



**Leidschendam-
Voorburg**

Memo Technische uitwerking motie Een huis om in te wonen

2186

1. Inhoud motie Een huis om in te wonen (ID 632)

Constaterende dat:

- a. De druk op de woningmarkt groter dan ooit is;
- b. Investeerders nieuwbouwhuizen opkopen, zonder er zelf in te wonen om deze vervolgens snel en met hoge winsten door te verkopen of te verhuren;
- c. Veel jongeren in de gemeente een koopwoning zoeken, maar er op dit moment weinig betaalbare woningen beschikbaar zijn;
- d. Er nog geen sprake is van een zelfbewoningsclausule en anti-speculatiebeding voor de gemeente.
- e. Per 1 januari aanstaande de zogenoemde opkoopbescherming wordt ingevoerd.
- f. Deze echter alleen bescherming biedt tegen het opkopen van woningen om deze daarna tegen een hoog bedrag weer door te verhuren

Overwegende dat:

- A. De gemeente sterk is vergrijsd en dat de vergrijzing alleen maar zal toenemen de komende jaren.
- B. De gemeente jongeren in de gemeente moet behouden en jongeren naar de gemeente moet trekken om de stad vitaal en aantrekkelijk te maken.
- C. De gemeente wil dat er betaalbare woningen gebouwd worden die beschikbaar blijven voor specifieke doelgroepen;
- D. De gemeente inwoners aan zich kan binden doordat zij een woning daadwerkelijk moeten gaan bewonen voor een aantal jaar.
- E. Speculatie door particuliere beleggers en vastgoedondernemers een onwenselijke situatie vormt op de woningmarkt.
- F. Meerdere gemeenten om ons heen opkoopbescherming wensen in te voeren.
- G. De woningmarkt regionaal is en opkoopbescherming bij buurgemeenten niet mag leiden tot druk van particuliere beleggers en vastgoedondernemers op woningen in onze gemeente (waterbedeffect).

Roept het college op:

1. Bij nieuwbouwprojecten en bestaande koopwoningen:
 - a. Een zelfbewoningsplicht te introduceren.
 - b. Een anti-speculatiebeding vast te stellen waarbij het de koper gedurende 5 jaar niet is toegestaan om de woning door te verkopen of te verhuren (voor verhuren zie [wetswijziging Huisvestingwet m.b.t. opkoopbescherming](#)).

- c. Een boetebepaling op te stellen en deze aan de raad voor besluitvorming aan te bieden. Een ontheffing van de verplichting is slechts mogelijk in bijzondere gevallen.
2. Te onderzoeken of zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding ook toepasbaar zijn voor
 - a. woningen die in de gemeente verkocht worden door woningcorporaties en deze op te nemen in de
 - b. prestatie-afspraken met woningcorporaties.
3. De gemeenteraad voor 1 maart 2022 over de voortgang te informeren.

2. Wat is opkoopbescherming?

Onder opkoopbescherming wordt verstaan het verbod om aangekochte woningen te mogen verhuren zonder vergunning. Dit is per 1 januari 2022 geregeld in de Huisvestingwet.

Om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, kan een gemeente er straks voor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit kan in buurten waar 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. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Zo zijn er meer kansen voor starters en middeninkomens. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. De opkoopbescherming geldt vooralsnog voor vijf jaar. Hierna vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en relevantie van deze maatregel in de economische situatie van dat moment.

Wettelijke verplichte uitzonderingen:

- a. Verhuur aan bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad
- b. Tijdelijke verhuur van max 12 maanden, indien de eigenaar er zelf al minstens 12 maanden woont
- c. De woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte

Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

2.1 Doelen

1. Gebiedsgericht de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegengaan
2. Starters meer kans op betaalbare koopwoning
3. Behoud leefbaarheid

2.2 Beleidsvrijheid gemeente

- Prijsgrenzen goedkope en middeldure koop
- Gebieden
- Formuleren van extra uitzonderingen

2.3 Hoe werkt de opkoopbescherming?

Als woningen die onder de opkoopbescherming vallen van eigenaar wisselen, mag de nieuwe eigenaar de woning de eerste vier jaar niet verhuren. Beleggers worden daardoor geweerd en de woningen zullen alleen nog aantrekkelijk zijn voor mensen die er zelf gaan wonen.

Er zijn uitzonderingen: als een huis al een huurwoning was, mag het een huurwoning blijven. Om tegen te gaan dat een woning snel even verhuurd wordt en dan als huurwoning mag worden verkocht, moet een woning minstens een half jaar voor de verkoop verhuurd zijn om huurwoning te mogen blijven.

In specifieke gevallen moeten gemeenten van de Rijksoverheid alsnog een verhuurvergunning afgeven, ook al valt een woning onder de opkoopbescherming. Bijvoorbeeld als ouders een huis kopen voor hun kinderen en aan hen willen verhuren.

Gemeenten kunnen zelf nog meer uitzonderingen bedenken. Bijvoorbeeld als iemand net een woning heeft gekocht en overlijdt en je niet van erfgenamen kan verwachten dat die dan zelf maar in die woning gaan wonen.

2.4 Voorstel gemeente Den Haag

- Opkoopbescherming voor de hele stad
- Onderbouwing vanuit schaarste (zie hierna)
- Sluit aan bij de grenzen van de Woonagenda.

Onderbouwing :

1. Bescherming grote goedkopen en middeldure woningvoorraad in wijken waar veel buy to let plaatsvindt.
2. Wijken met veel goedkope en middeldure woningen maar relatief minder buy to let. Dit grote 'potentiële' aanbod aan schaarse woningen wil Den Haag beschermen.
3. Wijken die in de voorraad weinig goedkope en middeldure woningen hebben. Deze potentiële woningen zijn zo schaars in die wijken dat Den Haag deze wil beschermen als deze wel op deze markt komen.

Extra uitzonderingen toevoegen drie extra categorieën door middel van een ontheffing:

1. Woningen die na aankoop worden verhuurd door woningcorporaties.
2. Kwetsbare doelgroepen (zorgdoelgroepen en statushouders) in het kader van het doorbraakplan.
3. Gemeentelijk vastgoed

2.5 Te ondernemen stappen gemeentelijke Regeling Opkoopbescherming

- Onderzoek op noodzaak (schaarste en/of leefbaarheid)
- Beleidsvorming
- Aanpassing huisvestingsverordening
- Uitvoering: vergunning en handhaving
- Digitalisering vergunningensysteem
- Legesverordening aanpassen
- Procedures en afstemming
- Gevolgen ambtelijke capaciteit uitvoering regeling

3. Antispeculatiebeding / zelfbewoningsplicht

3.1 Antispeculatiebeding

Het anti-speculatiebeding is een gemeentelijk beding dat wordt opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst tussen twee partijen, veelal koper en ontwikkelaar, waardoor een woning slechts onder bepaalde, beperkende voorwaarden mag worden doorverkocht. Het wordt opgesteld om handel in woningen met als doel winst te maken te voorkomen. Dat betekent dat de koper van de woning minimaal een X aantal jaar de woning niet mag doorverkopen en er zelf gaat wonen. Indien dat wel gebeurt binnen de afgesproken termijn, moet de koper een deel van de winst afgedragen aan de gemeente. Toepassing van een anti-speculatiebeding weerhoudt de eigenaar om de woning gedurende een x aantal jaar te verkopen en voorkomt speculeren, maar zorgt er ook voor dat de rekening van het verkopen van de woning bij de koper komt te liggen en dat de woning langere tijd van de markt is.

3.2 Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren de woning (voor een bepaalde periode) zelf te bewonen. De woning mag niet verhuurd worden.

Onderzoek van FD uit 2020 laat zien dat recent 18 gemeenten in Nederland de zelfbewoningsplicht hebben ingevoerd en dat een groot aantal gemeenten de maatregel overweegt¹.

