

Raadsinformatiebrief

Datum	15 oktober 2024
Onderwerp	Evaluatie toepassing beleidsregels anti-speculatie en zelfbewoning voor nieuwbouwwoningen
Zaaknummer	Z24 - 281057
Documentnr.	UIT/24 - 645297

Inleiding

Met deze brief informeren wij u over de resultaten van de evaluatie van het anti-speculatiebeding en de daarbij behorende zelfbewoningsplicht. Hiertoe is opgeroepen in de door uw raad ingediende Motie vreemd van 19 mei 2022.

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, met indexatie).

In de Motie vreemd is opgenomen dat de vaststelling en uitwerking van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht een collegebevoegdheid is. Het college heeft vervolgens op 18 juli 2022 ingestemd met de beleidsregels omtrent anti-speculatie en zelfbewoning voor nieuwbouwwoningen, waarna de regels met ingang van 20 juli 2022 in werking zijn getreden.

Als laatste zijn in het Addendum bij de woonvisie van 21 september 2023 de wijzigingen zoals genoemd in het Coalitieakkoord 2023-2026 vastgelegd. Hierin is het beleid op het anti-speculatiebeding herzien door de prijscategorie waarvoor dit beding geldt op te rekken naar € 650.000,- welke ook jaarlijks wordt geïndexeerd.

Doel

Het anti-speculatiebeding heeft als doel te voorkomen dat een woning als beleggingsobject wordt gekocht (door belegger of particulieren) en om deze binnen korte tijd met winst te verkopen. In het koopcontract van de woning is voor een bepaalde termijn een beperkende voorwaarde opgenomen in de vorm van een verkoopverbod. Binnen deze termijn mag de woning niet verkocht worden zonder toestemming van de gemeente.

De zelfbewoningsplicht heeft als doel te voorkomen dat nieuwe woningen worden opgekocht door een belegger of speculant, die de woning wil verhuren en/of op termijn weer met winst wil doorverkoopen.

Kaders en uitgangspunten

De gemeente registreert woningen met een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht, behandelt aanvragen tot ontheffing en verwerkt boeteafhandeling. Daarnaast vindt regelmatig controle plaats of de geregistreerde (eerste) koper nog woont op het betreffende adres. De notaris beperkt zich tot het melden aan de gemeente wanneer er sprake is van een voortijdige verkoop binnen afgesproken termijnen.

De looptijd van het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht is 5 jaar en het aantal opgeleverde woningen waar dit beding is opgelegd is nog relatief beperkt. Voor deze evaluatie is op twee manieren informatie opgehaald. Ten eerste is via bureau-onderzoek en contact met andere gemeenten gekeken hoe zij te werk gaan en wat hun ervaringen zijn. Ten tweede is beoordeeld hoe het bestaande beleidskader wordt toegepast.

Ervaringen andere gemeenten

Onderzoek ¹ van FD laat zien dat in 2020 18 gemeenten in Nederland de zelfbewoningsplicht al hadden ingevoerd en dat een groot aantal gemeenten de maatregel overwoog. Inmiddels kennen meer dan 100 gemeenten deze maatregelen. De instrumenten anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht worden door gemeenten gezien als middel om te sturen op de krappe (kopers)woningmarkt. Beleggers worden door de regelingen buiten spel gezet waardoor overige kopers automatisch meer kans maken op een woning.

Gemeente Dordrecht gaat zelfs verder en daar geldt de zelfbewoningsplicht voor alle woningen tot € 435.000,- WOZ-waarde. Bij verschillende gemeenten lezen we dat het anti-speculatiebeding nadelige effecten zou kunnen hebben voor huurwoningen, aangezien daar ook behoefte aan is. Met de regeling beperk je mensen ook in hun vrijheid om te verhuizen/door te stromen. Geconstateerd is dat de meeste gemeenten een prijsgrens hanteren die gekoppeld is aan de NHG-grens (€ 435.000,- per 1-1-2024).

Toetsing beleidskader

Er zijn tot nu toe in totaal 6 projecten waarbij vanuit gebiedsontwikkeling een anti-speculatiebeding is bedongen (Isabellaveld fase 1, Schoonveld, Cromvoirt fase 2, Wolfskamerweg, Den Hoek en Kloostergoed Theresia). Alleen de woningen binnen de projecten Isabellaveld en Schoonveld worden inmiddels ook al bewoond. Dit betreft tot nu toe in totaal 29 woningen waarbij regelmatig controle plaatsvindt. Sinds de inwerkingtreding in 2022 zijn er 3 verzoeken binnengekomen om gebruik te maken van de uitzonderingsclausule, waarvan bij 2 verzoeken ontheffing is verleend en 1 verzoek is afgewezen (eigenaar heeft boete opgelegd gekregen). Voor de overige 26 woningen geldt dat deze nog worden bewoond door de eerste eigenaar.

¹ [Zelfbewoningsplicht steeds vaker toegepast \(binnenlandsbestuur.nl\)](https://www.binnenlandsbestuur.nl)

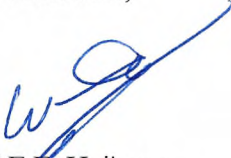
Conclusies

Aangezien de beleidsregels nog maar kort worden toegepast en er tot nu toe een relatief klein aantal woningen in de gemeente Vught bewoond wordt met het opgelegde anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht, is er te beperkte informatie beschikbaar om een grondige evaluatie te kunnen uitvoeren. Wel kan worden geconstateerd dat tot nu toe geen enkele woning binnen de geldende periode van anti-speculatie en zelfbewoningsplicht is verkocht zonder toestemming van de gemeente. Op dit moment hoeft er dus niets te worden aangepast aan de regeling. De instrumenten hebben de gewenste werking en het belemmert vooralsnog niet in de ontwikkeling van projecten.

Vervolgstappen

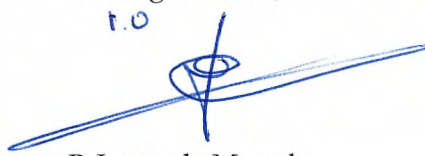
Uitgaande van de stelling dat de inzet van beide instrumenten als doel heeft om nieuwbouwoopwoningen beschikbaar te houden voor met name starters, kan bij het opstellen van de nieuwe woonvisie in 2026 worden overwogen om het prijspeil te verlagen van de huidige € 657.000,- naar de prijs van het huidige middelduur-lage segment, zijnde € 455.000,-. Vanuit diezelfde overweging kan eventueel een combinatie worden gemaakt met het soort product dat wordt gebouwd (bijvoorbeeld rug-rug hetgeen doorstroming stimuleert) of een combinatie met een doelgroepenverordening met inkomensgrens.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,



W.F.F. Keijzers

de burgemeester,



R.J. van de Mortel