

Raadsinformatiebrief

Datum	22 september 2020	Zaaknummer	1948321417
		Portefeuille	Zorg, volkshuisvesting en volksgezondheid R. Compagne
Onderwerp	Zelfbewoningsplicht		

Behandeling in commissie

Niet aan de orde.

Kennisnemen van:

Beantwoording van de Motie Zelfbewoningsplicht van 7 mei 2020.

Aanleiding

De raad verzoekt met de Motie Zelfbewoningsplicht van 7 mei 2020 het college om:

- 1) te onderzoeken in welke mate het probleem van verhuur van koopwoningen zich in Meierijstad voordoet voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw en de uitkomsten van dit onderzoek voor 1 oktober 2020 terug te koppelen aan de raad.
- 2) te onderzoeken of het instellen van een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen te realiseren is en de uitkomsten van dit onderzoek voor 1 oktober 2020 terug te koppelen aan de raad.

Kernboodschap

- 1) Het aandeel huurwoningen van overige verhuurders (niet woningcorporaties) is in Meierijstad 9% en daarmee lager dan in Noordoost Brabant (10%) en in Nederland (13%). Het verhuren van koopwoningen (ook wel 'buy-to-let' genoemd) komt in Meierijstad in beperkte mate voor. Het resultaat ervan is een beperkte verschuiving van goedkope/ middeldure koop naar middeldure huur. Vanuit de Woonvisie bekeken is deze verschuiving juist positief.
- 2) De gemeente Meierijstad heeft de mogelijkheid een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen in te voeren. Gezien de resultaten van ons onderzoek zien wij daarvoor echter geen aanleiding.

1. Verhuur van woningen

Bestaande woningvoorraad

70% van alle woningen in Meierijstad zijn koopwoningen; dit betekent dat de eigenaar ook de



gebruiker van de woning betreft. Woningcorporaties verhuren 21% van de woningen en 9% wordt verhuurd door beleggers. Dit zijn zowel bedrijfsmatige beleggers als particulieren en bevat waarschijnlijk ook verhuur aan familieleden in de directe bloedband. Het aandeel koopwoningen in Meierijstad is hoger dan in de regio (Noordoost Brabant 64%) en in Nederland (58%). Het aandeel huurwoningen van overige verhuurders (9%, niet woningcorporaties) is in Meierijstad lager dan in Noordoost Brabant (10%) en in Nederland (13%). Overige verhuurders kunnen verhuren in alle segmenten, dus sociaal, middelduur en duur. Bijlage 1 geeft een aantal taartdiagrammen om de opbouw van de woningvoorraad te visualiseren.

Nieuwbouw 2018 tot augustus 2020

De vraag vanuit de motie hebben we onderzocht door te kijken naar woningen in het goedkope segment. In de Woonvisie ligt vast dat Meierijstad in de nieuwbouw 10% goedkope koopwoningen en 15% middeldure huurwoningen wil toevoegen.

De realisatie 2018 en 2019 laat zien dat in Meierijstad meer dan 10% goedkope koopwoningen is toegevoegd, terwijl middeldure huur minder dan 15% bedraagt. De prognoses voor de periode 2018-2028 laten eveneens zien dat goedkope koopwoningen meer dan 10% zal zijn en middeldure huur beduidend minder dan 15% zal zijn.

Met de regie op de woningbouwprogrammering stuurt de gemeente om de ambities van de Woonvisie te realiseren. Zowel bij de gerealiseerde woningen in 2018 en 2019 als in de prognoses stuurt de gemeente om woningen in het middeldure huursegment toe te voegen. Data-analyse laat zien dat in 2018 en 2019 een aantal tussenwoningen, die voorzien waren in het goedkope koopsegment, feitelijk verhuurd worden. Dit betreft 31 woningen, waarvan 23 in kleine kernen waar het middeldure huur segment heel beperkt aanwezig is en 8 woningen in plannen waar al planmatig middeldure huurwoningen waren opgenomen.

