

Te besluiten om:

1. de beleidsregels zelfbewoningsplicht vast te stellen.

Inleiding

De druk op de woningmarkt is groot. Er is op dit moment meer vraag naar woningen dan aanbod. Daardoor stijgen de woningprijzen hard. Het is van belang dat er voldoende betaalbare koopwoningen worden gebouwd en deze moeten ook gekocht worden door inwoners met een inkomen dat passend is. Uitgangspunt moet zijn dat betaalbare koopwoningen worden bewoond door de eigenaar van de woning. U heeft zich hier als raad zowel bij het vaststellen van de woningbouwstrategie 2019 als in de motie zelfbewoningsplicht over uitgesproken.

Argumenten

1.1 Op dit moment worden sommige betaalbare woningen niet bewoond door de eigenaar, maar verhuurd.

Geconstateerd is dat bij nieuwbouwprojecten in Doetinchem koopwoningen zijn aangekocht met als doel deze woningen vervolgens te verhuren. Dit is een onwenselijke ontwikkeling. Betaalbare koopwoningen voegen wij juist toe om middeninkomens de kans te geven om de koopsector te betreden. Met deze beleidsregels willen wij deze vorm van speculatie tegengaan.

1.2 De beleidsregels zelfbewoningsplicht zijn in lijn met de woningbouwstrategie 2019 en de motie zelfbewoningsplicht

U heeft zich als raad in de woningbouwstrategie 2019 uitgesproken voor een zelfbewoningsplicht: 'we moeten regelen dat de woningen gekocht worden door mensen die er ook daadwerkelijk zelf gaan wonen en niet door mensen die de woning na de aankoop te huur aanbieden'.

Aanvullend hierop hebt u op 16 juli 2021 de motie: zelfbewoningsplicht aangenomen. In de motie hebt u ons college gevraagd u een voorstel voor te leggen om tot een zelfbewoningsplicht met kettingbeding te komen voor nieuwe koopwoningen. Zowel op de grond die in bezit is van de gemeente als op de grond die in bezit is van private partijen. Dit raadsvoorstel geeft uitvoering aan uw motie.

1.3 Betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden bewoond door de eigenaar van de woning.

Betaalbare koopwoningen worden toegevoegd om middeninkomens de kans te geven om de koopsector te betreden. Door bij nieuwbouwwoningen met een vrij op naam prijs tot en met € 350.000 een zelfbewoningsplicht in het koopcontract op te nemen, leggen wij vast dat de koper zélf in zijn of haar woning moet wonen. Hiermee wordt de concurrentie vanuit beleggers verminderd, waardoor er minder goedkope en middeldure koopwoningen worden onttrokken aan de betaalbare koopsector. Mocht de eigenaar de woning binnen 5 jaar verkopen, dan zorgt het kettingbeding ervoor dat de nieuwe eigenaar ook in de betreffende woning moet gaan wonen.

1.4 Dit is het moment om te sturen op de woningmarkt

Er is op dit moment sprake van een schaarste aan betaalbare woningen. De vraag naar betaalbare koopwoningen is groot en neemt nog altijd toe. De uitkomsten van het Achterhoeks woonwensen en leefbaarheid onderzoek tonen aan dat er een grote vraag is naar betaalbare koopwoningen. Het is daarom van belang dat de betaalbare koopwoningen, die de komende jaren worden toegevoegd, beschikbaar zijn en blijven binnen de koopsector.

Naast Doetinchem onderschrijven steeds meer gemeenten het belang van ingrijpen op de woningmarkt. Meerdere gemeenten hebben de zelfbewoningsplicht ingevoerd of zijn voornemens dit te doen. De kans op een waterbedefferd is hierdoor aanwezig. Door nu de zelfbewoningsplicht in te voeren, zijn we deze situatie voor.

Financiën

Met het vaststellen van de beleidsregels zelfbewoningsplicht is geen aanvullend budget nodig. Er wordt binnen de bestaande formatie aandacht besteed aan de nieuwe beleidsregels.

Bij een overtreding van de zelfbewoningsplicht volgt een boete van € 50.000. De hoogte van deze boete beoogt primair de juiste naleving van de beleidsregel af te dwingen.

