

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Introduceren zelfbewoningsplicht

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001670	<input type="checkbox"/> B & W	22-06-2021
Datum	08-06-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	22-06-2021

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	15-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	17-06-2021
Wethouder	16-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	16-06-2021
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2021-06-23		

Bijlagen

B & W d.d.: 22-06-2021

Besloten wordt:

- 1 De zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwoopwoningen met een VON-prijs tot de NHG-grens te hanteren;
- 2 met de partners van Platform Wonen afspraken te maken over het hanteren van de zelfbewoningsplicht door middel van een 'herenakkoord';
- 3 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 4 de burgemeester te verzoeken om wethouder R.S. de Geest te machtigen het 'herenakkoord' tijdens de Platform Wonen bijeenkomst van 30 juni te tekenen;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de Platform Wonen bijeenkomst op 30 juni heeft plaats gevonden.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de bijeenkomst in Platform Wonen op 30 juni heeft plaats gevonden.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Om de positie van koopstarters en inwoners met een middeninkomen op de koopwoningmarkt te versterken, is onderzocht of een zelfbewoningsplicht kan worden geïntroduceerd bij nieuwboukoopwoningen die projectmatig worden gebouwd. Het doel is dat woningen die als koopwoning in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, ook daadwerkelijk als koopwoning bij eigenaar-bewoners terecht komen. In de huidige markt komt verdringing voor door beleggers die de koopwoningen voor verhuur opkopen ('buy-to-let'). Met huurwoningen wordt ook een markt bediend, maar hiervoor worden sociale, middeldure en dure huurwoningen in het woningbouwprogramma opgenomen. Bij eigen kavelluitgifte hanteert de gemeente al langer een zelfbewoningsplicht. Voor gronden van derden ontbreekt een juridische basis om dit af te dwingen.

Met vertegenwoordigers vanuit Platform Wonen is een regeling voor de zelfbewoningsplicht uitgewerkt. Uitgangspunt is de zelfbewoningsplicht op te nemen voor nieuwboukoopwoningen die projectmatig worden gerealiseerd met een vrij-op-naam-prijs (VON) tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens, 325.000 euro). Het hanteren van de zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in anterieure overeenkomsten en wordt toegepast bij alle projecten in de gemeente waarbij koopwoningen in dit prijssegment worden gerealiseerd. Met de partners van het Platform maken we afspraken over het hanteren van de plicht door middel van een 'herenakkoord'.

De zelfbewoningsplicht wordt juridisch verankerd in de koopakte. De koper mag de woning de eerste vijf jaren wel doorverkopen, maar alleen aan nieuwe eigenaar-bewoners.

Het hanteren van een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen is nog niet mogelijk. Wetgeving om een opkoopbescherming voor bestaande woningen te kunnen opleggen, is in voorbereiding. Als de gemeente door deze wet meer instrumenten krijgt kan dat aanleiding zijn om te onderzoeken of aanpassing/ harmonisatie van deze regeling gewenst is.

Beoogd resultaat

Het versterken van de positie van koopstarters en inwoners met een middeninkomen op de koopwoningmarkt.

Kader

Woonvisie

Wonen en Voorzieningen

Doelgroepenverordening 2019

Argumenten voor en tegen

Het woningbouwprogramma van projectlocaties bevat koop- en huurwoningen. Via de zelfbewoningsplicht wordt geborgd dat nieuwboukoopwoningen in het betaalbaar segment ook daadwerkelijk als koopwoning bij eigenaar-bewoners terecht komen.

Prijsopdriving en verdringing van eigenaar-bewoners door beleggers die betaalbare nieuwboukoopwoningen willen opkopen voor verhuur, wordt voorkomen.

De zelfbewoningsplicht gaat alleen gehanteerd worden voor nieuwboukoopwoningen met een VON-prijs tot de

NHG-grens omdat voor woningen in het hogere segment 'buy-to-let' minder voor de hand ligt.

Een wettelijke basis om de zelfbewoningsplicht ontbreekt op dit moment nog. Met de ontwikkelaars die deelnemen aan het Platform Wonen sluiten we een Herenakkoord en ook aan andere ontwikkelaars leggen we de zelfbewoningsplicht voor door deze als standaard op te nemen in onze anterieure overeenkomsten.

De zelfbewoningsplicht past bij de huidige overspannen situatie op de woningmarkt. Marktpartijen geven aan geen belemmeringen bij de verkoop te verwachten. Wanneer de marktsituatie verandert, moet de werking ervan herijkt worden.