Beeld van makelaars

Ter aanvulling op de data hebben wij ook enkele vragen gesteld aan de lokale makelaars in Meierijstad. Samengevat is hun beeld:

1. Speculatie met koopwoningen komt nauwelijks voor in Meierijstad.
2. Het opkopen van goedkope en middeldure koopwoningen door beleggers komt in beperkte mate voor. Of dit verder gaat toenemen wordt door 3 van de 4 makelaars betwijfeld. Het lijkt in Schijndel en Sint-Oedenrode meer voor te komen dan in Veghel.
3. De ervaring is dat deze beleggers zorgen voor een toename van middeldure huurwoningen. Waar ook behoefte aan is. Ook transformeren ze bijvoorbeeld winkelruimtes in woningen.
4. Alle makelaars geven aan dat het echte probleem het tekort aan woningen is. Ze zien de oplossing vooral in het versnellen van de nieuwbouw.

Onderzoek Raad voor de leefbaarheid en infrastructuur: "Kopen om te verhuren."

In 2019 heeft het Kadaster in opdracht van de Raad voor de leefbaarheid en infrastructuur een onderzoek gedaan naar het voorkomen van buy-to-let. Onderzocht is de periode 2009-2018 op het niveau van de CBS-buurtten. De conclusie is dat dit zich met name voordoet in de grote steden. Het rapport geeft voor Meierijstad en omliggende gemeentes aan dat in 2017 buy-to-let bij minder dan 6% van de totale nieuwbouw in dat jaar voorkwam (de laagste categorie). Het hele onderzoeksrapport is te vinden op: https://www.rli.nl/sites/default/files/kadaster_-_kopen_om_te_verhuren_def.pdf

Verzoek van raadslid dhr. Timmers van 7 mei 2020 (R51):

Dhr. Timmers heeft op 7 mei verzocht om van te voren de onderzoeksvraag met de gemeenteraad te delen. Wij hebben besloten om allereerst een quickscan te houden naar het voorkomen van het verhuren van koopwoningen door beleggers. Met als idee dat we pas uitgebreid onderzoek gaan doen als blijkt dat het een veelvoorkomend verschijnsel is. Uit onze quickscan blijkt echter dat het een beperkt verschijnsel is waardoor uitgebreid vervolgonderzoek volgens ons niet nodig is. Wij zijn van mening dat we hiermee aan de toezegging hebben voldaan.

Conclusie 1

Het aandeel huurwoningen van overige verhuurders (niet woningcorporaties) is in Meierijstad 9% en daarmee lager dan in Noordoost Brabant (10%) en in Nederland (13%). Het speculeren met koopwoningen komt niet tot nauwelijks voor en het verhuren van koopwoningen door beleggers komt in Meierijstad in beperkte mate voor. Het resultaat ervan bij nieuwbouw is een beperkte verschuiving van goedkope/middeldure koop naar middeldure huur. Vanuit de Woonvisie bekeken is deze verschuiving juist positief.

2. Zelfbewoningsplicht

Regiogemeenten

In de regio zijn er voor zover ons bekend geen onderzoeken die wijzen op een omvangrijk 'probleem'. Toch hebben verschillende gemeenten een vorm van zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen ingevoerd. Dat geldt bijvoorbeeld voor: Boxtel/Sint-Michielsgestel, Uden, Boekel, Den Bosch, Oss en Vught.

Landelijke ontwikkelingen

De Tweede kamer nam in maart 2019 een motie aan die minister Ollongren vraagt de mogelijkheden te onderzoeken van het invoeren van een of andere vorm een 'opkoopbescherming.' Die zou trouwens ook kunnen gelden voor bestaande bouw. Zij heeft eerder aangegeven een afweging te moeten maken tussen de eventuele maatschappelijke noodzaak van zo'n maatregel enerzijds en het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrij verkeer van kapitaal anderzijds.

Mogelijkheden voor Meierijstad

Het invoeren van een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen is in Meierijstad mogelijk. Een gemeente heeft de mogelijkheid om via erfpacht, gronduitgifte, anterieure overeenkomsten of verordeningen (doelgroepenverordening en/of huisvestingsverordening) een zelfbewoningsplicht te effectueren. In de gemeente Meierijstad zijn met name de laatste twee vormen relevant. Het invoeren van een zelfbewoningsplicht kan niet met terugwerkende kracht en zal alleen effect hebben bij projecten waarvoor nog geen definitief investeringsbesluit is verstrekt.

Kosten:

Ter beoordeling van de proportionaliteit van de invoering van een zelfbewoningsplicht hebben wij hierboven reeds een beeld geschetst van het probleem waarop het is gericht. Bij het overwegen van het invoeren van dit instrument dient ons inziens ook rekening te worden gehouden met onderstaande kosten:

- Extra druk op handhavingstaak gemeente en personele capaciteit. Het betreft dan reguliere controles, handhavend optreden, communicatie, bezwaartrajecten, e.d.

