de voorwaarden voor de zelfbewoningsplicht alleen op voor woningen in het sociale segment. Met dit besluit verruimen we de regeling tot koopwoningen met een prijs die gelijk is aan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Door deze grens te hanteren wordt er gekozen voor een grens die zich mee ontwikkeld met de woningmarkt. We hanteren de NHG-grens op basis van regionale afstemming en omdat landelijk gezien de meeste speculatie plaatsvindt onder de NHG-grens.

5. Wanneer achten we (na evaluatie), de invoering van deze regeling succesvol?

In de toelichting van het raadsvoorstel en het raadsvoorstel is dit aan de orde gekomen. Op reguliere basis (na het eerste jaar van invoering, daarna tweejaarlijks) zal deze regeling gemonitord worden. Hierbij zal bekeken worden hoeveel verkoopsituaties zich hebben voorgedaan en hoeveel mensen gebruik hebben gemaakt van welke vorm van ontheffing. Het doel van de regeling is namelijk speculatie tegengaan. Dit zal via een raadsinformatiebrief met de gemeenteraad worden gedeeld. Tevens zal bekeken worden of het handhavingsinstrument afdoende werkt en hoeveel tijd hiervoor nodig is. Tenslotte wordt ook bekeken of de marktomstandigheden dusdanig zijn gewijzigd waardoor de zelfbewoningsplicht niet meer van toepassing hoeft te zijn. Mocht de monitoring positief uitvallen, dan doet de regeling zijn werk. Indien nodig kan de regeling bijgesteld te worden.

Er wordt in het raadsvoorstel aangegeven dat er geen kosten verbonden zijn aan een zelfbewoningsplicht.

6. Vraagt het van de gemeente geen extra werkzaamheden om de regeling correct juridisch vast te leggen in de overeenkomsten bij verkoop van grond/nieuwbouwwoningen?

In de toelichting van het raadsvoorstel is dit aan de orde gekomen. In de overeenkomsten wordt een bepaling opgenomen die aan de koper een zelfbewoningsplicht oplegt om speculatie te voorkomen (anti-speculatiebeding). Dit is een standaard bepaling, waardoor het geen extra werkzaamheden vergt.

7. En hoe zit het met de kosten van handhaving en de mogelijk juridische kosten bij niet nakoming?

Ook dit wordt in de toelichting toegelicht. De zelfbewoningsplicht zal ook gehandhaafd moeten worden. De notaris heeft hierin een signaalfunctie (op het moment dat een woning binnen de overeengekomen termijn toch ter verkoop wordt aangeboden en de verkoopacte bij de notaris wordt voorgelegd), waarna deze de gemeente inseint. Bij overtreding van de regeling zal een boete worden opgelegd van € 50.000,-. Na evaluatie zal bekeken worden of het handhavingsinstrument afdoende werkt en hoeveel tijd hiervoor nodig is, desondanks heeft de notaris een belangrijke signaalfunctie.

In Nederland kennen we een liberalisatiegrens voor huren, deze lag in 2021 op € 752,33.

8. Hoe groot is de kans dat woningen tot aan de NHG grens boven de liberalisatiegrens gaan vallen en daarmee in de vrije sector?

Hoe groot die kans op dit moment is, is niet bekend. Desondanks zien we het afgelopen jaar is in Zuidoost Brabant een prijsstijging van 16,1% t.o.v. een jaar eerder. Dat maakt dat de kans dat woningen tot aan de NHG grens boven de liberalisatiegrens gaan vallen ook steeds groter. Desondanks wordt de NHG grens periodiek bijgesteld en bedroeg deze in 2021 €325.000 en in 2022 zal deze €355.000 zijn. Tenslotte heeft de zelfbewoningsplicht geen directe invloed op de verhouding tussen de NHG-grens en de liberalisatiegrens op huurwoningen omdat de zelfbewoningsplicht alleen geldt voor nieuwe koopwoningen die door nieuwbouw of transformatie gerealiseerd worden.