

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Onderzoek naar haalbaarheid en consequenties van zelfbewoningsplicht en anti speculatiebeding.

Een onderzoek n.a.v. een motie van Kernachtig Druten

Naar aanleiding van een motie van Kernachtig Druten op 28 februari 2019, waarin zij het college verzoekt onderstaande maatregelen te onderzoeken op haalbaarheid en consequenties, informeren wij u graag over onze bevindingen en aanbevelingen.

Kernboodschap

De in de motie benoemde doelgroepen hebben onze aandacht en passen binnen de speerpunten zoals benoemd in de Woonvisie "Samen werken aan beter wonen". Per situatie en/of project beoordelen we welke doelen we nastreven en stemmen we daarom de instrumenten af.

Toelichting

Voordat we ingaan op de motie plaatsen we deze eerst in het perspectief van de Woonvisie en geven we globaal aan welke ontwikkelingen we afgelopen periode hebben ingezet. Zoals op 29 april 2019 besproken in de gemeenteraad tijdens de bijeenkomst over de "raadsagenda Wonen" zal het college u nog informeren over welke onderdelen van de geldende woonvisie zijn gerealiseerd. Omdat deze motie veel raakvlakken heeft met diverse speerpunten uit de Woonvisie geven we nu alvast een globaal beeld van wat we hierin doen of hebben gedaan. Daarna komt de relatie met de woonvisie aan de orde en welke instrumenten er nog meer zijn.

Woonvisie "Samen werken aan beter wonen"

In de Woonvisie 2016-2021 "Samen werken aan beter wonen" zijn speerpunten benoemd die richtinggevend zijn voor het woonbeleid in deze periode. Al deze speerpunten raken direct of indirect de motie. Hieronder de vijf speerpunten op een rij.

1. Faseren, doseren en samenwerken; nieuwbouwwontwikkelingen stemmen we af op de vraag naar woningen.
2. Invulling geven aan woonwensen; Druten is een echte gezinsgemeente. Dit profiel versterken we, met name door het aanbod van betaalbare eengezinskooptwoningen te vergroten. Daarnaast zetten we ons in voor levensloopgeschikte woningen en innovatieve woonvormen.
3. Betaalbaar wonen; een beperkte groei van het aanbod sociale huurwoningen, doorstroming, alternatieven voor de middeninkomens (huurwoningen boven de liberalisatiegrens).
4. Leefbare wijken en dorpen; is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente.
5. Toekomstbestendig wonen; dit bestaat uit twee elementen, namelijk het vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen en het energiezuiniger maken van woningen. Deze twee elementen zijn een grote opgave om met name bestaande woningen aan te passen.

Uitvoering Woonvisie

Nieuwbouwprojecten stemmen we af op de actuele vraag naar woningen. Om een voorbeeld te noemen, in Horssen is het bestemmingsplan flexibel opgesteld zodat die woningen gerealiseerd kunnen worden waar behoefte aan is. Is er bijvoorbeeld veel vraag naar levensloopbestendige woningen, dan worden die gerealiseerd.

Met de corporaties zijn we in gesprek over het aanbod aan sociale huurwoningen en hoe we de doorstroming kunnen bevorderen. Daarnaast laten we op dit moment een onderzoek "Blik op middenhuur" uitvoeren. Een zogenoemde maatschappelijke kosten baten analyse waaruit naast de behoefte naar woningen in dit segment wordt onderzocht wat de maatschappelijke effecten zijn van het toevoegen van deze woningen. En voor welke doelgroep (jongeren, senioren...) je deze woningen het beste kunt realiseren. Leefbare wijken en dorpen kunnen we realiseren door in te zetten op het realiseren van diverse, afwisselende wijken waarbij we zo mogelijk voorkomen dat te veel kwetsbare inwoners bij elkaar wonen.

Wat betreft het toekomstbestendig wonen. Hiervoor ligt een voorstel bij de gemeenteraad, met ook deze titel, om te regelen dat inwoners geld kunnen lenen om hun woning aan te passen om deze energiezuiniger te maken (de huidige Duurzaamheidslening) maar daarnaast zit hierin de mogelijkheid om de woning aan te passen zodat men langer zelfstandig kan blijven wonen (Verzilverlening). Bij gebruikmaking van de verzilverlening moet er ook een energiemaatregel genomen worden.

Woonvisie in relatie met de motie

De in de motie genoemde doelgroepen komen overeen met de doelgroepen die ook in de Woonvisie zijn benoemd. Afhankelijk van de doelgroep zijn de instrumenten die het beste ingezet kunnen worden heel verschillend zijn. Met andere woorden, het na te streven doel bepaalt ook welk instrument waar ingezet wordt. Twee voorbeelden:

Een koopstarter is gebaad bij een zelfbewoningsplicht. Maar mogelijk niet bij een anti speculatiebeding omdat dit de doorstroming belemmert. Een starter die na een paar jaar meer verdient, zal wachten met verhuizen als hem dat een boete oplevert.