Extern draagvlak (partners)

Het voornemen van B&W om een zelfbewoningsplicht te introduceren is gedeeld in het Platform Wonen. Vanuit het Platform is een werkgroep geformeerd, bestaande uit twee ontwikkelaars, twee makelaars, een corporatie en de gemeente. Met de werkgroep is de regeling uitgewerkt. Deelnemers kunnen zich onder de huidige marktomstandigheden vinden in de regeling.

Financiële consequenties

Het opnemen van de zelfbewoningsplicht heeft geen directe financiële consequenties. Ingeval via de notaris een boete wordt opgelegd vanwege het schenden van de zelfbewoningsplicht, wordt de boete gestort in een fonds/gebiedsreserve voor betaalbare nieuwbouw. Dit fonds wordt beheerd door programma 5 en wordt ingezet voor betaalbare woningbouw. De verwachting is dat het fonds niet, of heel beperkt gevuld zal worden omdat de kans op overtreding van de plicht en daarmee gepaard gaande boetes klein wordt geacht.

Aanpak/uitvoering

De zelfbewoningsplicht wordt door de werkgroep in het Platform Wonen van 30 juni gepresenteerd aan het gehele Platform waarbij aan de leden gevraagd wordt een 'Herenakkoord' over het hanteren van de zelfbewoningsplicht te sluiten.

De zelfbewoningsplicht wordt gehanteerd voor alle nieuwbouwkooptoningen in de gemeente met een VON-prijs tot de NHG-grens die vanaf september 2021 in verkoop gaan.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp Introdiceren zelfbewoningsplicht

Mededelingennr	2021-001670	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-BLD	BenW-besluit d.d.:	22 juni 2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Om de positie van koopstarters en inwoners met een middeninkomen op de koopwoningmarkt te versterken, is onderzocht of een zelfbewoningsplicht kan worden geïntroduceerd bij nieuwbouwoopwoningen die projectmatig worden gebouwd. Via de raadsmededeling 2020-002209 bent u over dit voornemen geïnformeerd.

Via deze raadsmededeling wordt u geïnformeerd over de uitwerking van de zelfbewoningsplicht.

2. Kader

- Woonvisie Wonen en Voorzieningen
- Doelgroepenverordening 2019
- Woonvisie 2018

3. Kern van de boodschap

Uitgangspunt is de zelfbewoningsplicht op te nemen voor nieuwbouwoopwoningen die projectmatig worden gerealiseerd met een 'vrij-op-naamprijs' (VON) tot de prijsgrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens, 325.000 euro). De zelfbewoningsplicht wordt juridisch verankerd in de koopakte. De koper mag de woning de eerste vijf jaren wel doorverkopen, maar alleen aan nieuwe eigenaar-bewoners.

4. Nadere toelichting

Met vertegenwoordigers vanuit Platform Wonen Deventer is een regeling voor het hanteren van een zelfbewoningsplicht uitgewerkt. Het doel is dat woningen die als koopwoning in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, ook daadwerkelijk als koopwoning bij eigenaar-bewoners terecht komen. In de huidige markt komt verdringing voor door beleggers die de koopwoningen voor verhuur opkopen ('buy-to-let'). Met huurwoningen wordt ook een markt bediend, maar hiervoor worden sociale, middeldure en dure huurwoningen in het woningbouwprogramma opgenomen. Bij eigen kaveluitgifte hanteert de gemeente al langer een zelfbewoningsplicht. Voor gronden van derden ontbreekt een juridische basis om dit af te dwingen.

Het hanteren van de zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de anterieure overeenkomsten en wordt toegepast bij alle projecten in de gemeente waarbij koopwoningen in dit prijssegment worden gerealiseerd. Met de partners van het Platform maken we afspraken over het hanteren van de plicht door middel van een 'herenakkoord'.

Het hanteren van een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen is nog niet mogelijk. Wetgeving om een opkoopbescherming voor bestaande woningen te kunnen opleggen, is in voorbereiding. Als de gemeente door deze wet meer instrumenten krijgt, kan dat aanleiding zijn om te onderzoeken of aanpassing/ harmonisatie van deze regeling gewenst is.

Zelfbewoningsplicht Deventer

Deventer Juni 2021

Leden van het Platform Wonen Deventer zetten zich in om nieuwbouw koopwoningen in Deventer uitsluitend te verkopen voor zelfbewoning door de koper. Om dat te bereiken spreken partijen af dat zij daarvoor bij nieuwbouwprojecten de volgende regeling voor zelfbewoning hanteren.

Gemeente Deventer hanteert deze uitgangspunten ook bij nieuwbouwprojecten die worden gerealiseerd door marktpartijen die geen lid zijn van Platform Wonen Deventer.

