

Geacht college,

Net als in veel andere gemeenten is ook in Huizen sprake van een groot tekort aan betaalbare en middenklasse koopwoningen.

Landelijk wordt als één van de oorzaken het kopen van woningen om deze te verhuren in plaats van erin te gaan wonen genoemd. Hierdoor krijgen starters op de (koop)woningmarkt minder kansen.

Veel gemeenten, waaronder omliggende gemeenten, kennen een vorm van een zelfbewoningsplicht. Kopers van een woning worden daarmee verplicht om een bepaald aantal jaren, veelal 3 tot 5 jaar, zelf in de gekochte woning te gaan wonen.

Tot nu toe betreft dit in die gemeenten met name nieuwbouw, maar volgens diverse media, waaronder de NOS, overwegen tientallen gemeenten om de zelfbewoningsplicht ook toe te gaan passen bij de verkoop van bestaande woningen.

1. Deelt het college de hierboven genoemde zorgen en bent u met ons van mening dat dit ook in onze gemeente aan de orde is?

Antwoord:

Wij delen uw zorgen dat er in onze gemeente een groot tekort is aan betaalbare en middenklasse koopwoningen.

Wij hebben echter geen aanwijzingen dat op grote schaal woningen worden aangekocht die vervolgens worden verhuurd aan particulieren.

Maar ook al zou het op kleine schaal gebeuren, dan vinden wij dat ongewenst.

2. Welke vormen van een zelfbewoningsplicht kent of kende de gemeente Huizen?

Antwoord:

De gemeente Huizen heeft een zelfbewoningsplicht van twee jaar ingesteld voor het project De Commandeur aan de Naarderstraat.

Om sociale huurwoningen aan woningzoekenden te blijven aanbieden en niet in handen van verhuurders/huisjesmelkers te laten belanden, leggen woningcorporaties zoals de Alliantie al sinds 2015 een *zelfbewoningsplicht* op voor een periode van twee jaar. Dit houdt in dat de koper in de koopakte laat vastleggen dat hij of zij de plicht heeft om het aangekochte zelf te gaan bewonen. Daarbovenop leggen corporaties veelal ook nog een *anti-speculatiebeding* op. Deze wordt notarieel vastgelegd in de leveringsakte, en betekent dat de koper gedurende de afgesproken termijn (bijvoorbeeld 2 jaar) de woning niet mag doorverkopen of verhuren. Komt de koper deze afspraken niet na, dan moet hij of zij een boete betalen.

3. In welke gevallen is die regeling (in de afgelopen 8 jaar) toegepast?

Antwoord:

Het project De Commandeur ging eind 2020 in de verkoop.

Voor de sociale huurwoningen wordt de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding door de Alliantie al een aantal jaren (sinds 2015) toegepast.

4. Is het college bereid de mogelijkheden van een zelfbewoningsplicht, dan wel de uitbreiding van die mogelijkheden, te onderzoeken?

Antwoord:

De verplichting kan in beginsel alleen worden opgelegd door gemeenten indien gemeenten een grondpositie hebben.

Bij *nieuwbouwprojecten op gemeentegrond* zijn gemeenten in een positie waarin zij afspraken kunnen maken en verplichtingen kunnen opleggen aan de ontwikkelaar van het project. Ze kunnen deze afspraken vastleggen in anterieure overeenkomsten, koopovereenkomsten of bij erfpacht in de erfpachtvoorwaarden.

De gemeente Huizen is bereid in geval van nieuwbouwprojecten op gemeentegrond deze verplichting op te leggen, zoals dit ook is gebeurd bij het project De Commandeur.

Over de zelfbewoningsplicht in bestaande koopwoningen merkt het college het volgende op:

Introductie opkoopbescherming

De **opkoopbescherming** zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.

Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen.

Opkoopbescherming kan vanaf 1 januari 2022 worden toegepast in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

Ter uitvoering van regels voor opkoopbescherming moet de gemeente beschikken over een vergunningstelsel voor verkoop van woningen.

In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen, dit geldt bij woningen die:

- aan familie worden verhuurd;
- onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- tijdelijk worden verhuurd.

Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond.

Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

De regeling opkoopbescherming zoals deze sinds 1 januari jl. van kracht is, geldt voornamelijk voor vijf jaar. Hierna vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en relevantie van deze maatregel in de economische situatie van dat moment.

Op regionaal niveau wordt de wenselijkheid van de opkoopbescherming voor bestaande woningen onderzocht. Dit onderzoek gaat binnenkort starten. Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek zal de gemeente Huizen bepalen of zij ook een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen wenst in te voeren.

5. Zo ja, wanneer deelt u de uitkomsten van dit onderzoek met de commissie Sociaal Domein?

Antwoord:

De uitkomsten van het onderzoek worden gedeeld met de commissie Sociaal Domein. De verwachting is dat dit in het voorjaar zal zijn.

6. Zo nee, wat zijn hiervoor uw argumenten? Graag mondelinge beantwoording van deze vragen tijdens de vergadering van de commissie Sociaal Domein op 25 januari 2022.

Antwoord:

Niet van toepassing.