Iemand met een middeninkomen kan niet kopen en is er juist bij gebaar dat er meer woningen verhuurt worden. Dan werkt een zelfbewoningsplicht averechts.

In de bijlage zijn de voor- en nadelen van een zelfbewoningsplicht en het anti speculatiebeding globaal in beeld gebracht. De juridische consequenties en de gevolgen voor het ambtelijke apparaat, van wege de uitvoering, zijn hierin niet in detail meegenomen.

Andere instrumenten

Naast de zelfbewoningsplicht en het anti speculatiebeding zijn er meer instrumenten die er op gericht zijn om de juiste woningen te realiseren en de juiste doelgroepen te bedienen. Denk bijvoorbeeld aan grondprijnsbeleid, korting op grond om te zorgen dat betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden. Of denk aan een doelgroepenverordening. Dit is een nog weinig gebruikt instrument. Deze verordening kan een gemeente gebruiken om via bestemmingsplannen sociale en middeldure huurwoningen te realiseren. Amsterdam heeft sinds kort zo'n verordening met daarin de volgende punten: de minimale en maximale aanvangshuren; de definiëring van de doelgroepen en de instandhoudingstermijnen.

Gevolgen

Afhankelijk van het type maatregel of instrument en of er een maatregel genomen wordt betekent dit dat de gemeente actief gaat sturen-ingrijpen op de werking van de lokale woningmarkt. De ene maatregel vraagt om verdergaande uitwerking en heeft meer gevolgen voor bijvoorbeeld kopers van (nieuwbouw)woningen in Druten, grondeigenaren of corporaties, dan andere maatregelen.

Openbaar

Zaaknummer: 28761

Communicatie

Afhankelijk van de te nemen maatregelen of inzet van instrumenten wordt hierop de communicatie afgestemd.

Uitvoering of Vervolgstappen

Zoals aangegeven zijn er verschillende instrumenten die voor verschillende doelen toegepast kunnen worden. Per situatie en/of project beoordelen we welke doelen we nastreven en stemmen we daarom de instrumenten af. U kunt er ook voor kiezen om meer richting te geven in de na te streven doelen of doelgroepen bij het vervolg van de "raadsagenda wonen".

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlage Voor- en nadelen van de zelfbewoningsplicht en anti speculatiebeding

Hieronder worden globaal de voor- en nadelen van deze twee instrumenten aangegeven.

Zelfbewoningsplicht

Voordelen

- De woning wordt bewoond door de koper. En kan niet onbedoeld als huurwoning worden gebruikt.

Nadelen

- Meer regelgeving voor inwoners, in dit geval voor de koper van een (nieuwbouw) woning.
- De uitvoering van deze zelfbewoningsplicht brengt veel werk met zich mee.
- Het project wordt minder aantrekkelijk voor kopers om dat zij niet volledig zelf kunnen besluiten wat zij met de woning doen. Bij toepassen van de zelfbewoningsplicht met een kettingbeding, dat wil zeggen; ook voor toekomstige eigenaren, brengt dit met zich mee dat ook de verkoopbaarheid van de woning door de eigenaar op dat moment in gevaar kan komen, zeker op momenten waarin de druk op de woningmarkt beperkt is.
- Verhuurders kunnen geen nieuwbouw woningen kopen om deze, bijvoorbeeld in de zogenoemde middenhuur, te gaan verhuren. Juist in dit segment zien we een behoefte zoals ook in de Woonvisie is aangegeven.

Anti speculatiebeding

Een anti speculatiebeding is een bepaling die opgenomen wordt in het koopcontract van (goedkope) nieuwbouwoopwoningen met name als de grond verkocht wordt met korting om het mogelijk te maken dat er betaalbare woningen gerealiseerd worden. Om te zorgen dat deze woningen, die veelal onder de marktprijs worden aangeboden, gekocht worden om winst mee te maken, dus om te speculeren, kan een dergelijk beding worden opgenomen.

Voordelen

- Voorkomen van aankoop met slechts een winstoogmerk.
- De woning wordt bewoond door de koper.
- In geval de verkoopprijs van de grond of de woning(en) tegen een lagere prijs wordt verkocht dan de marktwaarde kan een anti speculatieregeling voorkomen dat er met deze woningen wordt gespeculeerd.

Nadelen

- Het is een conjunctuur gevoelige maatregel. Wanneer de woningmarkt weer veranderd zal speculatie door middel van nieuwbouwwoningen minder aan de

orde zijn en kan dit zelfs remmend werken op de verkoop van woningen en daarmee op de doorstroming van de woningmarkt.

- Antispeculatie blijkt lastig te handhaven.
- De maximale termijn van vijf jaar is relatief kort
- Anti-speculatiebeding en de administratieve behandeling ervan wordt vaak als hinderlijk ervaren door woningeigenaren.
- Doordat bewoners bij antispeculatie verplicht worden gesteld om een bepaalde periode in de gekochte woning te blijven wonen, werkt dat de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt tegen.