



Nota Zelfbewoningsplicht & Anti-Speculatiebeding

Invoeren zelfbewoningsplicht + anti-speculatiebeding: mogelijk en noodzakelijk!

Wij, CDA-Dordrecht, vinden dat het algemene doel van het gemeentelijk woonbeleid bedoeld 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. Voorgesteld wordt om, vooruitlopend op verankering van dit beleid in de nieuwe Woonvisie, deze regeling in werking te stellen.

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 zelfbewoningsplicht een van de onderdelen die de gemeente inbrengt in de onderhandelingen m.b.t. anterieure exploitatieovereenkomst. Dit omdat de 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 (zgn. 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, maar qua inkomsten staan hier boetegelden tegenover.

Wij als CDA-Dordrecht vinden dat per 1 januari 2022 de zelfbewoningsplicht kan en moet gelden voor nieuwbouwwoningen, die in de prijs categorie vallen van sociale koop en in het middensegment tot en met de NHG-grens.

De invoeringsdatum 1 januari moet qua tijdsbestek van implementatie mogelijk zijn, ziende dat bij andere gemeenten die een regeling 'zelfbewoningsplicht' al hebben ingevoerd, dit binnen 1,5 à 2 maanden hebben gerealiseerd.

Deze regeling dient als voorwaarde te worden opgenomen in de verkoopovereenkomsten met ontwikkelaars en als wens mee te nemen in de onderhandelingen aangaande andere woningbouwinitiatieven. Daarbij stellen wij voor de handhaving van de regel qua benodigde capaciteit (0,25 fte) te voorzien de begroting 2022.

Wij zijn van oordeel dat dit middel juridisch toelaatbaar is, dat het wenselijk is het middel in te voeren, hoe de toepassing ervan geregeld zou moeten worden (bijlage: regeling) en wat het toepassingsbereik van het middel zou moeten zijn (betaalbare koopwoningen). Daarbij is het evident dat een verplichting zoals deze niet effectief kan worden ingezet, anders dan door een toepassing van een anti-speculatiebeding, opgenomen in de Regeling.

Aanleiding:

Het komt steeds vaker 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. Wij, CDA-Dordrecht vinden dit een volstrekt ongewenste ontwikkeling.

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.

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.

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 kunnen wij als gemeente deze positie benutten.

CDA-Dordrecht zou graag ook voor (delen van de) de woningvoorraad een zelfbewoningsplicht of verbod op verhuur van welke aard dan ook willen 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 wetsvoorstel 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 hertegen 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, vinden wij als CDA-Dordrecht dat de opkoopbescherming ook in de huisvestingsverordening moet worden opgenomen.

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. Zelfbewoningsplicht is een privaatrechtelijke overeenkomst. Wij vinden dat verkoopovereenkomsten

van gemeentegrond of gronduitgifte namens de gemeente door een ontwikkelaar ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders dienen te worden voorgelegd. 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 via verkoopovereenkomsten.

Zelfbewoningsplicht zal ook gehandhaafd moeten worden. 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.

Deze regeling zal gemonitord moeten 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.

Invoering van een zelfbewoningsplicht kan alleen effectief zijn als hierop ook een boetebeding van toepassing is. Zie qua uitwerking hiervoor 'Overdrachtsvoorwaarden in de bijlage 'Regeling Zelfbewoningsplicht'.

Toelichting:

Deze nota is een bewerking van het door het college van Helmond voorgestelde Raadvoorstel 'Nota Zelfbewoningsplicht, vastgesteld op 25 mei 2021, van kracht geworden per 1 juli 2021.

Bijlage: Regeling Zelfbewoningsplicht & Anti-Speculatiebeding, ingangsdatum 1 januari 2022.

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 ingebrekestellingbepaalde 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:

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.