- Grotere risico's voor projectontwikkeling; weer een extra randvoorwaarde die ontwikkelaars beperkt in hun mogelijkheden om een programma/product te bepalen dat ze in de markt willen zetten. Dat zou toekomstige planvorming negatief kunnen beïnvloeden.
- Het probleem wordt veelal slechts tijdelijk opgelost, want de beperkende voorwaarden gelden meestal slechts voor 2 tot 5 jaar. Via de lijn van erfpacht of privaatrechtelijke kettingbepalingen kan de termijn ook onbepaald worden. In dat geval gelden spelen de eerste twee kostenposten nog veel nadrukkelijker.

Conclusie 2

De gemeente Meierijstad heeft de mogelijkheid een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen in te voeren. Gezien de resultaten van ons onderzoek zien wij daarvoor echter geen aanleiding.

Communicatie

Extern: de lokale makelaars die hebben geparticipeerd in dit onderzoek ontvangen deze RIB.

Participatie

Enkele lokale makelaarskantoren hebben hun marktbeeld van buy-to-let met ons gedeeld. Zij worden daarom geïnformeerd over de inhoud van deze Raadsinformatiebrief. In het regionaal overleg Wonen is op ambtelijk niveau informatie ingewonnen ten behoeve van deze Raadsinformatiebrief. Mondeling zullen de conclusies uit deze brief worden gedeeld.

Duurzaamheid

Voor een duurzame woningmarkt is een toename van middeldure huurwoningen wenselijk.

Financiën

Geen kosten en geen consequenties voor de begroting.

Planning

Voor 1 oktober 2020 wordt deze RIB aan de gemeenteraad verstuurd.

Bijlage(n)

Ter inzage documenten

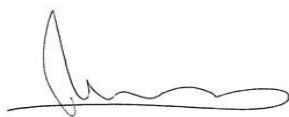
N.v.t.

Met vriendelijke groet,

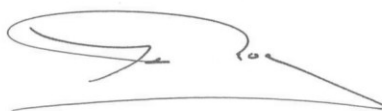
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,



drs. M.G.C. Wilms-Wils RA

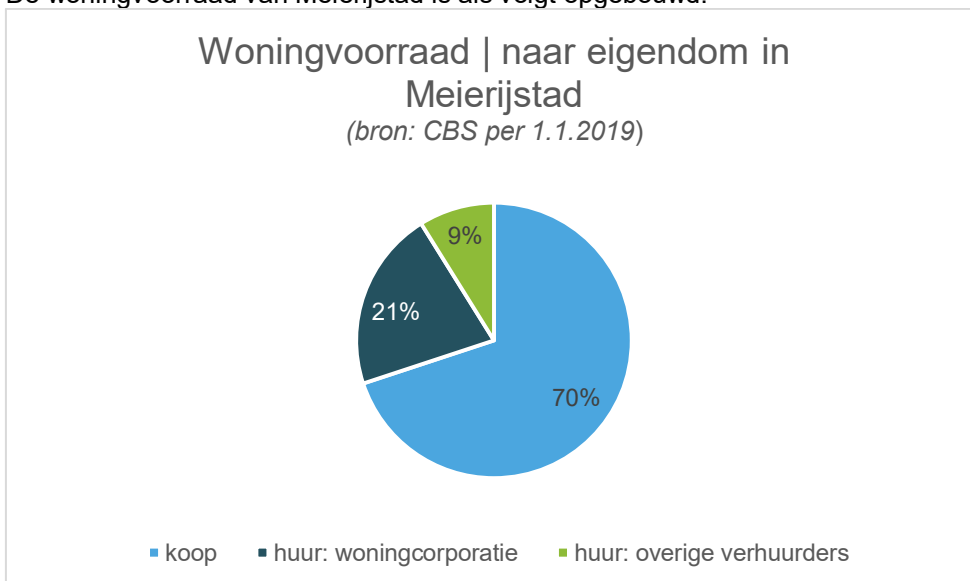


ir. C.H.C. van Rooij

Bijlage 1 – Bestaande woningvoorraad

Opbouw woningvoorraad

De woningvoorraad van Meierijstad is als volgt opgebouwd:



Ter vergelijking volgt hieronder ook de opbouw van de woningvoorraad van Noordoost Brabant en Nederland.

