

Informatiebrief

Zaaknummer: Z/ 22/062721
Documentnummer: 289979
Datum: dinsdag 22 februari 2022/verzonden 28 februari 2022
Onderwerp: Beantwoording motie 213 over zelfbewoningsplicht
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Bijlage(n): Bijl. 1. Motie 213

Geachte Raad,

Tijdens de raadsvergadering van 11 november 2021 is, naar aanleiding van de programmabegroting, motie 213 aangenomen. In de motie wordt het college verzocht om een voorstel aan de raad voor te leggen waarin het volgende is uitgewerkt:

1. Bij nieuwe koopwoningen, te realiseren op grond van de gemeente, standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen;
2. Bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen in een anterieure overeenkomst;
3. Te onderzoeken of het ook mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande bouw (dus bij koop tot €450.000) en hiervan verslag uit te brengen aan de raad vóór 15 februari 2022.

Het instellen van een zelfbewoningsplicht vraagt om een zorgvuldige afweging, omdat het een grote inbreuk op het eigendomsrecht betreft. Het eigendomsrecht is het meest absolute recht dat rust op een (on)roerende zaak. Daarom mag een zelfbewoningsplicht niet willekeurig opgelegd worden. Dit dient goed onderbouwd te worden, denk aan het aantonen van schaarste. Zo zien we bij sociale koopwoningen dat zelfbewoningsplicht wel geregeld is in de reeds vastgestelde doelgroepenverordening. Onderzocht moet worden of dit ook te rechtvaardigen is voor een hoger prijssegment. Het doel van zelfbewoningsplicht hangt samen met het reguleren van (meer) betaalbare woningen. Uiteraard biedt deze plicht een kans om ervoor te zorgen dat er een meer eerlijke verdeling van woonruimte gerealiseerd wordt en dat er niet wordt gespeculeerd.

Het is op dit moment nog niet haalbaar om met een voorstel te komen. Hiervoor zijn we afhankelijk van de resultaten van landelijke – en regionale inspanningen rondom de uitvoerbaarheid van de zelfbewoningsplicht. De volgende stappen kan het college echter wel nemen:

1. Het college onderzoekt in welke mate het niet hanteren van zelfbewoningsplicht tot problemen leidt.
2. Het college gaat na op welke manier zelfbewoningsplicht opgelegd kan worden. Hoe dit verankerd kan worden in beleid en wat de juridische consequenties zijn. Hierbij wordt ook onderzoek gedaan naar hoe omliggende regiegemeenten omgaan met het vaststellen van zelfbewoningsplicht.
3. Tot slot geven we een aantal oplossingsrichtingen aan die ingezet kunnen worden.

Mede afhankelijk van de landelijke – en regionale ontwikkelingen over de manier waarop zelfbewoningsplicht ingesteld kan worden, verwachten wij de uitkomsten van bovenstaande stappen te presenteren in het 2^{de} of 3^{de} kwartaal. Dit loopt vooruit op de studie die wij doen in het kader van motie 231.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Motie
213



PvdA



Motie naar aanleiding van raadsvoorstel Z/21/58228/266756 Programmabegroting 2022 - 2025 op de raadsagenda van 11 november 2021

Onderwerp: Zelfbewoningsplicht particuliere woning

De raad van de gemeente Voorschoten in vergadering bijeen d.d. 11 november 2021
gehoord de beraadslaging,

Constaterende:

- a. Dat er een tekort is aan betaalbare woningen in Voorschoten voor jongeren en starters op de woningmarkt;
- b. Bij verkoop van betaalbare particuliere woningen (onder de €450.000,--) in Voorschoten vaak een investeerder deze aankoopt om na verbouwing weer te verkopen met winst;
- c. Dat investeerders over middelen beschikken die het mogelijk maakt om zonder voorwaarden te kopen en/of hoger te bieden;
- d. Dat de verkoopprijs na verbouwing niet meer binnen de categorie betaalbare woning valt;
- e. Dat deze prijsontwikkeling een domino-effect heeft op de verkoopprijs van volgende in de verkoop komende woningen van eenzelfde type;

Overwegende:

- a. Een zelfbewoningsplicht er voor zorgt dat de koper een verplichting heeft om zelf in de woning te gaan wonen en dat deze clausule er voor zorgt dat een woning niet aangeschaft kan worden om te verhuren ('buy to let');

Verzoekt het college een voorstel aan de raad voor te leggen waarin het volgende is uitgewerkt*:

1. Bij nieuwe koopwoningen te realiseren op grond van de gemeente standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen;
2. Bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen in een anterieure overeenkomst;
3. Te onderzoeken of het ook mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande bouw (dus bij koop tot €450.000) en hiervan verslag uit te brengen aan de raad vóór 15 februari 2022.

Motie 213



PvdA



(Opmerking: Uitzondering hierop zou kunnen zijn wanneer het betreft een aankoop van een woning welk men wil verhuren aan eerste- of tweedegraadsfamilieleden.)

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Rene Zoetemelk (CDA)

Marleen Persoon (VLS)

Ad de Graaf (PvdA)

Hans van der Elst (ONS)

Erik Maassen (SP)

Aantekening griffier: