

Raadsinformatiebrief

Datum	15 februari 2022	Zaaknummer	2009254
		Portefeuille	Zorg, volkshuisvesting en volksgezondheid R. Compagne
Onderwerp	Zelfbewoningsplicht		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

Invoeren zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen

Aanleiding

In juni 2021 diende de raad een motie zelfbewoningsplicht in, die door het college is aangenomen. De reden voor die motie lag met name in de toegenomen druk op de bereikbaarheid van betaalbare woningen voor de gewenste doelgroep. Een zelfbewoningsplicht weert speculanten op de woningmarkt wat tot hogere slaagkansen op de koopwoningmarkt voor starters en middeninkomens kan zorgen. Het college is verzocht de mogelijkheden van een zelfbewoningsplicht te onderzoeken.

Vanaf 1-3-2022 een zelfbewoningsplicht

Dit is van toepassing op nieuwbouwwoningen in het betaalbare koopsegment. Deze zelfbewoningsplicht betekent dat kopers ten minste drie (3) jaar zelf in de woning dienen te wonen voor ze de woning weer kunnen verkopen of verhuren. Er zijn ontheffingsgronden opgenomen in de regeling waardoor het in zogenaamde zwaarwegende omstandigheden gerechtvaardigd is een beroep te doen op ontbinding van de zelfbewoningsclausule. De anterieure grondexploitatieovereenkomsten, exploitatieplannen en koopovereenkomsten bij nieuwbouwprojecten worden aangevuld met standaard passages over de zelfbewoningsplicht. Gedurende tien (10) jaar werkt de zelfbewoningsplicht door met een kettingbeding aan de opvolgende eigenaars van de betreffende woning.

Beoogd effect

Hiermee wordt speculatie met betaalbare woningen of zelfbouw kavels voorkomen en hebben particulieren betere slaagkansen op de woningmarkt. Daarmee komen de woningen (of kavels) terecht bij de gewenste doelgroep, namelijk degene die er ook echt (langduriger) wil wonen en dus niet een belegger. Daarnaast kan een zelfbewoningsplicht bijdragen aan de leefbaarheid

doordat het verloop (aantal verhuizingen) kleiner is en de binding van bewoners met de omgeving groter is.

Boete van €100.000

De verwachting is dat de potentiële winst voor speculanten met deze boete dermate afneemt dat de betreffende woning (of kavel) onvoldoende interessant is als beleggingsobject.

Communicatie

Er is een persbericht verspreid. Relevante partners zoals de bouwsociëteit, de woningbouwcorporaties en dorps- en wijkraden zijn rechtstreeks geïnformeerd.

Participatie

Op hoofdlijnen is met enkele partijen van de bouwsociëteit geschakeld die met name hun bezwaren m.b.t. de extra regeldruk te kennen hebben gegeven.

Duurzaamheid

Dit besluit kan bijdragen aan een duurzamere woningmarkt, met name omdat dit de leefbaarheid ten goede kan komen (people) en de huizenprijzen van nieuwbouwwoningen minder snel door speculatie worden opgedreven (profit).

Financiën

Er worden geen financiële gevolgen verwacht.

Planning

Vanaf 1-3-2022 geldt de zelfbewoningsplicht en staat dit voortaan als 'standaard' onderdeel opgenomen in de diverse overeenkomsten en contracten bij nieuwbouwprojecten.

Bijlage(n)

1. Motie zelfbewoningsplicht

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,


drs. M.G.C. Wilms-Wils RA


ir. C.H.C. van Rooij