



Toelichting zelfbewoningsplicht

Inleiding

Op 21 juni 2021 is een motie ingediend door D66 (mede namens CDA, Samen, PvdA en GroenLinks) en is aangenomen. Het college is hierin verzocht:

- De gemeenteraad tijdig voorstellen te doen om een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen in te voeren
- Bij koopwoningen deze grens te stellen op het maximum van de Nationale Hypotheek Garantie
- In de regeling op te nemen dat er regelmatig geëvalueerd wordt met de gemeenteraad of de regeling aan de uitgangspunten voldoet

Naar aanleiding van de motie en de eerdere beantwoording van de art. 38 vragen van D66 (2020.30.038) wordt u bij deze op de hoogte gesteld van de mogelijkheden en onmogelijkheden om deze extra maatregel te nemen.

Deze notitie is het resultaat van extra onderzoek naar de zelfbewoningsplicht. Onderzocht is of het toepassen van dit middel juridisch toelaatbaar is (ja), of het wenselijk is het middel in te voeren (ja), hoe de toepassing ervan standaard geregeld zou moeten worden (regeling bijlage 1) en wat het toepassingsbereik van het middel zou moeten zijn (betaalbare goedkope- en middeldure koopwoningen tot en met de NHG-grens). Het advies luidt dan ook:

- De nu al in de praktijk toegepaste bepalingen in de regeling voor zelfbewoningsplicht aan te scherpen en per direct als standaard te gebruiken in (1) de verkoopvoorwaarden van alle overeenkomsten ten behoeve van grondverkoop voor woningen (2) in de voorwaarden van overeenkomsten die de bouw van de woning(en) mogelijk maken.
- De regeling van toepassing te verklaren op koopwoningen met een koopprijs tot maximaal de NHG-grens, in plaats van enkel sociale koop.

1. Doel: tegengaan speculatie met woningen

We willen speculatie met woningen zoveel mogelijk voorkomen. Zo blijven woningen die in het goedkope- en middeldure segment worden gerealiseerd moeilijk behouden voor de doelgroep (zoals bijvoorbeeld jongeren en starters). Woningen worden door ontwikkelaars of particulieren opgekocht en relatief duur doorverkoofd of -verhuurd. Dit is een onwenselijke ontwikkeling. We willen niet dat woningen die voor € 200.000,- worden verkocht, twee dagen later voor € 260.000 worden verkocht. Hierdoor stopt bijvoorbeeld de doorstroming vanuit de sociale huur en woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning worden geconfronteerd met hoge huur- en/of koopprijzen. Daarnaast helpt het invoeren van de zelfbewoningsplicht erbij dat woningen die in het goedkope- en middeldure segment worden gerealiseerd ook daadwerkelijk worden bewoond door de doelgroep (zoals bijvoorbeeld jongeren en starters).

Geldrop-Mierlo beschikt al langere tijd over een anti-speculatiebeding, maar deze sluit niet aan bij de huidige markt en wordt in de praktijk niet altijd toegepast. In 2011 (GM 2011.0649) is besloten de bewonersverplichting bij de verkoop van woningen nog enkel te hanteren voor 'sociale koopwoningen' voor een periode van 3 jaar. Destijds met de argumentatie dat speculatie van woningen niet van toepassing is. Dit besluit is niet meer actueel. De categorie 'sociale koopwoningen' wordt niet meer gehanteerd. Tevens vindt in de huidige markt wel weer speculatie



plaats. En daarbij onnodige prijsopdrijving van woningen. Door de zelfbewoningsplicht aan te scherpen wordt het voor ontwikkelaars en beleggers niet meer mogelijk om (meerdere) woningen in het goedkope en middeldure segment op te kopen en op de vrije markt te verhuren of te verkopen.

Niet bedoeld om doelgroepen meer kansen te geven

De regeling is niet gericht op het begunstigen van de doelgroep met een lager inkomen. De gemeente kan namelijk geen inkomensgrenzen stellen aan potentiële gegadigden. Dat is in strijd met de Huisvestingswet. Als dát de bedoeling is, dan kan de gemeente op basis van een aangetoonde noodzaak een doelgroepenverordening vaststellen op grond waarvan dergelijke eisen wél gesteld kunnen worden. De wenselijkheid en haalbaarheid voor het inzetten van dit instrument wordt momenteel onderzocht.

2. Wat is “zelfbewoningsplicht”?

Zelfbewoningsplicht is een vorm van anti-speculatie. De zelfbewoningsplicht houdt in dat een huis alleen door de koper bewoond mag worden, voor een door de gemeente te bepalen periode (3 jaar in het geval van Geldrop-Mierlo). Hierdoor is (onder)verhuren of snel doorverkopen met winst (speculeren) 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.

3. Nadere afbakening; zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw goedkope- en middel dure koop

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 om eisen te stellen. Via de verkoopovereenkomsten kan de gemeente deze positie benutten. Indien de gemeente geen directe grondpositie heeft kan de zelfbewoningsplicht worden opgenomen in overeenkomsten waar de gemeente zeggenschap over heeft, zoals een anterieure overeenkomst.

Voor bestaande woningen kan de gemeente wettelijk (nog) geen voorwaarden opleggen voor zelfbewoning. Landelijk is dit onderwerp van discussie, mede gezien het universele recht op vrije vestiging. Op 6 juli 2021 is het wetsvoorstel ‘opkoopbescherming’ gedeeltelijk aangenomen door de Eerste Kamer. De verwachting is dat gemeenten deze regeling vanaf 1 januari 2022 kunnen inzetten. Een gemeente kan straks via haar huisvestingsverordening in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen een opkoopbescherming invoeren. Dit kan ook als de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. Hiermee wordt de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt verbeterd.

De gemeente moet bij deze ‘opkoopbescherming’ vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Er komen drie uitzonderingsgronden, op basis daarvan kan de



gemeente toch een vergunning voor verhuur verlenen ondanks de ingevoerde opkoopbescherming. Dit geldt bij woningen die:

- Aan eerste- en tweede graads bloed- en aanverwanten worden verhuurd;
- Onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- Tijdelijk worden verhuurd.

Ook kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder in het kader van goed verhuurderschap. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgronden vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt. Met de wet kunnen gemeente het verhuren van nieuwe aangekochte goedkope en middeldure koopwoningen voor de eerste vier jaar verbieden. De exacte maximale WOZ-waarde van huizen die onder de opkoopbescherming vallen, mogen gemeenten zelf bepalen. De wet wordt ingevoerd voor een periode van drie jaar. Hoe deze regeling (juridisch houdbaar) kan worden ingezet is nog niet geheel duidelijk. We volgen de ontwikkelingen op de voet, waarin ook op regionaal niveau afstemming en kennisuitwisseling plaatsvindt.

Ook voor middeldure koopwoningen tot de grens NHG

Tot nu toe namen we de voorwaarden voor de zelfbewoningsplicht alleen op voor woningen in het sociale segment. Met dit besluit verruimen we de regeling tot koopwoningen met een prijs die gelijk is aan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Door deze grens te hanteren wordt er gekozen voor een grens die zich mee ontwikkelt met de woningmarkt. Per 2021 ligt de NHG-grens op € 325.000 en zal in 2022 worden verhoogd naar € 355.000.

Koop en huur

Huurwoningen vallen niet onder de zelfbewoningsplicht. Bij eventuele verkoop van huurwoningen van woningcorporaties is in de overeenkomst vaak opgenomen dat men zelf de woning moet gaan bewonen en men zonder toestemming geen mede- of onderverhuur mag toepassen.

4. Juridisch kader; Zelfbewoningsplicht is een privaatrechtelijke overeenkomst

Verkoopovereenkomsten van gemeentegrond of gronduitgifte namens de gemeente door een ontwikkelaar worden ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd of via mandaat getekend door de afdelingsmanager. 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 verkoopovereenkomsten.

In bijlage 1 van deze 'Toelichting zelfbewoningsplicht' is de uitwerking van de regeling opgenomen.

5. Handhaving, monitoring en evaluatie



De zelfbewoningsplicht zal ook gehandhaafd moeten worden. De notaris heeft hierin een signaalfunctie (op het moment dat een woning binnen de overeengekomen termijn toch ter verkoop wordt aangeboden en de verkoopacte bij de notaris wordt voorgelegd), waarna deze de gemeente inseint. Bij overtreding van de regeling zal een boete worden opgelegd van € 50.000,-.

In de praktijk gaan we redelijk en billijk om met bijzondere of schrijnende situaties. Een voorbeeld: iemand die door werk of studie tijdelijk in het buitenland verblijft en in de tussentijd de woning niet wil verkopen, maar wil verhuren. Dan zijn we bereid mee te denken, bijvoorbeeld door een maximale verhuurprijs af te spreken die aansluit bij het segment waarvoor de woning op de markt is gebracht.

Monitoring en evaluatie. Op reguliere basis (na het eerste jaar van invoering, daarna tweejaarlijks) zal deze regeling gemonitord worden. Hierbij zal bekeken worden hoeveel verkoop situaties zich hebben voorgedaan en hoeveel mensen gebruik hebben gemaakt van welke vorm van ontheffing. Dit zal via een raadsinformatiebrief met de gemeenteraad worden gedeeld. Tevens zal bekeken worden of het handhavingsinstrument afdoende werkt en hoeveel tijd hiervoor nodig is. Tenslotte wordt ook bekeken of de marktomstandigheden dusdanig zijn gewijzigd waardoor de zelfbewoningsplicht niet meer van toepassing hoeft te zijn. Waar nodig dient de regeling bijgesteld te worden. Het domein volkshuisvesting staat hiervoor aan de lat.



Bijlage 1: Bepalingen Zelfbewoningsplicht, op te nemen in overeenkomst(en):

1. Zelfbewoningsplicht is van toepassing op nieuwbouwwoningen waarvan de verkoopwaarde op moment van verkoop onder de waardegrens van de nationale hypotheekgarantie 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 koopakte van de eerste consumentkoper.

Verbod op doorverkoop:

3. Koper is verplicht de door hem gekochte woning uitsluitend 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 werkring 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. Op gelijke wijze als hierboven in punt 3 bepaald, verbindt Exploitant zich jegens de Gemeente om bij wijze van derdenbeding te bedingen dat de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde zowel de in lid 1 genoemde verplichtingen als de in het onderhavige lid 2 opgenomen doorlegt aan diens rechtsopvolgers. Elke rechtsopvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
8. 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;