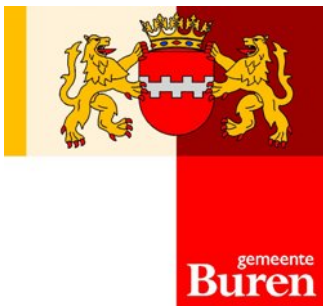




Aan de leden van de raad

uw brief van: Maurik, 30 maart 2023
uw kenmerk:
ons kenmerk: Z.038197/D.147807
behandeld door: K. Schoorlemmer
bijlage(n):
onderwerp: Zelfbewoningsplicht en Opkoopbescherming

Geachte heer of mevrouw,

Er is grote krapte op de woningmarkt en veel vraag naar betaalbare woningen voor met name starters en huishoudens met een middeninkomen. We vinden het belangrijk dat de koopwoningen terecht komen bij mensen die er ook daadwerkelijk zelf gaan wonen. We willen speculatie met woningen tegen gaan.

Op 9 december 2021 nam uw raad de motie 'Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming' aan waarbij u het college verzocht met een voorstel te komen om een zelfbewoningsplicht voor nieuw woningen en de opkoopbescherming voor bestaande woningen in te voeren en een anti-speculatiebeding te onderzoeken.

Via deze brief informeren wij u over de uitkomsten van deze motie en de instrumenten die we gaan inzetten.

Zelfbewoningsplicht

We voeren een zelfbewoningsplicht in voor nieuwboukoopwoningen met een prijs onder de goedkope koopgrens van € 355.000,00. Dit is de landelijke grens van goedkope koopwoningen die in de Woondeal is opgenomen. Wij hebben deze prijsgrens onlangs overgenomen.

De zelfbewoningsplicht betekent dat de koper de eerste vijf jaar de woning niet mag verhuren. Een uitzondering geldt voor verhuur aan of bewoning door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper. Dat is wel toegestaan. De woning mag in deze periode wel worden verkocht maar alleen aan een koper die er ook zelf gaat wonen.

De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de koopaktes van nieuwbouwwoningen. Met ontwikkelende partijen maken we daarover afspraken via de anterieure overeenkomsten. Als de gemeente zelf grondeigenaar is, nemen we de zelfbewoningsplicht op in de gronduitgifteovereenkomst.

Een zelfbewoningsplicht is een effectief instrument om aankoop van nieuwbouwwoningen door investeerders die de woning willen gaan verhuren, tegen te gaan. Hiermee wordt de positie van de woningzoekenden die daadwerkelijk zelf in de woning willen gaan wonen, versterkt ten opzichte van de belegger. Het invoeren van de zelfbewoningsplicht is een bevoegdheid van het college en hoeft niet in een verordening te worden geregeld.

Anti-speculatiebeding

Soms worden woningen of grond voor een prijs onder de marktwaarde verkocht. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het hanteren van een lagere grondprijs voor bereikbare

koopwoningen. Bij verkoop van grond of woningen onder de marktwaarde of als extra financiële middelen zijn ingezet om goedkope koopwoningen te realiseren, koppelen we aan de zelfbewoningsplicht een anti-speculatiebeding. Dit betekent dat gedurende de eerste vijf jaren een deel van de meerwaarde van de woning bij verkoop moet worden afgedragen aan de gemeente.

Op deze manier gaan we aankoop van goedkope woningen om deze met snelle winst door te verkopen (speculatie) tegen. De middelen kunnen opnieuw worden ingezet om goedkope woningbouw mogelijk te maken.

Opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten de Opkoopbescherming voor bestaande woningen invoeren. Dit moet vastgelegd worden in een Huisvestingsverordening en kan alleen met een goede, juridische onderbouwing. We hebben de mogelijkheid om de

Opkoopbescherming in te voeren, onderzocht. Gebleken is dat investeerders geen grote aantallen bestaande woningen opkopen in Buren. Meer dan 95% van de verkochte woningen, worden verkocht aan kopers die er zelf gaan wonen. Het aandeel woningen van investeerders in de gemeente is al jaren stabiel, rond de 5% van de totale voorraad.

Dit betekent dat we de Opkoopbescherming niet in kunnen voeren. Dit is juridisch niet voldoende te onderbouwen omdat het percentage te laag is en preventief inzetten niet is toegestaan. We blijven de situatie op de woningmarkt wel monitoren om het instrument alsnog in te kunnen zetten, in de gehele gemeente of delen ervan, als het nodig is.

Het vaststellen van een Huisvestingsverordening is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Op dit moment is de wet Versterking regie volkshuisvesting in voorbereiding. Op basis van het wetsvoorstel is het de verwachting dat gemeenten in de toekomst verplicht zijn een Huisvestingsverordening op te stellen met daarin de urgentieregeling voor sociale huurwoningen. Het wetsvoorstel ligt nu ter consultatie voor en de verwachting is dat deze in 2024 in werking treedt. We volgen deze ontwikkelingen nauwlettend en komen er te zijner tijd bij u op terug.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,

M. van Dalen MSc

H.M. Ostendorp