

Raadsinformatiebrief

Datum	18 juli 2022
Onderwerp	Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding
Zaaknummer	Z21 - 244594
Documentnr.	UIT/22 - 497529

Inleiding

Met deze brief informeren wij u over de nieuwe Beleidsregels antispeculatie en zelfbewoning.

Voorgeschiedenis

De gemeente Vught stelt sinds oktober 2020 als voorwaarde dat een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opgelegd wordt bij nieuwbouwwoningen tot € 400.000,-.

De voormalige gemeente Haaren, waarvan de kern Helvoirt op 1 januari 2021 bij Vught gevoegd is, hanteerde ook een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht, maar met andere voorwaarden dan de regeling in Vught.

In de op 30 september 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit is opgenomen dat het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht moet gaan gelden voor alle nieuwbouwwoningen tot € 600.000,- (maximale hoogte voor een middeldure woning). Bovenstaande is de aanleiding om een nieuwe eenduidige regeling op te stellen.

In de Raadscommissievergadering van 3 februari 2022 heeft u het raadsvoorstel 'vaststellen voorwaarden antispeculatie en zelfbewoning' aangehouden en de fractiewoordvoerders hebben daarna samen een werkgroep gevormd. Op 19 mei 2022 heeft deze werkgroep een Motie ingediend.

De adviezen vanuit de motie zijn opgenomen in de nieuwe beleidsregels.

Inhoudelijk

De regeling voor Vught gaat als volgt luiden:

De beleidsregel is van toepassing op alle nieuwbouwwoningen en bouwkvavels tot € 600.000,-

Onder de volgende voorwaarden:

1. Het zelfbewoning en anti-speculatiebeding wordt opgelegd voor een periode van 5 jaar;
2. Bij het negeren van het zelfbewoning en anti-speculatiebeding wordt een boete opgelegd van maximaal €100.000,-
Tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving BRP) is koper aan de gemeente vergoeding

beschuldigd van 100% (€ 100.000,-) van het boetebedrag;

Gedurende het tweede (2) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van het boetebedrag(€ 80.000,-);

Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van het boetebedrag (€ 60.000);

Gedurende het vierde (4e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van het boetebedrag(€ 40.000,-);

Gedurende het vijfde (5e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van het boetebedrag(€ 20.000,-).

3. Er wordt geen kettingbeding opgenomen in de koopovereenkomst en notariële akte. Indien toch doorverkocht wordt (met boete) dan vervalt het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht.

Ontheffing van bovenstaande zelfbewoningsplicht is mogelijk indien:

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3: 174 van het Burgerlijk Wetboek plaats vindt;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3 : 268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;

Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van bovenstaande.

Deze ontheffing wordt verleend op voorspraak van een onafhankelijke commissie:

- In het geval van een echtscheiding, verbreken van een samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap;
- Indien iemand een nieuwe baan accepteert, meer dan 100km van de woning of in het kader van een bepaalde beroepsgroep verplicht is te verhuizen;
- Overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e), geregistreerde partner of degene met wie koper volgens samenlevingscontract samenwoont;
- Noodzaak tot verhuizing in verband met de gezondheid van koper en/of zijn gezinsleden;
- Noodzaak tot verhuizing in verband met de gewijzigde gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning;

Aan de hierboven bedoelde ontheffingen kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Gemeente Vught kan de hardheidsclausule toepassen.

Twee jaar na inwerkingtreding vindt een evaluatie plaats.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als “Beleidsregels antspeculatie en zelfbewoning Vught”. Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught in haar vergadering van 19 juli 2022.

Deze regels treden met ingang van 20 juli 2022 in werking. Gelijktijdig worden de voorgaande regelingen in Vught en Helvoirt vervallen verklaard voor nieuw te ontwikkelen projecten.

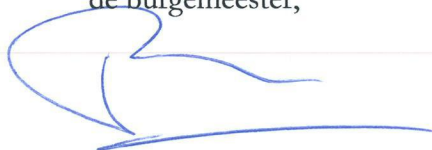
Wij nemen aan u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.



Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris (wnd), de burgemeester,

b/a


Mr. P.M.J.C.C. van Lindt



R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. 1



Motie 'Anti-speculatie en zelfbewoningsplicht'

Betreft: agendapunt 7 Moties vreemd aan de orde van de dag

De raad van de gemeente Vught bijeen in de raadsvergadering op donderdag 19 mei 2022,

Constateernde dat:

- In de door de raad vastgestelde woonvisie 2021-2025 is opgenomen dat bij nieuwe woningen een zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd en het beleid voor een anti-speculatiebeding wordt herzien;
- In de commissievergadering van 3 februari jl. het raadsvoorstel 'vaststellen voorwaarden anti-speculatie en zelfbewoning' is aangehouden en de fractievoordvoerders daarna een werkgroep hebben gevormd;
- In de woonvisie is aangegeven dat voor nieuwe woningen tot 600.000 euro een zelfbewoningsplicht gaat gelden voor de duur van 5 jaar met een nader te bepalen boete;

Overwegende dat:

- De voorkeur uitgaat naar een eenvoudige en daarmee niet te wollige boeteregeling (zonder kettingbeding) waarbij een onafhankelijke commissie wordt ingesteld die vervolgens de beoordeling doet;
- Ten aanzien van de ontbindende voorwaarden gebruik kan worden gemaakt van de voorwaarden die reeds in andere gemeenten worden gehanteerd;
- De raad als suggestie aan het college meegeeft om een lichtere boete te zetten op verkopen die onder de ontbindende voorwaarden vallen;
- Formateurs Seuren en Gebel januari 2021 in een brief ingrediënten hebben aangereikt voor een gezonde bestuurscultuur, waaronder een heldere rolverdeling tussen raad en college;
- Het college bevoegd gezag is om een besluit te nemen over de voorwaarden voor anti-speculatie en zelfbewoning;

Spreekt uit dat:

- Op de korte termijn maatregelen moeten worden genomen om verdere speculatie op de Vughtse woningmarkt tegen te gaan;
- Verder bezien dient te worden wat de mogelijkheden zijn om marktwerking bij (starters)woningen af te remmen.

Verzoekt het college:

1. Binnen de in deze motie beschreven kaders een zelfstandig besluit te nemen over de voorwaarden voor anti-speculatie en zelfbewoning;
2. Het beleid na twee jaar te evalueren, dan te bekijken of er eventuele aanpassingen nodig zijn en de raad hierover te informeren.

Verzoekt de griffier:

- Een sessie te organiseren waarin een externe deskundige aan raad en college uitlegt welke mogelijkheden er zijn om marktwerking bij (starters)woningen af te remmen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fracties van,

VVD

D66

PvdA-GroenLinks

A.C.M. Verlinde

E.F.M. Schellekens

N.C. de Lange

CDA

SP

J.E.M.M. Beijens

D.J.M. Smith

(in te vullen door de griffie)

Besluit van de raad van Vught van:

Aangenomen/verworpen

Stemverhouding met

stemmen voor:

stemmen tegen:

Bijlagen:

- Verslag raadswerkgroep anti-speculatie en zelfbewoning
- Beantwoording technische vragen anti-speculatie en zelfbewoning