

Aan
de gemeenteraad

Datum 6 juli 2021
Zaaknummer 2021-0091370
Betreft Onderzoek naar zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Groen en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen
Auteur: Derek de Jong
E-mail: dc.de.jong@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Op 28 april 2021 (RIS 2020-0122800) zijn artikel 40 vragen over zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding behandeld in de raad. Daarnaast heeft wethouder Stam aangegeven voor de zomer met een onderzoek te komen naar de (on)mogelijkheden en (on)wenselijkheid van het invoeren van deze instrumenten in de gemeente Dordrecht.

Wat is de te delen informatie?

Inleiding

De afgelopen tijd blijken verschillende gemeenten interesse te tonen in deze instrumenten met als doel te voorkomen dat woningen als handelswaar worden gebruikt door speculanten en beleggers. Het idee erachter is dat de woning beschikbaar komt en toegankelijk is voor een koper die er daadwerkelijk zélf in gaat wonen.

Zoals al aangegeven in de antwoordbrief is er in het verleden al sprake geweest van een anti-speculatiebeding in Dordrecht. Hier is destijds vanaf gestapt omdat het onder meer de doorstroming in de weg zat en het lastig was te handhaven.

In de context van de artikel 40 vragen, de huidige situatie op de woningmarkt en de toezegging van de wethouder is onderzoek gedaan naar de (on)mogelijkheden en (on)wenselijkheid van het invoeren van de instrumenten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Uitkomsten

De instrumenten anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht worden door gemeenten gezien als middel om te sturen op de krappe (kopers)woningmarkt. Het onderzoek toont aan dat er zowel voor- als nadelen aan deze instrumenten zitten. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Advies

Inzet van het anti-speculatiebeding in combinatie van een zelfbewoningsplicht kan koopstarters

helpen een betere positie te krijgen op de koopwoningmarkt. Er kleven echter ook beperkingen en nadelen aan de inzet van dit instrumentarium. Het advies is dan ook tweeledig:

1. De grootste beperking van het instrumentarium is dat het 'slechts' ingezet kan worden bij nieuwbouwwoningen. Het invoeren van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding zal daarmee een beperkte invloed hebben. Op het moment dat er een nieuwbouwproject is waar woningen worden gebouwd voor de eerder genoemde doelgroepen zouden we de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding als pilot in kunnen zetten. Het aantal starters dat we hier daadwerkelijk mee helpen hangt daarmee af van de omvang van een dergelijk project. Duidelijk is in ieder geval dat het niet stadsbreed deze doelgroepen zal helpen meer kans te maken op een koopwoning.
2. Bovenal adviseren wij om de uitkomst van het wetsvoorstel van minister Ollongren over opkoopbescherming bij bestaande koopwoningen af te wachten. De wet is al door de Tweede Kamer en wordt naar verwachting later dit jaar door de Eerste Kamer behandeld. Als deze wet wordt doorgevoerd betekent dit dat de gemeente onder bepaalde voorwaarden een gebied (buurt) kan aanwijzen waar opkoopbescherming geldt voor de bestaande woningvoorraad. Hiermee geldt dan een verplichting dat een koper ook daadwerkelijk de bewoner van de woning wordt. Dit kan onder meer de leefbaarheid van de buurt en het woningbezit bij starters en middeninkomens stimuleren. De Eerste Kamer beslist binnenkort of het wetsvoorstel als hamerstuk zal worden afgedaan of alsnog aan een kritische blik wordt onderworpen.

Conclusie

Het is duidelijk dat in de huidige krappe woningmarkt wordt gezocht naar manieren om ook starters en mensen met maximaal een middeninkomen te stimuleren een woning te kunnen kopen. Met huren is op zich niets mis, maar we willen een 'generation rent' voorkomen. Het is wenselijk dat er een reële kans bestaat op eigen woningbezit.

Op het eerste gezicht lijken de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding (zie onderzoek) instrumenten te zijn om hier (mede) invulling aan te geven. Echter is de grootste beperking dat deze instrumenten tot nu toe slechts ingezet kunnen worden bij nieuwbouwwoningen. En het moet dan ook gaan om woningen die maximaal bijvoorbeeld voor de NHG grens worden verkocht, omdat het gaat om starters en mensen met een middeninkomen. Het daadwerkelijke aantal starters dat hiermee geholpen is, zal beperkt zijn. Indien er een nieuwbouwproject is, waar woningen voor deze doelgroep gebouwd gaan worden, kán dit een pilot zijn.

Meer invloed zou de invoering van het wetsvoorstel 'gebiedsgericht opkoopbescherming' kunnen hebben. Indien dit ingevoerd wordt, naar verwachting later dit jaar, kan de gemeente voor een bepaalde periode een gebied (buurt) aanwijzen waar opkoopbescherming geldt. Dit betekent dat het eigen woningbezit hier wordt gestimuleerd en daarmee de leefbaarheid vermoedelijk zal toenemen.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

De uitkomst van het wetsvoorstel (gebiedsgerichte) opkoopbescherming wordt op de voet gevolgd. Indien dit wetsvoorstel wordt ingevoerd wordt de afweging gemaakt in hoeverre we dit voor één of enkele gebieden (buurten) in Dordrecht willen invoeren.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Beantwoording artikel 40-vragen PvdA Invoering woonplicht nieuwbouwwoningen (zelfbewoningsplicht / anti-speculatiebeding) - Antwoordbrief artikel 40/41;

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester

Bijlagen

1. Onderzoek antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht