

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	In te vullen door griffie
Datum voorronde	In te vullen door griffie
Datum B&W vergadering	9-12-2024
Portefeuillehouder	R.F.T. van Wanrooij
Opsteller	N Hendriks
Afdeling/team	Leefomgeving/Volkshuisvesting
Voorgestelde behandeltijd Voorronde	
	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Geheim

Onderwerp
Bescherming van de Wormerlands woningmarkt

Kern van het voorstel
<p>De gemeente Wormerland heeft advies ingewonnen over het verbeteren van de toegankelijkheid van betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens. Gezien de schaarste aan betaalbare woningen en de beperkte rol van investeerders in de regio, zijn drie instrumenten onderzocht: zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en opkoopbescherming.</p> <ul style="list-style-type: none">• Zelfbewoningsplicht: Verplicht kopers om de woning zelf te bewonen en voorkomt verhuur direct na aankoop. Dit instrument wordt nuttig geacht voor nieuwbouwprojecten en kan worden opgenomen in anterieure overeenkomsten.• Anti-speculatiebeding: Beperkt doorverkoop binnen een vastgestelde periode en stelt de gemeente in staat een deel van de verkoopopbrengst te claimen bij overtreding. Ook dit instrument richt zich op nieuwbouwprojecten.• Opkoopbescherming: Gezien het geringe aantal door investeerders aangekochte woningen en de juridische eisen, wordt dit instrument als niet noodzakelijk beschouwd. <p>Belangrijke uitgangspunten: De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding gelden alleen voor nieuwbouwprojecten waarvoor nog geen anterieure overeenkomsten zijn ondertekend.</p> <p>Planning:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kwartaal 3, 2025: Vaststellen van de regels.

- Kwartaal 4, 2025: Implementatie binnen de organisatie.

Met deze maatregelen wil Wormerland de beschikbaarheid van koopwoningen voor starters en middeninkomens vergroten en tegelijkertijd speculatie en verhuur beperken.

Voorgesteld besluit

De Raad besluit:

1. Het college van B&W opdracht te geven om regels op te stellen voor de invoering van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding, die van toepassing zijn op nieuwbouwprojecten waarvoor op het moment van vaststelling van dit raadsvoorstel nog geen anterieure overeenkomst is ondertekend.
2. Geen opkoopbescherming in te voeren in de gemeente Wormerland, gezien de beperkte juridische haalbaarheid en het gebrek aan noodzaak in de huidige situatie.

Bijlagen

RV: Bescherming van de Wormerlands woningmarkt

B1: onderzoek BMC Instrument koopwoningenmarkt gemeente Wormerland

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding in Wormerland: Advies en planning

De gemeente Wormerland heeft BMC gevraagd om advies op te stellen over hoe meer grip te krijgen op de koopwoningmarkt. Dit verzoek vloeit voort uit de gespannen situatie op de woningmarkt, waarin starters en middeninkomens weinig toegang hebben tot betaalbare koopwoningen. De gemeenteraad heeft in februari 2022 een motie aangenomen waarin opkoopbescherming wordt voorgesteld of, indien dit niet haalbaar blijkt, alternatieven zoals een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding worden onderzocht.

Wormerland is een kleine gemeente met 16.552 inwoners (per januari 2024), gelegen ten noorden van Zaanstad en binnen de invloedssfeer van Amsterdam. De gemeente telt 7.145 woningen, waarvan 65% koopwoningen zijn. Veel van deze koopwoningen bevinden zich in het hogere segment: 30% heeft een WOZ-waarde boven €438.000, 29% ligt tussen de €296.000 en €438.000, en slechts 6% heeft een WOZ-waarde onder de €296.000. Deze cijfers maken duidelijk dat betaalbare woningen voor starters en middeninkomens schaars zijn.

De krapte op de koopwoningmarkt zorgt ervoor dat de vraag naar betaalbare woningen groot is, terwijl het aanbod beperkt blijft. Dit belemmert vooral starters en huishoudens met een middeninkomen om een woning te kopen in Wormerland. Tegelijkertijd zijn er weinig signalen van grootschalige opkoop door investeerders.

De gemeente onderzoekt of de invoering van instrumenten zoals een zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en opkoopbescherming kan bijdragen aan een betere toegankelijkheid van de koopwoningmarkt.

Onderzoek naar instrumenten

Zelfbewoningsplicht

Dit instrument verplicht de koper om de woning gedurende een bepaalde periode zelf te bewonen. Hiermee wordt voorkomen dat de woning direct na aankoop wordt verhuurd. Het doel is om woningen beschikbaar te houden voor eigen bewoning en speculatie te beperken. De zelfbewoningsplicht wordt in Wormerland vooral gezien als nuttig bij nieuwbouwprojecten en kan worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.