Kanttekeningen

1.1 Voor welke woningen geldt de zelfbewoningsplicht?

De beleidsregels zijn van toepassing op alle nieuwbouw koopwoningen tot en met een vrij op naam prijs van € 350.000. Enerzijds betreffen het woningen die gerealiseerd worden op gronden waar wij als gemeente een grondpositie hebben. De Algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouwterreinen worden na besluitvorming door uw raad aangepast conform de beleidsregels. Anderzijds betreffen het woningen die gerealiseerd worden op gronden die niet van de gemeente zijn maar waarvoor een initiatiefnemer planologische medewerking van de gemeente verlangt voor een nieuwbouwproject. Dit kunnen ook transformatielocaties zijn. In dat geval wordt in een anterieure overeenkomst de plicht tot zelfbewoning opgenomen. De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen vanaf het moment van publicatie in alle nog te sluiten anterieure overeenkomsten en grondverkoop. Mochten er al afspraken gemaakt zijn met ontwikkelaars dan gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De beleidsregels zijn dan niet afdwingbaar maar in overleg met de ontwikkelaar trachten wij de zelfbewoningsplicht op te nemen in de overeenkomst.

Op dit moment is er geen juridisch eenduidige opvatting als het gaat om het opnemen van de zelfbewoningsplicht via een anterieure overeenkomst. Uit de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13, lid 2 onder d) en het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.10 onder f) blijkt dat wij als gemeente de bevoegdheid hebben om anti-speculatieregels op te nemen in een exploitatieplan om speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen tegen te gaan. Het Kabinet heeft in 2021 de grens van sociale koopwoningen gekoppeld aan de Nationale Hypotheekgarantiegrens (NHG). De NHG grens betreft volgend jaar € 355.000.

Wij zijn daarom van mening dat het mogelijk is om de zelfbewoningsplicht afdwingbaar op te nemen in de anterieure overeenkomst. De zelfbewoningsplicht is namelijk een middel om speculatie tegen te gaan en door een maximale grens van € 350.000 aan te houden behouden wij betaalbare woningen beschikbaar die anders mogelijk op de huurmarkt terechtkomen.

1.2 Waarom wordt gekozen voor een bovengrens van € 350.000?

In uw motie richt u zich op middeninkomens en starters die ondersteuning nodig hebben om betaalbare koopwoningen te kunnen kopen. In de woningbouwstrategie 2019 hebt u onderscheid gemaakt tussen verschillende prijsklassen binnen de koopsector. De segmenten goedkoop (tot € 185.000), middelduur laag (€ 185.000-€ 250.000) en middelduur hoog (€ 250.000-€ 350.000) vallen binnen het voorstel. De categorie duur (boven € 350.000) valt buiten het voorstel omdat deze prijsklasse financieel niet bereikbaar is voor de doelgroepen die wij met dit voorstel willen ondersteunen.

1.3 Waarom is er sprake van een termijn van vijf jaar?

Een woning waarop een zelfbewoningsplicht van kracht is blijft ten minste vijf jaar in de koopsector. Op het moment dat de woning binnen deze eerste vijf jaar verkocht wordt, blijft de zelfbewoningsplicht ook van toepassing voor de nieuwe eigenaar van de woning tot de termijn verstreken is. Deze termijn zorgt ervoor dat het voor beleggers niet interessant is om de betreffende nieuwbouwwoningen op te kopen.

Meerdere gemeenten hebben een zelfbewoningsplicht ingevoerd en kiezen voor een termijn van vijf jaar. Wij sluiten ons hierbij aan. De huidige woningmarkt vraagt om maatregelen als deze maar dit kan over enkele jaren anders zijn.

1.4 Heeft de beleidsregel gevolgen voor betaalbare bestaande woningen?

De beleidsregels hebben geen betrekking op bestaande woningen. Het is namelijk niet toegestaan om een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen vast te leggen via beleidsregels.

De wetgever geeft gemeenten vanaf 1 januari 2022 wel de mogelijkheid om wijk/buurtgericht een opkoopbescherming in te voeren. Deze opkoopbescherming dient dan opgenomen te worden in een huisvestingsverordening. Op dit moment hebben wij nog geen huisvestingsverordening. De woningen in een aangewezen wijk of buurt mogen vervolgens gedurende vier jaar na aankoop niet worden verhuurd. Het Rijk geeft echter wel regels mee waaraan voldaan moet worden alvorens een opkoopbescherming ingevoerd mag worden. Gemeenten moeten onderbouwen dat er sprake is van ongewenste effecten door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, waardoor de invoering van de opkoopbescherming gerechtvaardigd is. Het invoeren van een opkoopbescherming voor bestaande woningen vraagt om een gedegen onderbouwing. Onderdelen die hierbij een rol spelen zijn: hoeveel betaalbare woningen worden opgekocht, is er kans op een waterbedeffect en is het mogelijk om te handhaven.

1.5 Zijn er nadelige gevolgen voor de huurmarkt?

Het verhuren van woningen door bijvoorbeeld pensioenfondsen en beleggers speelt in bepaalde gevallen in op een bestaande behoefte. Er is een groep inwoners die te veel inkomen heeft voor een sociale huurwoning maar niet de middelen heeft om te kopen en daarom aangewezen is op een woning in de vrije sector. De zelfbewoningsplicht heeft geen nadelige gevolgen voor deze doelgroep. Er worden met initiatiefnemers en ontwikkelaars afspraken gemaakt over welk woningbouwprogramma zij gaan realiseren. Binnen elke woningbouwontwikkeling kunnen huurwoningen (sociaal/middelduur/duur) deel uitmaken van het woningbouwprogramma. Woningen die worden toegevoegd als huurwoning vallen vanzelfsprekend niet onder de zelfbewoningsplicht. De zelfbewoningsplicht heeft alleen betrekking op nieuwbouw koopwoningen tot en met € 350.000.

1.6 Zijn er in de toekomst bijstellingsmogelijkheden?

Het instellen van de zelfbewoningsplicht is een nieuwe stap in het ondersteunen van starters en woningzoekenden met een (laag) middeninkomen. De woningmarkt is continu onderhevig aan veranderingen. Een gevolg kan zijn dat de woningcategorieën worden gewijzigd. De beleidsregels geven ons de mogelijkheid om jaarlijks aanpassingen te doen aan de bovengrens zodat de zelfbewoningsplicht van toepassing is op de dan geldende woningcategorieën.

1.7 Hoe en wie monitort de zelfbewoningsplicht?

Uitgangspunt is dat eenieder op de hoogte is van de beleidsregels en hiernaar handelt. Dit betekent dat project- en procesleiders afspraken vastleggen met ontwikkelaars in anterieure overeenkomsten. Daarnaast worden de regels opgenomen in de koopovereenkomst.

Vanuit de gemeente gaan wij steekproefsgewijs controleren of woningen tegen de regels in worden onttrokken aan de koopsector. Wij gebruiken hiervoor de gemeentelijke systemen om te controleren of de eigenaar ook de gebruiker is van de woning. Daarnaast acteren wij op signalen vanuit de samenleving of wanneer woningen te huur worden aangeboden op internet.

Vervolg

De ambtelijke organisatie wordt geïnformeerd over de beleidsregels. Van belang is dat de procesleiders, projectleiders (en bestuurders) in hun gesprekken met ontwikkelaars direct helder maken dat bij het realiseren van nieuwe woningbouwinitiatieven er sprake is van een plicht tot zelfbewoning.

Makelaars en ontwikkelaars die actief zijn in de gemeente worden actief geïnformeerd over de beleidsregels.

De zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd in de Algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouwterreinen bij de gronduitgifte-overeenkomst (als de grond in bezit is van de gemeente) of in een anterieure overeenkomst (als de grond niet in bezit is van de gemeente maar planologische medewerking van de gemeente wel vereist is).

De regeling wordt vermeld op overheid.nl. Tot slot verschijnt er een nieuwsbericht om de inwoners te informeren.

Evaluatie

Na invoering wordt er jaarlijks een evaluatie uitgevoerd. De evaluatie wordt, inclusief een raadsmededeling, naar de raad gestuurd. Mocht de evaluatie redenen geven om het beleid aan te passen volgt er een nieuw voorstel.

Bijlagen

1. Beleidsregels zelfbewoningsplicht
2. Woningbouwstrategie 2019
3. Motie zelfbewoningsplicht

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM