

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.324001 / D.1643839
Datum document	23 januari 2024
Onderwerp	Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding
Opsteller	Vries, Robert de
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	Fysiek Domein
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	29 januari 2024

Toelichting besluit

Advies

1. In overeenstemming met het besluit van het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein van 7 en 8 juli 2022 niet overgaan tot de invoering van een regeling opkoopbescherming.
2. Instemmen met de invoering van een 5-jarige bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding van nieuwbouwwoningen tot de actuele NHG-grens middels bijgevoegde 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw'.
3. Instemmen met bijgevoegde 'Mededeling portefeuillehouder'.

Gewijzigd besloten

Aanleiding

Per 1 januari 2022 is de inzet van het instrument Opkoopbescherming

mogelijk gemaakt door de rijksoverheid. Doel hiervan is de bescherming van kopers tegen prijsstijging en druk op de leefbaarheid door opkoperende beleggers. Om het instrument in te kunnen zetten, moeten nut en noodzaak onderbouwd kunnen worden. De analyse voor deze onderbouwing is in 2022 regionaal uitgevoerd en opgeleverd. In de bijlage treft u de rapportage van RIGO aan (RIGO: advies- en onderzoeksbureau op het gebied van wonen en de leefomgeving). Op 7 en 8 juli 2022 heeft het portefeuillehoudersoverleg Fysiek Domein het advies overgenomen. Een ander instrument is de bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding. Net als in veel andere gemeenten is ook in Huizen sprake van een groot tekort aan koopwoningen. Een van de maatregelen om woningen toegankelijk te houden voor de 'echte' woningzoekenden, is het voorkomen dat kopers die niet voornemens zijn de woning te bewonen, de woning gaan kopen. Veel gemeenten kennen een vorm van een zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding. Daarom vindt de raad het wenselijk te onderzoeken of bij nieuwbouwwoningen een zelfbewoningsplicht en/of anti-speculatiebeding kan worden ingevoerd met de duur van tien jaar.

Kaders

- Artikel 3.1.8. van het collegeprogramma. Opkoopbescherming voor nieuw verworven woningen in Huizen wordt zo mogelijk ingevoerd.
- Artikel 3.1.9. van het collegeprogramma. Op korte termijn wordt onderzocht of bij nieuwbouwwoningen een zelfbewoningsplicht en/of anti-speculatiebeding met de duur van tien jaar opgenomen kan worden in de vergunning.

Doel/beoogd effect

- 2.1 Met de invoering van de bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding wordt de kans vergroot voor belangstellenden in Huizen om een nieuwbouwwoning te kopen.
- 2.2 Het tegengaan van zogenoemde 'buy-to-let'-scenario's, waarbij personen of bedrijven woningen aanschaffen met als enig doel ze te verhuren en zo winst te maken.

Argumenten

1. *Uit onderzoek is gebleken dat de inzet van het instrument opkoopbescherming alleen voor delen van Hilversum goed te onderbouwen is en niet voor de andere gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek.*

Toelichting

1. Tussen 2018 en 2021 is een relatief klein aantal woningen gekocht door investeerders (947/12.320 8%).
2. Een deel van de woningvoorraad zal, vanwege hoge transactieprizen, waarschijnlijk niet onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming kunnen worden gebracht, gezien het feit dat de maatregel zich moet richten op de positie/ kansen van lage- en midden-inkomens. Dit maakt het effect van de maatregel nog

kleiner.

3. De verhuurvergunning opkoopbescherming zal in een aantal gevallen bij wet moet worden afgegeven. Het gaat dan om woonruimten die:

- (1) aan naaste familie worden verhuurd;
- (2) tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of
- (3) onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.

Daarnaast zullen gemeenten waarschijnlijk nog een aantal andere gronden willen definiëren op basis waarvan zij altijd vergunning en soms een individuele ontheffing zal verlenen. Dit zijn bijvoorbeeld volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden, of een schrijnende situatie. Ook dat maakt het effect van de maatregel opnieuw kleiner, zij het dat het moeilijk is een aanname te doen in hoeveel gevallen de vergunning hoe dan ook afgegeven zal worden.

4. Ten slotte zijn per saldo evenveel woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners dan er zijn gekocht van eigenaar-bewoners. De druk van investeerders op de koopwoningmarkt van lijkt daarmee in een deel van de regio Gooi en Vechtstreek beperkt.

Daarnaast zijn er nog andere argumenten om niet tot invoering van het instrument opkoopbescherming over te gaan.

- Invoering van dit instrument is niet nodig indien wordt gekozen voor een 5-jarige bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding voor nieuwbouwwoningen. Beleggers kunnen immers niet voldoen aan de verplichting om de nieuwbouwwoning zelf te bewonen. Ook al zou niet gekozen worden voor de invoering van de bewoningsverplichting dan is, mede met het oog op de proportionaliteit van de maatregel en gegeven de benodigde gemeentelijke capaciteit voor vergunningverlening, toezicht en handhaving, de invoering van dit instrument niet wenselijk.
- Bovendien leiden fiscale maatregelen (zwaardere belasting in box 3) per 1 januari 2024 tot een minder rendement voor de beleggers. Het is dus minder aantrekkelijk om woningen te kopen en vervolgens te verhuren.
- Ook zorgt de Wet betaalbare huur dat het minder aantrekkelijk wordt voor beleggers om huurwoningen te kopen/aan te houden omdat de huurbescherming verder wordt uitgebreid naar het middensegment, zodat deze ook gaat gelden voor huurders met een middenhuurwoning.

2. *Met deze beleidsregels wordt een bijdrage geleverd om nieuwbouwwoningen toegankelijk te houden voor de 'echte' woningzoekenden in de betaalbare koopsector en wordt ongewenste speculatie voorkomen.*

Toelichting

In de beleidsregels is vastgelegd waaraan de zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding moet voldoen. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regeling

van de gemeente Nijmegen. Kopers van een woning worden verplicht om een bepaald aantal jaren, veelal 3 tot 5 jaar, zelf in de gekochte woning te gaan wonen. Dit is een redelijke termijn. Het gaat te ver om hieraan een termijn van 10 jaar te verbinden omdat deze termijn te lang (en niet redelijk) voor de kopers is.

Het publiekrecht biedt (op dit moment) geen grondslag voor handhaving van een zelfbewoningsplicht. Als een zelfbewoningsplicht overeengekomen wordt, moet deze daarom privaatrechtelijk worden gehandhaafd. Vooral voor betaalbare koopwoningen heeft de gemeente (en de regio) een verantwoordelijkheid om dit segment te handhaven en uit te breiden. Hierbij wordt gedacht aan de NHG-grens. Deze ligt in 2024 op € 435.000,-. Binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de woning feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd aan de koper en de koper overgaat tot juridische levering van de woning aan een derde, is de koper verplicht aan de gemeente een vergoeding te betalen. Hierin is (uiteraard) ook een ontheffingsmogelijkheid opgenomen indien sprake is van schrijnende omstandigheden (hardheidsclausule). Een geschil over een verbeurde boete (bewoningsverplichting) en/of een verschuldigde vergoeding (anti-speculatiebeding) zullen uiteindelijk bij de civiele rechter (en dus niet bij de bestuursrechter) te worden uitgevochten. Daar zitten ook weer kosten aan vast.

Voor lopende ontwikkelingen is het niet altijd mogelijk om deze regeling op te leggen. Een reden kan zijn dat er al een overeenkomst is gesloten. Het is dan niet redelijk om de regeling aan de initiatiefnemer op te leggen. Per situatie wordt bezien in hoeverre de regeling alsnog kan worden toegepast. Als de gemeente eigenaar is van de grond kan zij als eigenaar in de overeenkomst met de (project)ontwikkelaar een zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding vastleggen. Als de gemeente geen eigenaar van de grond is, kan zij als eigenaar geen afspraken in een overeenkomst opnemen. In veel gevallen moet bijvoorbeeld het bestemmingsplan worden gewijzigd voor een bepaald initiatief. In die situatie maken partijen afspraken over de voorwaarden. De zelfbewoningsplicht kan dan eenzijdig in een (publiekrechtelijk) exploitatieplan worden vastgelegd of (privaatrechtelijk) worden overeengekomen in een anterieure overeenkomst.

Het is niet mogelijk om deze verplichting voor bestaande woningen op te leggen die niet in eigendom zijn van de gemeente Huizen. Om huurwoningen die aan woningzoekenden worden verkocht en niet in handen van verhuurders/huisjesmelkers te laten belanden, leggen woningcorporaties een zelfbewoningsplicht op. De Alliantie hanteert een periode van 2 jaar. Dit houdt in dat de koper in de koopakte laat vastleggen dat hij of zij de plicht heeft om de aangekochte woning zelf te gaan bewonen.

3. In het collegeprogramma 2022 – 2026 zijn de onderwerpen Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding opgenomen. Daarom wordt de raad via de 'Mededeling portefeuillehouder' over deze onderwerpen geïnformeerd.

Kanttekeningen

1 en 2. Het invoeren van een zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding en opkoopbescherming kan mogelijk een groot beslag leggen op de ambtelijke capaciteit. Dit is afhankelijk van de vraag hoeveel nieuwbouwwoningen in de betaalbare sector worden gerealiseerd en hoe vaak aanspraak wordt gemaakt op de regeling. Niettemin is de verwachting dat het beslag beperkt zal zijn omdat het anti-speculatiebeding niet langer duurt dan 5 jaar en de

praktijk heeft uitgewezen dat de meeste kopers van nieuwbouwwoningen in die periode niet gaan verhuizen.

Alternatieven

2.1 Een mogelijkheid is om de zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding uit te breiden naar 10 jaar. Hier wordt niet voor gekozen omdat het niet redelijk is om eigenaren aan deze lange termijn te binden. Bovendien zal het beslag op de ambtelijke capaciteit ongetwijfeld groter worden omdat er (veel) meer kopers van nieuwbouwwoningen zijn die hun woning in die periode gaan verkopen.

2.2 Ook kan er voor worden gekozen om niet de invoering van een 5-jarige bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding van nieuwbouwwoningen over te gaan. Er kunnen vraagtekens worden geplaatst bij de nut en noodzaak van de voorgestelde regeling omdat er in de nabije toekomst niet veel bouwplannen zijn. Ook is het maar de vraag of daadwerkelijk tot inning van de vergoeding zal worden overgegaan omdat iedere koper een 'goede' reden heeft waarom van inning moet worden afgezien.

Financiën

2. In die gevallen dat de gemeente van de eigenaren een vergoeding ontvangt, komt dit ten gunste van de reserve stedelijke vernieuwing.

Participatie

N.v.t.

Communicatie

2.1 De Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw worden op overheid.nl gepubliceerd en treden een dag na publicatie in werking.

2.2 en 3 De raad wordt via 'Mededeling portefeuillehouder' over uw besluit geïnformeerd.

Uitvoering en evaluatie

2. Initiatiefnemers worden in een vroeg stadium bij de intaketafel over de Beleidsregels geïnformeerd.

Geheimhouding

N.v.t.

Mede geadviseerd door

R. de Quay van bajz
K. Heeringa van financiën

Bijlagen

1. RIGO onderzoek 'Investeerders op de woningmarkt'
2. Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw
3. Mededeling portefeuillehouder