Anti-speculatiebeding

Dit beding voorkomt dat een woning binnen een bepaalde periode kan worden doorverkocht zonder toestemming van de gemeente. Als de woning toch binnen deze termijn wordt verkocht, kan de gemeente een deel van de verkoopopbrengst opeisen en onderbrengen in een volkshuisvestingsfonds. Dit budget kan bijvoorbeeld worden ingezet voor startersleningen. Net als de zelfbewoningsplicht wordt dit instrument toegepast bij nieuwbouwprojecten en vastgelegd in overeenkomsten met ontwikkelaars.

Opkoopbescherming

Dit instrument beperkt het opkopen van bestaande woningen door investeerders met als doel deze te verhuren. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat in Wormerland

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

slechts zeven woningen door investeerders zijn aangekocht tussen 2021 en 2023. Gezien de beperkte omvang en de juridisch vereiste onderbouwing voor de invoering van opkoopbescherming, wordt dit instrument niet als noodzakelijk beschouwd.

Belangrijke uitgangspunten

De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding worden uitsluitend van toepassing op nieuwbouwprojecten waarvoor nog geen anterieure overeenkomsten zijn ondertekend. Voor nieuwbouwprojecten waarvan de overeenkomsten al zijn getekend, blijven de huidige afspraken gelden.

Deze instrumenten zijn bedoeld om nieuwe woningen beschikbaar te houden voor eigen gebruik door starters en middeninkomens.

Planning voor invoering

De gemeente hanteert de volgende stappen voor de invoering van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding:

- **Kwartaal 3, 2025:** Vaststellen van de regels voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding.
- **Kwartaal 4, 2025:** Implementatie van processen binnen de verantwoordelijke afdelingen, zodat de nieuwe regels effectief kunnen worden uitgevoerd.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen

Hoewel de invoering van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding in veel gemeenten wordt gezien als nuttige maatregelen om speculatie en de snelle doorverkoop van nieuwbouwwoningen te beperken, is het belangrijk om de toepassing ervan in de gemeente Wormerland kritisch te evalueren.

Risico's en nadelen van de zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht brengt aanzienlijke administratieve en operationele uitdagingen met zich mee. Zo zal de gemeente extra controlemechanismen moeten ontwikkelen, zoals het regelmatig opvragen van inschrijvingsgegevens in de Basisregistratie Personen (BRP) of het uitvoeren van steekproeven om te verifiëren of eigenaren daadwerkelijk op het adres wonen. Dit vraagt om extra personeelsinzet en financiële middelen.

Daarnaast kan deze verplichting kopers in de knel brengen. Stel, een jong gezin koopt een woning in Wormerland, maar een van de partners krijgt onverwachts een baan aan

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen

de andere kant van het land. Door de verplichting om in de woning te blijven wonen, kunnen zij niet eenvoudig verhuizen zonder financiële of juridische gevolgen.

Gevolgen van het anti-speculatiebeding

Het anti-speculatiebeding kan eveneens voor praktische problemen zorgen. Stel dat een koper een nieuwbouwwoning aanschaft, maar kort daarna besluit om naar het buitenland te emigreren vanwege persoonlijke of professionele redenen. Door de beperkingen op snelle doorverkoop kan deze persoon de woning niet op de markt brengen, of alleen onder strikte voorwaarden. Dit kan leiden tot verlies of juridische complicaties.

Daarnaast kan het anti-speculatiebeding de dynamiek op de woningmarkt beperken. Een voorbeeld: een woningbezitter die een groter gezinshuis wil kopen, kan dit mogelijk niet doen omdat de doorverkoop van de huidige woning wordt beperkt door de speculatieregels. Dit leidt tot stagnatie in de doorstroming, wat in tijden van woningtekorten de druk op de markt verder vergroot.

Effectiviteit en maatschappelijke noodzaak

Hoewel beide instrumenten een belangrijke maatschappelijke doelstelling nastreven—namelijk het beschermen van betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens—moet worden erkend dat hun effectiviteit afhankelijk is van bredere structurele factoren.

Een concreet voorbeeld hiervan is te zien in andere gemeenten waar vergelijkbare maatregelen zijn ingevoerd, maar waar het aantal betaalbare woningen beperkt bleef. In steden zoals Amsterdam heeft de zelfbewoningsplicht slechts een gedeeltelijk effect gehad, omdat de vraag naar middenklassewoningen het beperkte bouwvolume ruimschoots overtrof. Wormerland loopt het risico in een vergelijkbare situatie terecht te komen als er niet wordt geïnvesteerd in uitbreiding van het woningaanbod.

Conclusie: Maatschappelijke verantwoordelijkheid en afweging

De invoering van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding in Wormerland vereist een zorgvuldige afweging van de voordelen en risico's. Hoewel de maatregelen complex en niet zonder beperkingen zijn, dragen zij bij aan een maatschappelijk gewenste bescherming van betaalbare woningen.

Om daadwerkelijk effectief te zijn, moeten deze maatregelen echter worden gecombineerd met een ambitieus beleid dat het woningaanbod structureel vergroot en de toegankelijkheid voor starters en middeninkomens waarborgt.

Financiële gevolgen	
<p>Toelichting</p> <p>Vanuit de lopende budgetten van het woonruimtesysteem kan het anti-speculatiebeding en zelfbewoningplicht bekostigd worden.</p>	
Kosten/opbrengsten	Incidenteel of structureel
Dekking binnen begroting?	Ja Vanuit de lopende begroting wordt het bekostigd.

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
Rapport van BMC.

Communicatie
<p>De gemeente Wormerland zal, na de aanneming van dit raadsvoorstel, de nieuwe regels in al haar nieuwbouwprojecten communiceren aan de ontwikkelaars. Dit zal gebeuren door middel van duidelijke afspraken in de anterieure overeenkomsten, zodat de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding vanaf het begin van het proces helder zijn voor alle betrokken partijen. Daarnaast zal er, zodra het raadsvoorstel is aangenomen, een persbericht worden uitgebracht om de nieuwe maatregelen breed bekend te maken. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat zowel inwoners als marktpartijen op de hoogte zijn van de nieuwe stappen die de gemeente neemt om betaalbare koopwoningen te beschermen.</p>

Participatie
Nee

Juridische aspecten en beleidskader

Juridisch kader voor de zelfbewoningsplicht

1. Zelfbewoningsplicht in nieuwbouwprojecten

De zelfbewoningsplicht is gebaseerd op bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Omgevingswet, die de gemeente de bevoegdheid geven om voorwaarden te stellen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De plicht kan worden opgenomen in:

- o Een anterieure overeenkomst (op grond van artikel 6.24 Wro) voorafgaand aan een wijziging van het bestemmingsplan.
- o Een omgevingsvergunning onder de Omgevingswet, met specifieke gebruiksvoorschriften voor nieuwbouwwoningen.

Relevante artikelen:

- o Artikel 6.24 Wro (anterieure overeenkomst)
- o Artikel 2.4 Omgevingswet (vergunningverlening)

2. Opname in overeenkomsten

De zelfbewoningsplicht wordt contractueel vastgelegd via een koop- of anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar (artikel 6.12 Wro). Dit biedt een juridisch afdwingbare basis om kopers te verplichten de woning zelf te bewonen en de verplichting via een kettingbeding door te geven aan volgende eigenaren.

3. Handhaving en boetes

Bij schending van de zelfbewoningsplicht kunnen boetes worden opgelegd. Dit kan op basis van de contractuele afspraken, met gebruik van de bevoegdheid uit artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek (BW) om boetebedingen op te nemen. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld een boete van €50.000 vaststellen in het koopcontract om overtredingen te ontmoedigen.

Juridisch kader voor het anti-speculatiebeding

1. Anti-speculatiebeding bij doorverkoop

Het anti-speculatiebeding wordt vastgelegd op basis van artikel 25 van de Huisvestingswet 2014. Dit artikel biedt gemeenten de mogelijkheid om regels op te stellen die speculatie beperken, zoals het verplichten van kopers om een deel van de meerwaarde af te staan bij doorverkoop binnen een vastgestelde termijn (meestal vijf jaar).

Relevante artikelen:

- Artikel 25 Huisvestingswet 2014 (speculatiebeperking)
- Artikel 7:2 BW (koopcontract met verplichtingen)

2. Opname in koopcontracten

Net als bij de zelfbewoningsplicht wordt het anti-speculatiebeding vastgelegd in het koopcontract. Artikel 6:252 BW (kettingbeding) biedt de mogelijkheid om verplichtingen bij doorverkoop juridisch door te geven aan volgende eigenaren.

3. Uitzonderingen en handhaving

Uitzonderingen kunnen worden geregeld op basis van artikel 25 lid 4 Huisvestingswet 2014. Deze bepaling maakt het mogelijk vrijstellingen te verlenen in gevallen van overlijden, echtscheiding of faillissement. Boetes voor schending van het anti-speculatiebeding worden geregeld in het koopcontract (artikel 6:92 BW).

Duurzaamheid en klimaataspecten
N.v.t.

Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

E. van der Linden

A.J. Michel-de Jong

**Onderwerp**

Bescherming van de Wormerlands woningmarkt

RV-nummer:

Datum:

Klik of tik om een datum in te voeren.

De raad van de gemeente Wormerland
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 10-12-2024

Besluit

1. Het college van B&W opdracht te geven om regels op te stellen voor de invoering van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding, die van toepassing zijn op nieuwbouwprojecten waarvoor op het moment van vaststelling van dit raadsvoorstel nog geen anterieure overeenkomst is ondertekend.
2. Geen opkoopbescherming in te voeren in de gemeente Wormerland, gezien de beperkte juridische haalbaarheid en het gebrek aan noodzaak in de huidige situatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op

de griffier,

de voorzitter,

I.P. Vrolijk

A.J. Michel-de Jong