

Mededeling

Portefeuillehouder: R.G. Boom

Betreft : Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/
anti-speculatiebeding
Aan : Leden van de Commissie Fysiek Domein
T.b.v. : Commissie van 6 maart 2024
Van : R.G. Boom
Behandelaar : Robert de Vries
E-mail/telefoonnummer : r.devries@huizen.nl / 035-5281516
Datum : 1 februari 2024
Status : Ter informatie

Inleiding

Op 29 januari 2024 heeft het college besloten om niet over te gaan tot de invoering van een regeling opkoopbescherming. Wel is besloten om tot invoering van een 5-jarige bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding van nieuwbouwwoningen tot de actuele NHG-grens over te gaan. Deze grens ligt in 2024 op €435.000. Via de vastgestelde beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw is vastgelegd waaraan de zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding moet voldoen.

Aanleiding

Aanleiding voor beide voorstellen zijn de afspraken die in het collegeprogramma 2022 – 2026 zijn gemaakt. In artikel 3.1.8. van het collegeprogramma is opgenomen dat opkoopbescherming voor nieuw verworven woningen in Huizen zo mogelijk wordt ingevoerd. In artikel 3.1.9. van het collegeprogramma is aangegeven dat 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.

Waarom geen opkoopbescherming

Het college heeft besloten niet over te gaan tot de invoering van een regeling opkoopbescherming omdat uit het RIGO onderzoek 'Investeerders op de woningmarkt' 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 transactiepreizen, 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, zodra de wet door het parlement is aangenomen, 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.

Wel invoering bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding

Het college heeft besloten tot invoering van de bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding via de 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw' over te gaan omdat hiermee een bijdrage wordt geleverd om nieuwbouwwoningen toegankelijk te houden voor de 'echte' woningzoekenden in de betaalbare koopsector. Bovendien wordt hiermee 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.

- periode van vijf jaar

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).

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.

- gemeente eigenaar grond

Als de gemeente eigenaar is van de grond kan zij als eigenaar in de overeenkomst met de (project)ontwikkelaar een zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding vastleggen.

- gemeente geen eigenaar van de grond

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.

- huurwoningen

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.