



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van: n.v.t.

Uw kenmerk: n.v.t.

Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 729403

Contact: B. Smulders

Doorkiesnummer: 14 010

E-mailadres: b.smulders@bar-organisatie.nl

Datum: 28 maart 2023

Betreft: Afhandeling motie 'wering woningspeculanten'

Geachte raadsleden,

INLEIDING

In de raadsvergadering van 4 oktober 2021 is de motie 'wering woningspeculanten' van de fractie Stem-Lokaal aangenomen. Deze motie roept het college op een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheden om woningspeculanten te weren van de woningmarkt in Albrandswaard. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de afhandeling van de motie.

KERNBOODSCHAP

Het college ziet op grond van de uitkomsten van het onderzoek geen reden om op dit moment maatregelen in te voeren tegen woningspeculatie.

TOELICHTING

Het college heeft 2 mogelijke maatregelen onderzocht: de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming. Uit het onderzoek is gebleken dat beide maatregelen beperkingen kennen. Verder verwacht het college dat de maatregelen particuliere projectontwikkelaars zullen afschrikken, terwijl zij van groot belang zijn om de woningproductie op gang te houden. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen dat er sprake is van woningspeculatie in Albrandswaard. Tot slot zorgen de maatregelen mogelijk voor een ongewenst effect van minder beschikbare woningen op de huurmarkt. Voor de verdere onderbouwing van de uitkomsten van het onderzoek verwijzen wij u naar de bijgevoegde bijlage.



VERVOLG

In lijn met de actualisatie van de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025, het Raadsakkoord 2022-2026 en het Collegewerkprogramma 2022-2026, zal het college mogelijkheden blijven onderzoeken die de woningmarkt van Albrandswaard meer in balans brengen. Hierbij zal er ook gekeken worden naar de meerwaarde van het opstellen van een huisvestingsverordening.

Het college gaat ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris a.i., de burgemeester,



Vincent Florijn



drs. Jolanda de Witte



BIJLAGE

Zelfbewoningsplicht

Een zelfbewoningsplicht houdt in dat een koper van een nieuwbouwwoning gedurende een bepaalde periode verplicht is om de woning zelf te bewonen. Bestaande koopwoningen zijn uitgesloten van deze beleidsregel. Er zijn uitzonderingen mogelijk waarbij een koper dat niet verplicht hoeft te doen, maar in beginsel mag de koper de woning niet verhuren in die periode. Deze plicht kan middels een kettingbeding worden doorgegeven, tijdens dezelfde periode.

De beleidsregel zelfbewoningsplicht is niet vastgelegd in de Huisvestingswet 2014, daarmee kent de beleidsregel geen basis in het publiekrecht. De regelgeving en rechtelijke toetsing valt daarmee binnen het private recht.

Tevens raakt de beleidsregel aan de contractsvrijheid van het eigendomsrecht, een belangrijk Europees recht. Wanneer de gemeente een grondpositie heeft, is het aanvaardbaar een bepaling van antispeculatie op te nemen in de overeenkomst van gronduitgifte. Wanneer de gemeente deze positie niet heeft, dient de plicht op andere wijze opgenomen te worden, in een privaatrechtelijke overeenkomst. In beide gevallen zal de beleidsregel inbreken op het eigendomsrecht van de vastgoedeigenaar van de te bouwen woning. In het geval van de zelfbewoningsplicht is daarom het gelijkheidsbeginsel en een motiveringsbeginsel van belang.

Daarnaast verwacht het college dat er een mogelijk afschrikkende werking voor particuliere projectontwikkelaars zal ontstaan, bij invoering van de beleidsregel zelfbewoningsplicht. Een ontwikkelaar wordt beperkt in zijn doelgroep, wat kan leiden tot het besluit niet te bouwen. Echter zijn de particuliere ontwikkelaars van groot belang om de woningproductie op gang te houden. Het college wil waken voor deze afschrikkende werking en daarmee het stilvallen van de woningbouwproductie.

Als laatste kan een zelfbewoningsplicht een ongewenst neveneffect hebben op de huurmarkt. Door een koper van een nieuwbouwwoning te verplichten de woning zelf te bewonen, kan deze niet aangeboden worden op de huurmarkt. Het aanbod woningen in het huursegment zal daardoor niet toenemen. Woningzoekenden die afhankelijk zijn van de huurmarkt, komen daardoor lastiger aan een woning. Afname van huuraanbod kan daarnaast als gevolg hebben dat de diversiteit in de wijk uitblijft bij de grote ontwikkelprojecten.

Opkoopbescherming

Om woningzoekenden meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, kan een gemeente er ook voor kiezen de opkoopbescherming in te voeren. Een belangrijk verschil tussen beide maatregelen is dat de zelfbewoningsplicht vanuit de gemeente alleen voor nieuwbouwwoningen geldt. De opkoopbescherming is een algemeen verbod op de verhuur van een (bestaande) koopwoning. Het invoeren van de opkoopbescherming kan in buurten waar een aangetoonde schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen.



Echter is het in Albrandswaard niet mogelijk de opkoopbescherming in te voeren. De opkoopbescherming kent een publiekrechtelijke basis in de Huisvestingswet 2014 en dient daardoor opgenomen te worden in de huisvestingsverordening ten behoeve van woningvoorraadbeheer van de gemeente. Op dit moment heeft de gemeente Albrandswaard geen dergelijke verordening.

Net als de zelfbewoningsplicht, kan de opkoopbescherming een ongewenst neveneffect hebben op de huurmarkt. Gezien het doel van de opkoopbescherming, wordt het aanbod op de huurmarkt ook kleiner. Dit effect zal nog groter zijn dan bij de zelfbewoningsplicht, gezien het feit dat bestaande koopwoningen ook onder deze maatregel vallen.

De wet biedt weliswaar mogelijkheden tot maatwerk per wijk/ buurt, echter kan dit leiden tot een waterbedeffect (in de gehele woonregio).