

Motie vreemd aan de orde

Motie over een niet op de agenda opgenomen onderwerp

Onderwerp: Zelfbewoningsplicht

De raad van de gemeente Raalte, in vergadering bijeen op 9 december 2021

De D66- fractie is van mening dat in de huidige krappe woningmarkt het van belang is om een zelfbewoningsplicht op te leggen aan de kopers. Zo krijgen starters een eerlijke kans. Een zelfbewoningsplicht houdt in dat een koper van een woning gedurende een bepaalde periode verplicht is om de woning zelf te bewonen. Er zijn wel uitzonderingen mogelijk waarbij een koper dat niet verplicht hoeft te doen. Maar in beginsel mag de koper de woning echter niet verhuren in die periode. Voor meer informatie zie bijgaand Volkskrantartikel.

De gemeente Raalte hanteert hiervoor momenteel een periode van twee jaar. In navolging van andere gemeenten is het verstandig deze periode te verlengen naar drie of vijf jaar.

Ook als de gemeente geen grondeigenaar is kan zij dit eisen. Bijvoorbeeld bij bestemmingsplannen. De zelfbewoningsplicht kan dan eenzijdig in een (publiekrechtelijk) exploitatieplan worden vastgelegd of (privaatrechtelijk) worden overeengekomen in een anterieure overeenkomst.

Verzoekt het college:

- een raadsvoorstel voor te bereiden waarmee Raalte de instrumenten van de zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding in kan inzetten bij uit te geven kavels, waarbij de gemeente eigenaar is en bij kavels/woningen waarbij de gemeente geen eigenaar is, maar wel het bestemmingsplan vaststelt.
- bij dit raadsvoorstel een onderbouwd voorstel te doen welke periode tussen de drie en vijf jaar gehanteerd zal worden;
- dit raadsvoorstel zo spoedig mogelijk bij de gemeenteraad aan te bieden of zoveel eerder als de spelregels voor de uitgifte van de kavels voor het bestemmingsplan Molenwijk te Heino worden vastgesteld.

en gaat over tot de orde van de dag

Peter Moorman Egbert den Daas Arie v.d. Wilt Ben Nijboer

D66

LA

PvdA.

BB

Woningmarkt

REPORTAGE ZELFBEWONINGSPLICHT IN VUGHT

Vught bouwt niet voor speculanten

Met een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen tot 6 ton verhoogt Vught de beschermingswal tegen beleggers. Want huizen moeten terechtkomen bij de mensen voor wie ze zijn bedoeld, vinden ze in de Brabantse gemeente.

Marc van den Eerenbeemt
Vught

Een lot uit de loterij, zo noemde een koper van een nieuwbouwwoning in het Vughtse Stadhouderspark-project het op de website van ontwikkelaar BPD. Het bleek een winnend lot. Niet alleen had hij een woning op de kop kunnen tikken in deze geweldige Brabantse gemeente, die was ook nog gelegen aan de rand van de Vughtse Heide en op tien minuten fietsen van het centrum van Den Bosch. Vervolgens stegen de woningen op het voormalig militair terrein ook nog eens razendsnel in waarde.

Een aantal huizen aan de Willem de Rijkelaan was op voorwaarde van de gemeente gebouwd in de categorie 'betaalbare nieuwbouw'. Huizen die in 2014 werden gekocht voor 220 duizend euro, gingen vorig jaar van de hand voor rond de 400 duizend euro. Inmiddels is dat bedrag opgelopen tot ruim 5 ton.

Die hoge prijzen zijn wel op zich logisch, vindt Bregje Peijnenburg-Van Gemert, raadslid voor Gemeentebelangen. 'Het is ook een fantastische locatie daar, in het bos en zo dicht bij de stad. Die mensen hebben een vliegende start gemaakt in hun wooncarrière. Ik gun iedereen zijn overwaarde, maar daardoor verdwijnt zo'n woning wel uit zicht van de doelgroep van de gemeente, mensen die een betaalbare koopwoning zoeken.'

Dat de kopers van het eerste uur inderdaad de loterij hadden gewonnen, was al zo'n twee, drie jaar na de oplevering duidelijk geworden. Enkele van de instapwoningen werden al met flinke winst verkocht. 'Dat heeft ons toen aan het denken gezet', zegt toenmalig wethouder Wonen Peter Pennings, eveneens van Gemeentebelangen. 'Hoe komen woningen terecht bij de mensen waarvoor ze zijn bedoeld? En hoe kunnen we regelen dat dat ook na doorverkoop zo blijft? Je wilt niet dat een ander aan de haal gaat met de opbrengst van gemeentebelangen voor betaalbaar wonen.'

Vught voerde daarop een zelfbewoningsplicht met anti-speculatiebeding in voor nieuwbouwwoningen tot 400 duizend euro. Die huizen mochten dus alleen worden verkocht aan mensen die er ook zelf zouden gaan wonen. Wie de woning binnen vijf jaar van de hand deed, kon een boete tegemoet zien.

Daarmee voegde Vught zich bij het groeiende aantal gemeenten dat een zelfbewoningsplicht heeft ingesteld. Inmiddels hebben meer dan 130 gemeenten dergelijke maatregelen getroffen, blijkt uit onderzoek van de Volkskrant (zie grafiek). Met een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen en opkoopbescherming voor bestaande, oudere woningen zetten gemeenten speculanten en pandjebazen de voet dwars.

Gewilde woongemeente

Drie weken geleden heeft Vught de maatregel nog eens aangescherpt, onder druk van de stijgende huizenprijzen. 'In de oude maatregel beschouwden we de prijs categorie 'middelduur' woningen tot 4 ton nog als 'middelduur', zegt Fons Potter, de D66-wethouder.



De Willem de Rijkelaan in Vught, waar de huizenprijzen tot wel drie keer over de kop zijn gegaan.

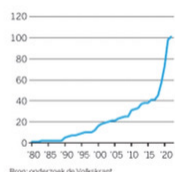
Foto Raymond Rutting / de Volkskrant

GESTAGE GROEI ZELFBEWONINGSPLICHT



19/11/21 © de Volkskrant
Bron: gemeenten, onderzoek de Volkskrant

Aantal gemeenten in Nederland waar een zelfbewoningsplicht geldt voor een deel van de woningen, cumulatief



Bron: onderzoek de Volkskrant

Maat van waarschijnlijkheid dat in gemeenten een opkoopbescherming zal worden ingevoerd voor de komende gemeenteraadsverkiezingen, in procenten



Bron: onderzoek de Volkskrant

“Een ander moet niet aan de haal gaan met de opbrengst van gemeentebelangen”

Peter Pennings
oud-wethouder Wonen
(Gemeentebelangen)

“Een nieuwe woning is bij oplevering meteen een kwart méér waard”

Fons Potter
wethouder Wonen (D66)

der Wonen van Vught. 'Maar dit is zo'n geweldige woongemeente dat voor een gewild huis al snel 4 ton wordt betaald. Dus hebben we een nieuwe categorie toegevoegd aan de regeling. Woningen van tussen de 400 duizend en 600 duizend euro beschouwen we nu als de categorie 'middelduur hoog'. Ook voor die duurdere nieuwbouwwoningen dus voortaan koopvoorwaarden.'

De onstuimige woningmarkt houdt je met dit soort regelingen nooit helemaal in bedwang, geeft wethouder Potter toe. De koper van zo'n 'beschermde' woning kan hem in de

Vughtse regeling bijvoorbeeld na vijf jaar weer van de hand doen, zonder boete of prijsrestrictie. Daarmee behoort Vught tot de middenmotoren onder de gemeenten. Drie en vijf jaar zijn volgens het Volkskrant-onderzoek de meest populaire periodes. Een handvol gemeenten hanteert een periode van tien jaar, en een paar zelfs onbepaalde tijd.

‘We wilden de periode niet al te lang maken’, zegt Potter. ‘Mensen die willen verhuizen, bijvoorbeeld omdat ze kinderen krijgen, wil je niet acht of tien jaar na de aankoop van hun woning

nog confronteren met een verkoopboete. Je moet de woningmarkt niet op slot zetten.’

Betaalbaar

Een zelfbewoningsplicht en al die andere mogelijkheden om in te grijpen in de huizenmarkt zijn dus niet zalligmakend, wil Potter maar zeggen. ‘Je zult bijvoorbeeld ook goed moeten bedenken wat je bouwt. Zet geen woningen neer van 3 ton die eigenlijk 4 ton waard zijn. We zijn nu aan het kijken of we kleinere woningen gaan bouwen. Zo kan een woning aan de onder-

kant van de markt enigszins betaalbaar blijven.’

Voorlopig is de wethouder tevreden dat ook zijn gemeente de teugels kan aantrekken, zeker nu in Vught veel bouwactiviteit op stapel staat. ‘Een auto is bij het verlaten van de showroom meteen een kwart minder waard. Een nieuwe woning is tegenwoordig bij oplevering meteen een kwart méér waard. Dat blijft een raar verschijnsel. Ik gun iedereen het beste, maar je werkt niet aan betaalbare koopwoningen om de gelukkige eerste kopers te spekken.’