De zelfbewoningsplicht is vooral interessant wanneer de gemeente een grondpositie heeft, maar kan ook worden opgenomen in anterieure overeenkomsten.

Zelfbewoningsplicht kan worden gezien als een vorm van antispeculatie. Aan de zelfbewoningsplicht verbinden gemeenten regelmatig een periode waarin de koper of erfpachter verplicht is om de woning zelf te bewonen. Daarnaast wordt de zelfbewoningsplicht vaak gecombineerd met het anti-speculatiebeding voor nieuwbouwwoningen. Hierin wordt bepaald dat de woning ook niet mag worden doorverkocht binnen een bepaalde periode na aankoop. Dit kan bijvoorbeeld gaan om

¹ Bron: Zelfbewoningsplicht steeds vaker toegepast. Binnenlands Bestuur, 20 augustus 2020. <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/zelfbewoningsplicht-steeds-vaker-toegepast.14153984.lynkx>

een periode van vijf jaar. Dit wordt vanaf 1 jan. 2022 mogelijk gemaakt met de Regeling Opkoopbescherming.

4. Conclusies

- Om schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan kan de gemeente een Regeling Opkoopbescherming invoeren. Deze regeling is alleen bedoeld om koopwoningen tot en met het middeldure segment te beschermen tegen opkoop door beleggers.
- Met deze regeling kan de politieke wens tot het invoeren van een aparte Regeling Anti-speculatiebeding, eventueel gecombineerd met de zelfbewoningsplicht, worden ondervangen met de invoering van een Regeling Opkoopbescherming.
- Door alle goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen tegen verhuur, worden de kansen voor kopers die in hun eigen woning willen wonen (waaronder starters) vergroot. Voor beleggers wordt de goedkope en middeldure koopmarkt een stuk minder aantrekkelijk, omdat het grootste verdienmodel - verhuur van woningen – verboden wordt.
- Met een gemeentebreed opkoopverbod worden aan de ene kant de wijken waar beleggers het meest actief zijn beschermd. Aan de andere kant worden ook de goedkope en middeldure koopwoningen in de wijken maar relatief minder beleggers actief behouden voor eigenaar-bewoners. Een waterbedeffect wordt daarmee voorkomen. Als dit niet zou worden gedaan zou de regeling niet doeltreffend zijn omdat beleggers direct naar andere gebieden zouden overstappen.
- De gemeente kan in de eigen huisvestingsverordening bepalen dat goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden voor vier jaar niet meer verhuurd mogen worden om deze te beschermen tegen opkoop door beleggers.
- Gemeenten moeten onderbouwen of en in welke buurten er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden. Ook moeten gemeenten onderbouwen dat de maatregel "noodzakelijk en effectief" is. De gemeente dient de negatieve invloed van beleggers op die schaarste aan te tonen. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk (o.a. de activiteiten en invloed van beleggers op de Leidschendam-Voorburgse woningmarkt, transacties van koop naar huur en analyse WOZ-waarden woningen eigenaar-bewoners).
- De gemeente moet zelf bepalen en onderbouwen tot welke WOZ-waarde huizen onder de opkoopbescherming vallen; de gemeente moet kunnen motiveren waarom de gekozen waarde proportioneel is en er niet toe leidt dat er onnodig koopwoningen onder deze regulering komen te vallen. De regio Haaglanden stelt jaarlijks prijsgrenzen vast voor goedkope en middeldure koopwoningen (prijsgrens 2022: € 355.000).
- De gemeente kan zelf de periode bepalen waarin het na aankoop van de woning verboden is de woning te verhuren.
- Ook andere woningen die voor aankoop zes maanden vrij waren van huur vallen onder de regeling.
- Tot slot is het beschermen van de leefbaarheid van woongebieden ook een motief voor het invoeren van de opkoopbescherming. Eigenaar-bewoners wonen

doorgaans langer in een woning dan huurders van vrije sector huurwoningen. De opkoopbescherming kan dan ook een bijdrage leveren aan de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid in een buurt.