



Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Registratienr. Z19-056961
Aan leden raad
Afkomsig van Burgemeester en wethouders
Datum 10 december 2019
Afschrift aan college, secretaristeam, griffie, voorlichting

Betreft Aanvullende informatie t.b.v. Woonagenda

Aanleiding

Tijdens de behandeling van de Woonagenda Aalsmeer 2020 in de commissie Ruimte en Economie op dinsdag 26 november heeft wethouder van Rijn toegezegd een nadere toelichting te geven op de maatregelen "zelfbewoningsplicht", "anti-speculatiebeding", "erfpacht" en "maatschappelijk gebonden eigendom (MGE)". Ook is toegezegd in te gaan op de hoogte van een mogelijke bestuurlijke boete bij overtreding van deze verplichtingen.

Achtergrond

Wij zien steeds vaker dat woningen gekocht worden door bedrijven of speculanten. Vervolgens worden deze woningen verhuurd of doorverkocht. Dit principe van buy-to-let en speculatief handelen is niet goed voor de leefbaarheid in de wijken. De eigenaren van deze woningen zijn niet betrokken bij de woonomgeving, waardoor de sociale cohesie in de wijken vermindert. Om direct aan de voorkant te voorkomen dat nieuw te bouwen woningen verhuurd worden of dat er met deze woningen gespeculeerd wordt is er in de concept Woonagenda gesteld dat bij alle nieuwbouw projecten een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar opgelegd wordt en dat daarnaast de mogelijkheid onderzocht wordt voor invoering van een anti-speculatie beding van minimaal 5 jaar. De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatie beding zijn 2 verschillende middelen om speculatie met woningen tegen te gaan. De juridische uitwerking bij eigen grond of facilitair grondbeleid is verschillend.

Zelfbewoningsplicht

Zelfbewoningsplicht is een verplichting die moet tegengaan dat nieuwbouwwoningen worden gekocht met het doel om deze na oplevering te verhuren.

In de concept-Woonagenda Aalsmeer 2020 wordt voorgesteld om een zelfbewoningsplicht met een looptijd van minimaal 5 jaar toe te passen op alle nieuwbouwkooptoningen. Woningen mogen gedurende de looptijd van de zelfbewoningsplicht worden verkocht. Ook daarop volgende eigenaren worden verplicht om de woning gedurende de resterende looptijd van de zelfbewoningsplicht zelf te bewonen.

De hoogte van de boete die staat op overtreding van de zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in het koopcontract. In de zaak die onlangs in een buurgemeente heeft gespeeld was de hoogte bepaald op 20 % van de VON-prijs.

Het is op dit moment wettelijk niet toegestaan om de zelfbewoningsplicht toe te passen op de bestaande woningvoorraad. Op Prinsjesdag is aangegeven dat het Kabinet de mogelijkheden hiertoe gaat onderzoeken.

Anti-speculatiebeding

Een anti-speculatiebeding is een beding dat moet tegengaan dat nieuwbouwwoningen worden gekocht met het doel om deze binnen afzienbare tijd met winst door te verkopen.

In de concept-Woonagenda wordt voorgesteld om de mogelijkheden te onderzoeken om over te gaan tot invoering van een anti-speculatiebeding van minimaal 5 jaar.

Gebruikelijk bij anti-speculatiebedingen is dat:

- Deze alleen van toepassing zijn op woningen die beneden marktwaaarde worden verkocht, in de regel zijn dit woningen in het sociale / goedkope segment;
- Deze een looptijd hebben van (maximaal) 5 jaar. Uit jurisprudentie blijkt dat dit juridisch redelijk wordt gevonden;
- Er in de uitwerking verschillende ontheffingsgronden worden opgenomen (echtscheiding, noodzaak om voor werk te verhuizen, financiële problemen).

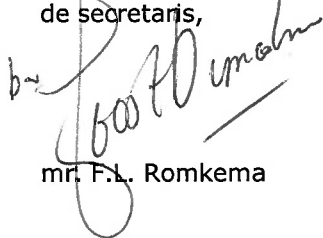
In het nog uit te voeren onderzoek naar de mogelijkheden voor invoering van een anti-speculatiebeding worden deze aspecten meegenomen. Ook zal de hoogte van een eventuele afdracht van overwaarde bij vroegtijdige verkoop hierin aan de orde komen.

Erfpacht / Maatschappelijk gebonden eigendom (MGE)

Maatschappelijk gebonden eigendom bestaat in verschillende varianten. De bekendste is Koopgarant. Bij (de meeste) varianten van MGE is sprake van uitgifte van grond in erfpacht. De koper van de woning koopt alleen de woning zelf. De grond waarop de woning staat blijft eigendom van de verkoper. Bij verkoop van de woning moet de woning verplicht terug verkocht worden aan de eigenaar van de grond en wordt de waardeontwikkeling van de woning (winst of verlies) gedeeld. De grondeigenaar besluit vervolgens of de woning opnieuw in MGE wordt verkocht of op de vrije markt.

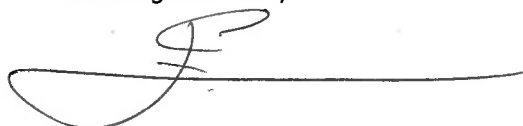
In de concept-woonagenda wordt geen maatregel voorgesteld om MGE-constructies te introduceren. Op het moment dat er ontwikkelende partijen zelf met een voorstel komen om woningen middels een MGE-constructie op de markt te zetten, zal bekeken worden of dit aansluit bij de uitgangspunten voor ontwikkeling van de betreffende locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris,



mr. F.L. Romkema

de burgemeester,



mr. G.E. Oude Kotte