

Beleidsuitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-21-175401
datum collegevergadering: 2 november 2021
portefeuillehouder: Anne de Jong
behandelend ambtenaar: cluster Wonen
embargo:

Inhoud mededeling

In het "Woonprogramma 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht" zijn diverse maatregelen opgenomen voor het bereiken van de doelstellingen van het woonbeleid, zoals het instellen van een doelgroepenverordening woningbouw. Ook het toepassen van een zelfbewoningsplicht is een belangrijke maatregel om de doelstellingen van het woonbeleid te realiseren. Gezien de impact en nieuws waarde van dit onderwerp (er is veel media-aandacht op het thema Wonen) wordt uw raad geïnformeerd over de invulling van de zelfbewoningsplicht in combinatie met een anti-speculatiebeding. Het college onderstreept het belang van dergelijke maatregelen gezien de huidige krapte in de huizenmarkt. Dat is ook aanleiding geweest om deze maatregelen op te nemen in het Woonprogramma 2020-2024 dat eind vorig jaar door uw raad is vastgesteld. Met een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding wil de gemeente ervoor zorgen dat betaalbare koopwoningen toegankelijk blijven voor huishoudens die anders moeilijk aan een betaalbare woning komen. Het voorkomt dat woningen door opkopers van huizen worden aankocht en vanuit winstoogmerk worden doorverkocht of (duur) worden verhuurd. In dat geval worden de woningen onttrokken van de huizenmarkt voor de beoogde doelgroepen.

In de bijlage treft u de beleidsuitgangspunten aan die het college wil laten doorwerken in de leveringsovereenkomsten en de anterieure overeenkomsten die worden afgesloten voor nieuw te bouwen koopwoningen. Deze uitgangspunten zijn passend binnen de grenzen van de wetgeving. In deze uitgangspunten is gezocht naar een balans tussen enerzijds het tegengaan van ongewenste opkoping, en anderzijds de mogelijkheid tot aan-/verkoop toegankelijk houden voor de gewenste doorstroming. De opgestelde uitgangspunten gaan speculatie en 'buy to let' tegen, maar houden de bedoelde koopwoningen toegankelijk voor de 'reguliere (ver)koop'.

Hieronder zijn de uitgangspunten op hoofdlijnen samengevat:

- **Op iedere nieuw af te sluiten leverings- en/of anterieure overeenkomst** geldt (standaard) een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor de **nieuw te bouwen koopwoningen tot en met € 450.000,-**
- De zelfbewoningsplicht geldt een periode van **10 jaar**.
- **De zelfbewoningsplicht geldt ook voor een eventuele volgende koper** die de woning binnen de geldende termijn van 10 jaar koopt. Dit betekent dat de woning gedurende de eerste 10 jaar niet verhuurd mag worden (zelf bewoond moet worden).
- Bij een overtreding van het verhuurverbod kan de gemeente **een direct**

opeisbare boete opleggen **van € 500,- per kalenderdag** dat niet aan de zelfbewoningsverplichting is voldaan. De boete die kan worden opgelegd is gemaximaliseerd tot een bedrag van **€ 200.000,-**

- Om de gewenste doorstroming van deze woningen te bevorderen en daarmee de verkoop van deze woningen toegankelijk te houden, geldt een **getrapte winstafdrachtregeling** voor de verkoop van de woning **gedurende de eerste 10 woonjaren**.
- Op de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding gelden **een aantal uitzonderingen** zoals voor familieleden in de 1e lijn (er zijn ouders die een woning voor hun kinderen kopen en er zelf niet in gaan wonen).

Met woningbouwcorporatie Stek zijn we in gesprek om dezelfde voorwaarden toe te passen bij de verkoop van hun koopwoningen. Dit verzoek wordt meegenomen als onderdeel van de nieuwe prestatieafspraken 2022.

