

Nota Zelfbewoningsplicht:

Advies en conclusie; invoering zelfbewoningsplicht is mogelijk en wenselijk.

Het algemene doel van het gemeentelijke woonbeleid is om woningen beschikbaar te houden voor met name volkshuisvestelijk gezien kwetsbare groepen, zoals starters en senioren. Het is niet de bedoeling dat speculanten woningen kopen en enkele maanden later veel duurder verkopen of duur verhuren, waardoor de oorspronkelijke doelgroep zich de woning niet meer kan veroorloven. Daarom is het te rechtvaardigen dat de gemeente zich in de woningmarkt mengt. Vooruitlopend op verankering van dit beleid in de nieuwe Woonvisie of de nieuwe Woonagenda wordt daarom deze regeling in werking gesteld.

Voor nieuwbouwwoningen kan een zelfbewoningsplicht privaatrechtelijk overeengekomen worden met de koper van grond/ met de ontwikkelaar. Als de grond van de gemeente is, kunnen we dit als eis stellen en opnemen in het koopcontract, met kettingbeding naar de toekomstige bewoners. Als het een initiatief betreft op gronden/ bouwwerken die niet in bezit van de gemeente zijn, is zelfbewoningplicht een van de onderdelen die de gemeente inbrengt in de onderhandelingen m.b.t. anterieure exploitatieovereenkomst. Juridische grondslag deze eis in die situatie te verplichten ontbreekt.

Regelgeving voor een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen is nog niet mogelijk. Het wachten hiervoor is op een landelijke regelgeving. Het wetsvoorstel daartoe (z.g.n. Opkoopwet) is medio maart 2021 ingediend bij de Eerste Kamer. Naar verwachting zal deze wet eind 2021 van kracht worden.

Regelgeving alleen is niet voldoende. Er is capaciteit in uitvoering, toezicht en handhaving nodig. Dit kost geld. Qua inkomsten staan hier boetegelden tegenover.

Het advies is om per 1 juli zelfbewoningsplicht in te voeren voor nieuwbouwwoningen die in de prijscategorie vallen van sociale koop en in het middensegment tot en met de NHG-waardegrens. En dit tevens als voorwaarde op te nemen in de verkoopovereenkomsten met ontwikkelaars en als wens mee te nemen in de onderhandelingen aangaande andere woningbouwinitiatieven.

Tevens wordt geadviseerd de handhaving van de regel qua capaciteit (0,25 fte) in te regelen bij het team O&O expertise II).

In bijlage 1 is de Regeling Zelfbewoningsplicht opgenomen.

1. Inleiding: raadsmotie januari 2020

Op 14 januari 2020 is een motie ingediend door de PvdA (zie bijlage 2) en in aangepaste vorm aangenomen. Het college is hierin verzocht:

1. Te onderzoeken of het wenselijk is om bij projecten waarbij de gemeente betrokken is een zelfbewoningsplicht op te leggen voor woningen die een koopsom hebben tot de geldende Nationale Hypotheek Garantie grens;
2. Te onderzoeken welke bepalingen (nog meer) kunnen worden opgenomen bij projecten waar (starters)woningen worden gebouwd die speculatie met deze woningen tegengaan;
3. Zo veel mogelijk medewerking te verlenen aan binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten die bijdragen aan het versterken van de woningmarkt voor jongeren, starters en ouderen.

Wethouder van den Waardenburg heeft vervolgens toegezegd dat onderdeel 1 en 2 worden meegenomen bij de aankomende Nota Grondbeleid 2020.

Naar aanleiding van de motie is onderzocht wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn om extra maatregelen te nemen.

Deze notitie is het resultaat van onderzoek naar de zelfbewoningsplicht. Onderzocht is of het toepassen van dit middel juridisch toelaatbaar is (ja), of het wenselijk is het middel in te voeren (ja), hoe de toepassing ervan geregeld zou moeten worden (regeling bijlage 1) en wat het toepassingsbereik van het middel zou moeten zijn (betaalbare koopwoningen). Tegelijk is de verhouding met het grondbeleid onderzocht (doorwerking in Grondbeleid is niet nodig, omdat het al volwaardig doorwerkt in volkshuisvestelijk beleid). In het resterende deel van deze notitie (inclusief bijlagen) leest u hier meer over.

2. Aanleiding; behoudt betaalbare woningen voor de doelgroep:

Eén van de thematische ontwikkelopgaven die deze coalitie zichzelf ten doel heeft gesteld, is dat er voldoende woonruimte op maat beschikbaar is voor de kwetsbare inwoners van de gemeente. De druk die er nu op de woningmarkt is, geeft de coalitie voldoende aanleiding betaalbare woningen voor deze doelgroep te realiseren.

Woningen die in de goedkopere categorieën worden gerealiseerd blijven moeilijk behouden voor de doelgroep (zoals bijvoorbeeld jongeren en starters). In de gemeente Helmond komt het voor dat betaalbare woningen door ontwikkelaars worden opgekocht en relatief duur worden doorverkocht of -verhuurd. Dit is een onwenselijke ontwikkeling: betaalbare woningen verdwijnen relatief snel weer van de markt, waardoor bijvoorbeeld de doorstroming vanuit de sociale huur stopt en woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning geconfronteerd worden met hoge huur- en/of koopprijzen.

Naar aanleiding hiervan is bestuurlijk gevraagd naar een notitie om een bewoningsplicht op te nemen in koopovereenkomsten. Daarop is intern overleg gevoerd over het ontstaan van deze situatie, de actualiteit in de regio/landelijk en de vervolgstappen.

3. Doel:

Het invoeren van de zelfbewoningsplicht heeft tot doel dat de beoogde doelgroep (inkomensgroepen tot hooguit 1,5x modaal) daadwerkelijk betaalbare nieuw gebouwde koopwoningen kan bewonen. Met deze invoering is het voor ontwikkelaars en beleggers niet

meer mogelijk om meerdere betaalbare koopwoningen op te kopen en op de vrije markt te verhuren of te verkopen. De koper is de bewoner. Woningen worden zo minder onderwerp van speculatie.

4. Wat is “zelfbewoningsplicht”?

Zelfbewoningsplicht is een vorm van anti-speculatie. De zelfbewoningsplicht houdt in dat een huis alleen door de koper bewoond mag worden. Hierdoor is (onder)verhuren niet mogelijk. De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren dus om de aangekochte woning zelf te bewonen. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, zoals bewoning door een familielid in de eerste of tweede graad.

5. Nadere afbakening; zelfbewoningsplicht voor goedkope- en middel dure koop.

Het effect van zelfbewoningsplicht is het grootst bij de goedkope- en middel dure koop tot en met de NHG-waardegrens. Dit zijn voor de meeste mensen betaalbare woningen en daardoor populair op de woningmarkt.

Bestaand en nieuwbouw

Zelfbewoningsplicht is van toepassing op projectmatige nieuwbouw en niet op bestaande bouw. Als het gaat om nieuwbouw op gemeentegrond komt de gemeente ‘automatisch’ in de positie eisen te stellen. Via de verkoopovereenkomsten kan de gemeente deze positie benutten.

Veel gemeenten zouden graag voor (delen van de) de woningvoorraad een zelfbewoningsplicht of verbod op verhuur van welke aard dan ook invoeren. Tot op heden is nog geen enkele gemeente erin geslaagd om een juridisch waterdichte set regels op te tuigen om eigenaren van bestaande woningen te verplichten hun woning zelf te bewonen of hen te verbieden die te verhuren, op wat voor manier dan ook. Dit vormt een te grote inperking van het eigendomsrecht. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken heeft inmiddels een wetvoorstel ingediend; een zogenaamde opkoopbeschermingswet. Opkoopbescherming voorkomt dat beleggers te veel huizen opkopen voor verhuur waardoor starters en doorstromers in de knel komen. In het wetsvoorstel wordt uitgegaan van een geldigheidsduur van de wet van 3 jaar. Door de tweede kamer is hiertegen een amendement ingediend met het verzoek de geldigheidsduur te verlengen tot 5 jaar. Het wetsvoorstel gaat uit van onderbrengen van Opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening. Het wetsvoorstel is inmiddels ingediend bij de Eerste Kamer, nog niet duidelijk is wanneer de wet van kracht wordt. Vermoedelijk zal dit eind 2021 zijn. Wanneer de wet van kracht wordt, zal in Helmond de opkoopbescherming ook in de huisvestingsverordening worden opgenomen.

Koop en huur

Huurwoningen vallen niet onder de zelfbewoningsplicht. Bij eventuele verkoop van huurwoningen van woningcorporaties is in de overeenkomst opgenomen dat men zelf de woning moet gaan bewonen en men zonder toestemming geen mede- of onderverhuur mag toepassen.

6. Juridisch Kader; Zelfbewoningsplicht is een privaatrechtelijke overeenkomst.

Verkoopovereenkomsten van gemeentegrond of gronduitgifte namens de gemeente door een ontwikkelaar worden ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd of via mandaat getekend door de afdelingsmanager. In deze

verkoopovereenkomst kan een bepaling worden opgenomen die aan de koper een zelfbewoningsplicht oplegt om speculatie te voorkomen (anti-speculatiebeding).

Het publiekrecht kent geen regeling die speculatie tegengaat en daarom is de privaatrechtelijke weg geoorloofd (twee-wegenleer). Hierbij dient wel aandacht geschonken te worden aan de zwaarte van de beperking in relatie tot het daarmee te dienen belang. Door de zelfbewoningsplicht te beperken tot 3 jaar en de omstandigheden aan te geven in welk geval in ieder geval ontheffing wordt verleend, is een dergelijke bepaling niet onredelijk om op te nemen in alle overeenkomsten waar de gemeente zeggenschap heeft over de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw, zoals verkoopovereenkomsten.

In bijlage 1 is de Helmondse uitwerking van de regeling opgenomen.

7. Handhaving en monitoring noodzakelijk.

De Zelfbewoningsplicht zal ook gehandhaafd moeten worden. In het verleden werd dit gecontroleerd door een jurist binnen de toenmalige afdeling grondzaken. Hiervoor was 0,2 fte binnen de reguliere taak beschikbaar. Wanneer een woning binnen de overeengekomen termijn toch ter verkoop werd aangeboden en de verkoopacte bij de notaris werd voorgelegd, seinde de betreffende notaris de gemeente in. Hierop kon de gemeente de overeengekomen boete opleggen.

Na opheffing van de zelfbewoningsplicht in het Grondbeleid van 2017-2020, kwam dit te vervallen. De handhavingstaak zal daarom nu wederom opnieuw geregeld moeten worden. In het kader van de nieuwe privacy wetgeving hebben medewerking van de gemeente Helmond echter geen toegang meer tot het BRP. Er dient derhalve geregeld te worden dat hetzij de verkoper van een woning zelf aantoont hoe lang hij/zij ingeschreven stond op het betreffende adres middels zijn bewijs van inschrijving, hetzij moet de verkoper toestemming verlenen dat dit gecontroleerd wordt.

Monitoring; op reguliere basis zal deze regeling gemonitord worden. Hierbij zal bekeken worden hoeveel verkoopsituaties zich hebben voorgedaan en hoeveel mensen gebruik hebben gemaakt van welke vorm van ontheffing. Tevens zal bekeken worden of het handhavingsinstrument afdoende werkt en hoeveel tijd hiervoor nodig is. Waar nodig dient de regeling bijgesteld te worden. Ook hiervoor dient capaciteit beschikbaar te worden gesteld, gedacht wordt aan 0,05 op jaarbasis.

8. Raadscommissie Omgeving adviseert positief en geeft overwegingen mee.

De raadscommissie Omgeving is gevraagd haar bedenkingen en overwegingen mee te geven tijdens haar vergadering van 4 maart 2021. Duidelijk bleek dat alle commissieleden voor enige vorm van zelfbewoningregulering voor de categorie woningen tot en met de NHG waarde grens zijn. Bij voorkeur voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

De commissie heeft eveneens aangegeven voor een boetebeding en handhaving te zijn.

Door de commissie is tevens aangegeven een heldere regelgeving te verwachten, waarin wel een zekere mate van flexibiliteit qua ontheffingen mogelijk is. Daarom is o.a. opgenomen dat in geval van uitzonderlijke omstandigheden het college van B&W de bevoegdheid heeft om af te wijken van de regelgeving.

9. Commissie Wonen adviseert positief.

De Advies Commissie Wonen is gevraagd om te adviseren over het wel of niet opnemen van een zelfbewoningsplicht (zie bijlage 3). Binnen de gemeente Helmond is de commissie Wonen een adviesorgaan van het college.

In hoofdlijn is de commissie voorstander van het invoeren van de zelfbewoningsplicht.

De voordelen die de commissie aandraagt, zijn herkenbaar en sluiten aan bij de gemeentelijke beleidsdoelen. Daarbij wordt niet alleen gehint op volkshuisvestelijke doelen die met de invoering van zelfbewoningsplicht naar verwachting (beter) te behalen zijn, maar ook ten aanzien van leefbaarheid ziet de commissie voordelen van dit instrument (evenwichtige wijken).

De commissie geeft een aantal aandachtspunten mee:

- * uitvoering en handhaving van de regeling;
- * uitzonderingen of flexibiliteit voor bepaalde doelgroepen, zoals starters en arbeidsmigranten;
- * blijvende aandacht voor doorstroming.

Het advies is om deze punten in de regeling op te nemen.

Aldus vastgesteld voor het college van Burgemeester en Wethouders 25 mei 2021.

Bijlagen:

Bijlage 1 Regeling Zelfbewoningsplicht

Bijlage 2 Motie PvdA

Bijlage 3 Advies commissie Wonen.

Bijlage 1. Regeling Zelfbewoningsplicht

Ingangsdatum 1 juli 2021.

1. Zelfbewoningsplicht is van toepassing op nieuwbouwwoningen waarvan de verkoopwaarde op moment van verkoop onder de nationale hypotheekgarantie waardegrens valt. Dit omvat de categorieën goedkope en middel-dure koop.

2. Zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd, hetzij middels een verkoopovereenkomst met een ontwikkelaar, hetzij in een intentieovereenkomst en/ of anterieure exploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar. Hierbij wordt deze plicht opgenomen in de koopacte van de eerste consumentkoper.

Verbod op doorverkoop:

3. Koper is verplicht de door hem gekochte woning uitsluitend met eventuele gezinsleden te gebruiken voor eigen bewoning gedurende een termijn van drie (3) jaar, gerekend vanaf de datum waarop hij als bewoner van die woning in de BRP is opgenomen.

4. Van deze verplichting kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk ontheffing verlenen in onder meer de volgende gevallen:

- a. verandering van werkkring op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- b. overlijden van koper, diens echtgeno(o)t(e) of partner;
- c. ontbinding van een huwelijk door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
- d. verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van koper of één van diens gezinsleden
- e. Bewoning/ verhuur aan een familielid in eerste of 2de graad van koper of zijn/haar partner.

5. Behoudens in de hiervoor vermelde uitzonderingsgevallen verbeurt koper bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro.

6. Het bepaalde in artikel 3 is niet van toepassing ingeval van:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
- b. executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW;
- c. verdeling als gevolg van een echtscheiding of overlijden;

7. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek ontheffing van het in artikel 3 genoemde verbod verlenen indien handhaving van de bepaling zou leiden tot bijzondere hardheid. Zij kunnen aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden;

Overdrachtsvoorwaarden:

Regeling Zelfbewoningsplicht, vastgesteld 25 mei 2021.

8. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 5 tot en met 8 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de woning, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 5 tot en met 8 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks of verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen; op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 5 tot en met 8 als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo beperkt genotsgerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Bijlage 2 Motie Partij van de Arbeid

Op 9 januari 2020 is een motie ingediend door de PvdA.

Motie: Versterking koopwoningmarkt in Helmond. Versie 9 januari 2020

De Raad van de Gemeente Helmond in vergadering bijeen op 14 januari 2020

constateert dat:

* Er in Nederland – en ook in Helmond – een mismatch bestaat tussen de vraag naar en het aanbod van koopwoningen. Mede door de stikstof- en PFAS-crisis, en door de hoge bouwprijzen als gevolg van de hoogconjunctuur worden er te weinig nieuwbouwwoningen gebouwd. En de bestaande woningvoorraad voldoet in toenemende mate niet aan de specifieke wensen van doelgroepen zoals jongere en oudere een- of tweepersoonshuishoudens;

* De prijzen van bestaande woningen mede door de invloed van beleggers worden opgedreven;

* Vele groepen mensen, waaronder starters, doorstromers en ouderen daardoor nauwelijks kans maken om een woning te kopen,

* De gemeente Helmond - in het kader van de SRE-samenwerking – het “Afsprakenkader Wonen 2017” heeft ondertekend, waarin de SRE-gemeenten zich verplichten om de woningmarkt te versterken. En waarin onder andere de volgende afspraak is opgenomen (afpraak c): “We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte”

van mening is dat:

* De gemeente meer dan nu het geval is moet sturen op het toegankelijk maken en houden van de (koop)woningmarkt voor jongeren, doorstromers en voor ouderen.

verzoekt het college:

* Een zelfbewoningsplicht op te leggen bij woningen die een koopsom hebben tot de geldende Nationale Hypotheek Garantie grens;

* Te onderzoeken bij projecten met starterswoningen waarbij de gemeente betrokken is welke bepalingen kunnen worden opgenomen die speculatie met deze woningen tegengaan.

* Zo veel mogelijk medewerking te verlenen aan binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten die bijdragen aan het versterken van de woningmarkt voor jongeren, starters en ouderen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan grote en/of oude kavels met diepe achtertuinen, die vervangen kunnen worden door woonhofjes met meerdere wooneenheden.

Deze motie is echter in aangepaste vorm aangenomen, namelijk:

Verzoekt het college:

Regeling Zelfbewoningsplicht, vastgesteld 25 mei 2021.

1. Te onderzoeken of het wenselijk is om bij projecten waarbij de gemeente betrokken is een zelfbewoningsplicht op te leggen voor woningen die een koopsom hebben tot de geldende Nationale Hypotheek Garantie grens;
2. Te onderzoeken welke bepalingen (nog meer) kunnen worden opgenomen bij projecten waar (starters)woningen worden gebouwd die speculatie met deze woningen tegengaan;
3. Zo veel mogelijk medewerking te verlenen aan binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten die bijdragen aan het versterken van de woningmarkt voor jongeren, starters en ouderen.

Wethouder van den Waardenburg heeft vervolgens het volgende toegezegd: onderdeel 1 en 2 worden meegenomen bij de aankomende Nota Grondbeleid 2020. (Uit deze notitie blijkt dus dat de doorwerking in het grondbeleid niet nodig is, de zelfbewoningsplicht wordt verwerkt in bestaand instrumentarium. Dat is voldoende).

Naar aanleiding van de motie en de constatering dat zich situaties voordoen die het de gemeente bemoeilijkt om de opgave effectief op te pakken, is onderzocht wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn om extra maatregelen te nemen.

Bijlage 3. Advies commissie Wonen

Binnen de gemeente Helmond is de commissie Wonen een adviesorgaan voor het college. De Commissie is aan de hand van de volgende vragen, gevraagd om te adviseren over het wel of niet opnemen van een zelfbewoningsplicht (In een woning waar de zelfbewoningsplicht geldt, moet de eigenaar zelf wonen).

1. Bent u een voor of tegenstander van het invoeren van een zelfbewoningsplicht?
2. Wat zijn in uw ogen de voor en of nadelen?
3. Indien u een voorstander bent; ziet u dan een onderscheid in type woning voor het wel of niet invoeren van deze plicht? Denk aan starterswoningen of ook vrije sector woningen en alleen bij nieuwbouw of ook bij bestaande bouw en waarom?
4. Onder welke (overige) voorwaarden zou zo'n plicht ingevoerd kunnen worden.
5. Welke bepalingen kunnen nog meer worden opgenomen om speculatie met woningen te voorkomen.

Antwoord bij vraag 1: Bent u voor of tegenstander?

De commissie is voorstander van het invoeren van de zelfbewoningsplicht, onder voorwaarden. Waarbij door sommige leden gepleit wordt voor snelle invoering. Er is op gewezen dat er in juridische zin nog geen wettelijke landelijke regeling is. Op lokaal niveau wordt invoering daarom problematisch geacht. Voor het invoeren zal de wettelijke regeling de basis moeten zijn.

Antwoord bij vraag 2: Wat zijn de voor- en nadelen?

Zelfbewoningsplicht in de koopsector kan een goed instrument zijn indien blijkt dat een deel van de woningen wordt opgekocht en voor hoge huurprijzen wordt verhuurd.

Voordelen Nadelen

Woningen haalbaar maken/houden voor de

betreffende doelgroep (starters, senioren

etc.) Er wordt wéér een nieuwe regeling ingevoerd.

Speculatie en prijsopdrijving (door

beleggers) tegengaan. Naleving daarvan zal gecontroleerd moeten worden.

Het is een instrument om onnodige stijging

van de huizenprijzen in bedwang te houden. Wat te doen voor ouders, die hun kinderen behulpzaam willen zijn bij de aanschaf van een woning?

Het kan bijdragen aan een betere verdeling

van de woningvoorraad. Wat te doen voor werkgevers, die voor hun werknemers een huis willen kopen?

De woningen blijven beschikbaar voor de

doelgroep waarvoor ontworpen. Een dergelijke situatie kan een belemmering vormen voor de starter op de woningmarkt en voor doorstromers?

Het biedt bescherming voor huurders (niet

overgeleverd aan speculanten). Voor de sociale huursector kan dit twee gevolgen hebben. Er kan een grotere druk op de sociale huurwoningen ontstaan. En de doorstroming uit de sociale huursector kan geremd worden. Beiden hebben effect op de druk op de sociale huurwoningvoorraad. Een druk die niet of niet eenvoudig opgevangen kan worden.

Toelichting: de woningmarkt komt onnodig onder druk. Er ontstaat scheefgroei in het verhuren van woningen (sociaal en vrije sector). De markt- en verkoopwaarde van een woning wordt omhoog geschroefd ten faveure van de huiseigenaar en ten nadele van de (toekomstige) huurder.

Antwoord bij vraag 3: Indien u een voorstander bent; ziet u dan een onderscheid in type woning voor het wel of niet invoeren van deze plicht? Denk aan starterswoningen of ook vrije sector woningen en alleen bij nieuwbouw of ook bij bestaande bouw en waarom?

Bij deze vraag verschillen de meningen:

Van geen onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw en onder voorwaarde bij bepaalde projecten bij nieuwbouw tot aan duidelijk onderscheid:

- * Starterswoningen onder voorwaarde Stel dat de koper zich, enkele jaren na aankoop van de woning, een grotere woning kan veroorloven, dan moet dit mogelijk zijn. Er wordt dan namelijk ruimte gemaakt voor andere starters binnen dat zeer gewilde type woningen. Voorwaarde bijvoorbeeld het (deels) terugbetalen van de ontvangen overheidssteun.

- * Bestaande vrije sector woningen In het geval van verduurzaming van de woning door de woningeigenaar met gebruikmaking van overheidssubsidies zou als voorwaarde gesteld moeten worden dat – bij verkoop of verhuur van de woning binnen een bepaalde termijn (vijf / tien jaar?) - de ontvangen overheidssteun terugbetaald moet worden. Dit om te voorkomen dat verduurzaming wordt gebruikt puur uit winstbejag (waarde woning wordt immers hoger)

- * Bij nieuwbouw vrije sector woningen Alleen een zelfbewoningsplicht invoeren indien er gebruik gemaakt is van overheidsgelden.

- * Sociale huurwoningen Aan verkoop van sociale huurwoningen door woningbouwverenigingen aan huurders altijd een zelfbewoningsplicht koppelen. Ook hier mogelijkheid van uitzonderingen inbouwen.

Misschien niet focussen op onderscheid in typologie woningen, maar naar woningeigenaren. Wie biedt een woning te koop aan? Verhuurders (sociale of particulier)- projectontwikkelaars- particulier bezit – gemeentelijk/overheid bezit, vastgoedbeheerders etc. Het gaat om woningen die op “de markt” komen. Woningen die te koop worden aangeboden. We moeten speculatie en prijsopdrijving voorkomen.

Niet generiek stellen voor woningen onder de NHG grens die nu op 310.000 euro ligt, maar maatwerk. Bij bepaalde projecten in bepaalde wijken waar betaalbaarheid hoog in het vaandel staat en dan tot een prijs van ca. 250.000 euro. Dit om te borgen dat het ook echt om de onderkant van de markt betreft.

Antwoord bij vragen 4 en 5 Welke (overige) voorwaarden aan verbinden en welke bepalingen kunnen nog meer worden opgenomen om speculatie met woningen te voorkomen?

- * Een tijdslimiet (bijv. 5 jaar) vastleggen.
- * De mogelijke landelijke regelgeving, wanneer die wordt ingesteld, hierbij gebruiken.
- * Opnemen van anti-speculatie beding in verkoopovereenkomst of regels bij doorverkoop.
- * Maak uitzonderingen, bv het overlijden van de partner, een echtscheiding, financieel onvermogen
- * Een tijdslimiet afhankelijk van de gebruikte overheidsmiddelen.

Toelichting: heeft men b.v. bij de gemeente een tienjaarslening afgesloten en heeft men alles afgelost dan is men na die tijd vrij om het huis te verkopen of te verhuren. Wil men echter op enig moment binnen die tien jaar toch verkopen c.q. verhuren dan moet die lening op dat moment volledig worden terugbetaald.

- * Inzetten van een anti-speculatie beding waarbij de eerste koper er minimaal 5 jaar moet wonen.
- * Een boetebeding en naleving hiervan (handhaving) opnemen.

Algemeen

Er wordt een toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad opgemerkt. Het aantal inschrijvingen neemt toe, net zoals het aantal reacties op vrijkomende woningen. Die druk ontstaat om verschillende redenen. Het is niet bekend hoeveel woningen niet door de eigenaars zelf worden bewoond. En dus niet in welke mate dit de genoemde nadelige effecten heeft. Indien dit wel aan de orde is, zijn de corporaties voorstander van een zelfbewoningsplicht in het woningmarktsegment van starterswoningen en het betaalbare segment voor reguliere eengezins-rijwoningen.

De woningmarkt is krap en de prijzen zijn de laatste tijd hard gestegen. Dat is voornamelijk inherent aan het tekort aan woningen en de lage rente van nu. Het is namelijk niet bewezen dat interesse en het koopgedrag van beleggers heeft geleid tot extra prijsstijgingen.

Bij starterswoningen mag de regeling niet altijd een blokkade zijn om nieuwe stappen te ondernemen.