Voorwaarden

- Met nieuwbouwwoningen worden koopwoningen (nieuwbouw en transformatie) uit het Betaalbare prijssegment tot de NHG-kostengrens¹ bedoeld.
- Het zelfbewoningsbeding heeft een looptijd van 5 jaar vastgelegd in de (verkoop)overeenkomst en vervolgens in de notariële akte overeenkomstig het onderstaande artikel zelfbewoningsbeding en artikel kettingbeding (zoals opgenomen in onderstaand artikelen).
- Als blijkt dat er door marktomstandigheden toch onvoldoende gegadigden zijn voor zelfbewoning van de nieuw te bouwen woningen kan zes maanden na start verkoop [toewijzing/loting van de woning] de regeling voor zelfbewoning komen te vervallen om zo de realisatie van het nieuwbouwproject veilig te stellen.
- Dit geldt in principe voor alle woningen die vanaf 1 september 2021 in de verkoop komen. Tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat het zelfbewoningsbeding gezien de stand van zaken van het verkoopproces niet meer opgenomen kan worden in de verkoopacte.
- Vanaf 1 augustus 2021 wordt deze zelfbewoningsplicht opgenomen in alle anterieure overeenkomsten die worden afgesloten.
- Het zelfbewoningsbeding bestaat naast de regels uit de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer.

Juridische verankering

Artikel – Zelfbewoningsbeding

1. Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, is gedurende 5 jaar na datum van bewoning (ingeschreven in de GBA) verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet aan derden te verkopen dan wel te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
2. Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, mag het gekochte, binnen de in het eerste lid genoemde termijn, doorverkopen aan een nieuwe koper die het gekochte zelf gaat bewonen of wiens eerstegraads bloed- of aanverwanten het gekochte zelf gaat bewonen.
3. Bij overtreding van hetgeen omschreven in dit artikel is de koper aan de gemeente Deventer tbv het fonds Betaalbaar Bouwen een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van €35.000,- verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

Artikel – Kettingbeding

1. Koper verplicht en verbindt zich jegens @de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte)@, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel Zelfbewoningsbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het gekochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 35.000,- ten behoeve van de gemeente Deventer tbv het fonds Betaalbaar Bouwen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt koper zich jegens @de verkopende marktpartij (invullen door notaris in notariële akte) @ tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1

¹ v.o.n. prijs tot € 325.000/ € 344.500, prijspeil 2021

bedoelde artikel, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van @ de gemeente Deventer tbv het fonds Betaalbaar Bouwen het beding aan.

Toelichting Zelfbewoningsplicht Deventer

- We geven met deze zelfbewoningsverplichting kopers een betere positie dan beleggers zodat nieuwbouw koopwoningen in het betaalbare segment tot de NHG-grens van € 325.000) ook daadwerkelijk als koopwoning beschikbaar blijven. Daarmee gaan we tegen dat nieuwe koopwoningen worden opgekocht door (kleine) beleggers om die vervolgens in de vrije sector te verhuren.
- Huurwoningen (sociaal/ middelduur/ duur) kunnen altijd onderdeel van het programma zijn, maar daarvoor worden in de programma's per locatie specifieke afspraken gemaakt en die woningen vallen dan (vanzelfsprekend) niet onder deze zelfbewoningsplicht.
- De belemmeringen voor de koper zijn beperkt gehouden en het is aannemelijk dat zij binnen de gestelde regels voldoende ruimte hebben:
 - o de verwachting is dat de boete in de praktijk niet of nauwelijks opgelegd zal worden, maar wel zorgt voor bewaking van de regels,
 - o het aantal uitzondering op de regeling in beperkt gehouden.
- We kiezen voor een eenvoudige regeling die wordt opgenomen in de notariële leveringsakte: de toetsing ligt primair bij de notaris.
- De afdracht boete komt ten goede aan een gemeentelijk fonds betaalbaar bouwen (geregeld in de anterieure overeenkomst) waaruit initiatieven voor het bevorderen van betaalbare woningbouw in Deventer worden ondersteund. We verwachten dat dit om zeer een beperkt bedrag zal gaan.
- De zelfbewoningsplicht bestaat naast de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Deventer".
- Landelijk is wetgeving voor opkoopbescherming in de maak (ook voor bestaande woningen). Vooruitlopend daarop maken we gebruik van de deze regeling voor zelfbewoningsplicht van het Platform wonen. Na de invoering van de wet opkoopbescherming onderzoeken we of aanpassing/ harmonisatie van deze regeling gewenst is.
- Voor woningbouw op gronden van de gemeente kunnen zwaardere eisen aan zelfbewoning worden opgenomen om ook speculatie tegen te gaan: dat speelt op dit moment bij de uitgifte van kavels.