Nadere toelichting reikwijdte en duur van de zelfbewoningsplicht

Reikwijdte toepassing van de zelfbewoningsplicht

Het sociale- en middensegment woningen vallen in de kooprijscategorie tot € 400.000,- waarvoor de grootste vraag naar woningen uitgaat en de krapte op de huizenmarkt het hoogst is. Tot 2030 ligt de grootste behoefte op het gebied van (betaalbare) koopwoningen in de kooprijsklasse € 250.000 tot € 400.000,- (Bron: Woningmarktonderzoek RIGO, 2019, prijspeil 2018/2019). Extrapoleren we dit bedrag dan rechtvaardigt dit het bedrag tot € 450.000,-. Het verlagen van dit bedrag maakt de invoering van de maatregel minder effectief waardoor woningen eenvoudiger onttrokken worden aan de doelgroepen waarvoor de krapte op de woningmarkt geldt.

De onderbouwing volgt ook uit het gemeentelijk Woonprogramma:

*"In elk segment bestaat behoefte, maar **de grootste opgaven liggen in de koopsector vanaf €250.000** en in de sociale huursector. Deze behoefte is afhankelijk van doorstroming op de woningmarkt. Als deze stopt zullen juist bij goedkope koopwoningen en huurwoningen de tekorten toenemen."*

De overheid heeft in dat kader recent ook een maatregel ingevoerd om de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt te verbeteren (ten opzichte van beleggers). Deze maatregel betreft de invoering van een eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting voor kopers van 18 tot 35 jaar die een huis aankopen tot een bedrag van € 400.000,-. Dat maakt de aankoop van een woning voor hen een stuk goedkoper.

Duur zelfbewoningsplicht

Op basis van de huidige trendramingen is de behoefte aan betaalbare (koop)woningen in ieder geval tot 2030 het grootst (Bron: Woningmarktonderzoek RIGO, 2019). De duur van de zelfbewoningsplicht is daarom ingesteld op 10 jaar. Deze periode is gelijk aan de maximale instandhoudingstermijn voor nieuw te bouwen (sociale) koopwoningen, die op basis van wetgeving, maximaal 10 jaar mag zijn

Bijlage: Beleidsuitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw
koopwoningen

Uitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouw koopwoningen

Opsteller: cluster Wonen, domein Ruimte

Versie: 18-10-2021

Verplichting tot zelfbewoning (verhuurverbod)

De uitgangspunten van dit beleid zijn:

- 1) **Alle nieuwbouw koopwoningen met een bedrag tot € 450.000,-** die door middel van nieuwbouw of transformatie gerealiseerd worden.
 - 2) Het tegengaan van de verhuur van deze (nieuwbouw) koopwoningen door een **zelfbewoningsplicht** op te nemen in de voorwaarden van de leveringsakte (in geval van gemeentelijke gronden) en de anterieure overeenkomst (in geval van private en/of gemeentelijke gronden) voor de duur van **10 jaar**.
 - 3) Dit is mogelijk op grond die de gemeente verkoopt en nieuwbouwwoningen die gerealiseerd worden op private gronden en bij transformatie.
 - 4) Deze aangekochte of getransformeerde woningen zijn bestemd voor eigen bewoning, dat wil zeggen dat de koper verplicht is de te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) zelf te bewonen.
 - 5) De ontwikkelaar heeft de verplichting om een zelfbewoningsplicht met een kettingbeding in de leveringsakte op te nemen. Deze verplichting dient gedurende 10 jaar na eerste oplevering van de woning door middel van een kettingbeding aan opvolgende eigenaren van de woning te worden doorgelegd.
 - 6) Binnen 3 maanden na levering van de woning dient de koper ingeschreven te staan in de BRP als (hoofd)bewoner op het betreffende adres.
 - 7) Bij niet-nakoming van deze zelfbewoningsverplichting is de koper aan de gemeente een **onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 500,- per kalenderdag** dat niet aan de zelfbewoningsverplichting wordt voldaan. De boete die kan worden opgelegd is gemaximaliseerd tot een bedrag van € **200.000,-**
 - 8) Indien de koper zich volgens de Basis Registratie Personen (BRP) niet heeft ingeschreven op het in lid 6 bedoelde adres, wordt aangenomen dat de koper niet 10 achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond. De boete is dan onverkort van toepassing.
 - 9) Op de zelfbewoningsverplichting gelden **de volgende uitzonderingen**:
 - a. Bij verhuur van de woning aan een familielid eerste graad, mits de verhuur van de woning plaatsvindt onder de genoemde voorwaarden zoals opgenomen in de “Verordening doelgroepen woningbouw” van de gemeente.
 - b. Bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar) en deze uitzondering geldt slechts eens in de vijfjaar.
 - c. In uitzonderlijke gevallen, waarbij het – gezien het doel en strekking van de zelfbewoningsplicht – tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden (hardheidclausule).
- De koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente te kunnen aantonen.
- 10) De genoemde voorwaarden met betrekking tot de zelfbewoningsplicht wordt alleen toegepast bij ruimtelijke projecten waarvoor nog geen anterieure overeenkomst of leveringsakte is afgesloten.

Anti-speculatiebeding (tegengaan van ongewenste verkoop)

De uitgangspunten van dit beleid zijn:

- 1) **Alle nieuwbouw koopwoningen met een verkoopbedrag tot € 450.000,-** die door middel van nieuwbouw of transformatie gerealiseerd worden.
- 2) Het tegengaan van de ongewenste (door)verkoop van deze nieuwbouw koopwoningen door middel van een kettingbeding in combinatie met **een anti-speculatiebeding** op te nemen in de voorwaarden van de verkoopakte (in geval van gemeentelijke gronden) en de anterieure overeenkomst (in geval van private en/of gemeentelijke gronden).
- 3) De koper of diens rechtsopvolger(s) is verplicht bij de verkoop van de betreffende koopwoning **binnen de 10 woonjaren (een deel van de) winst af te dragen aan de gemeente** wanneer de koopprijs bij verkoop hoger is dan de in de akte vermelde koopprijs (koop-/aanneemsom) waarvoor de koper de bewoning heeft aangekocht.
- 4) De ontwikkelaar heeft de verplichting om dit anti-speculatiebeding door middel van een kettingbeding op te nemen in de leveringsakte.
- 5) Het bedrag dat als winst wordt aangemerkt waarover daadwerkelijk moet worden afgedragen, betreft het verschil tussen de koopprijs bij verkoop en de koopprijs bij aankoop minus een vrijstelling van 10%. Met deze vrijstelling wordt rekening gehouden met (noodzakelijke) kosten die gemaakt zijn voor de inrichting en/of verbetering van het kaal aangekochte huis.
- 6) De af te dragen winst zoals bedoeld in punt 5 aan de gemeente bij de verkoop van de betreffende woning zoals bedoeld onder 1, 2, 3 en 4 vindt plaats volgens de volgende winstdelingsregeling.

Af te dragen winst:

Gedurende woonjaar 1	100%
Gedurende woonjaar 2	100%
Gedurende woonjaar 3	100%
Gedurende woonjaar 4	85%
Gedurende woonjaar 5	70%
Gedurende woonjaar 6	55%
Gedurende woonjaar 7	40%
Gedurende woonjaar 8	30%
Gedurende woonjaar 9	20%
Gedurende woonjaar 10	10%

Hierbij geldt dat de winst zoals omschreven niet hoeft te worden afgedragen wanneer dit resulteert in een negatief bedrag.

- 7) Als wegens persoonlijke omstandigheden de koper gedwongen wordt om de woning binnen de onder punt 3 bepaalde termijn te verkopen, dan kan via een zgn. **hardheidsclausule** worden afgeweken van deze termijn en de bijbehorende winstdelingsregeling. De koper kan in ieder geval op basis van de volgende persoonlijke omstandigheden de woning verkopen:
 - a. Overlijden van de eigenaar of diens partner;
 - b. Ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap;
 - c. De situatie als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek op grond van een machtiging van de recht;
 - d. In verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeiser (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek).
- 8) Het college kan op basis van de volgende persoonlijke omstandigheden ontheffing verlenen:
 - a. Verandering van werkkring door de eigenaar waardoor de reisafstand uitkomt op meer dan 50km en/of de totale reistijd met OV per dag meer is dan 2 uur.

- b. Verhuizing in verband met de gezondheid van de eigenaar of diens gezinsleden;
- c. Andere bijzondere omstandigheden.

De koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente te kunnen aantonen.