

B&W Adviesnota

Onderwerp	Beleidsregels Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht
Zaaknummer	
B&W datum	10 december 2024
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Erik van Daal

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Erik van Daal en Daan Janssen op 3 december 2024

Openbaarheid

Ja, per direct.

Bevoegd orgaan

B en W

Advies

1. Vaststellen van de 'Beleidsregels anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie in de gemeente Venray 2025'.
2. De gemeenteraad informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Inleiding

Op 15 februari 2022 is het 'Omgevingsprogramma Wonen: Verder bouwen aan de toekomst van Venray' vastgesteld. Tegelijkertijd is het 'uitvoeringsprogramma Omgevingsprogramma Wonen' door de gemeenteraad vastgesteld. Eén van de maatregelen die opgenomen is onder Thema 2: 'Gevarieerd aanbod', is het invoeren van een zelfbewoningsplicht.

Vandaag ligt de vaststelling van de beleidsregel 'anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie (per 1-1-2025 woningen tot € 405.000) in de gemeente Venray' aan u voor.

Beoogd resultaat

Het doel van de beleidsregels voor een anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht is het toegankelijk houden van de betaalbare koopwoningen voor de doelgroep en het tegengaan van opkopen van woningen door beleggers.

Argumenten

1.1 De beleidsregels zijn opgesteld ter uitvoering van het Omgevingsprogramma Wonen en de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022.

De zelfbewoningsplicht is opgenomen in het 'uitvoeringsprogramma Omgevingsprogramma Wonen'. In de doelgroepenverordening is opgenomen dat de betaalbare koopwoningen gedurende tenminste 5 jaar voor de betreffende doelgroep beschikbaar moeten blijven. De beleidsregels versterken deze instandhoudingsplicht en gaan speculatie tegen.

1.2 De opgestelde beleidsregels zijn redelijk.

Zowel het anti-speculatiebeding als de zelfbewoningsplicht geldt voor een termijn van vijf jaren. De koper van een woning in de betaalbare categorie moet deze woning gedurende vijf jaar zelf bewonen en mag deze gedurende diezelfde periode niet doorverkopen of verhuren.

De termijn van vijf jaren is een realistische en gebruikelijke termijn die kopers niet onredelijk belemmert.

1.3 Uitzonderingen zijn mogelijk

De beleidsregels bevatten een aantal uitzonderingen op de verplichtingen, waaronder een ontheffing van uw college.

1.4 Via beleidsregels wordt een vaste gedragslijn vastgelegd.

Doordat een gedragslijn wordt vastgesteld in beleidsregels kan bij de motivering van het gebruik van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht volstaan worden met een verwijzing naar deze gedragslijn.

1.5 College van B&W is bevoegd

Uw college is bevoegd tot het vaststellen van deze beleidsregels omdat u op grond van artikel 160 lid 1 sub d gemeentewet bevoegd bent tot het sluiten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Op grond van artikelen 4:81 t/m 4:84 Algemene wet bestuursrecht bent u daarom bevoegd beleidsregels vast te stellen op het gebied van privaatrechtelijke rechtshandelingen.

2.1 Het informeren van de gemeenteraad

Het vaststellen van de beleidsregels gebeurt ter uitvoering van het Omgevingsprogramma Wonen en de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022. Beide zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Via de raadsinformatiebrief wordt de raad op de hoogte gesteld,

Kanttekeningen of risico's

n.v.t.

Communicatie

De beleidsregels treden in werking zodra ze zijn gepubliceerd.

Financiële gevolgen

Bij overtreding van het anti-speculatiebeding en/of de zelfbewoningsplicht is een boete verschuldigd van € 100.000,-- per woning per overtreding. Deze boetes komen ten gunste van een nog te vormen reserve sociale woningbouw.

Vervolgtraject besluitvorming

n.v.t.

Evaluatie

De beleidsregels worden geëvalueerd na 2 jaar na inwerkingtreding van de regels.

Bijlagen

1. Beleidsregels
2. Besluit
3. Raadsinformatiebrief

Naslagwerk

n.v.t.

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

leden van de gemeenteraad van Venray

Datum	10 december 2024	Behandeld door	Margo van der Meer
Ons kenmerk		Datum uw brief	
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	
Onderwerp	Beleidsregels anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie in de gemeente Venray'		

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 15 februari 2022 heeft u het 'Omgevingsprogramma Wonen: Verder bouwen aan de toekomst van Venray' vastgesteld. Tegelijkertijd is het 'uitvoeringsprogramma Omgevingsprogramma Wonen' door u vastgesteld. Eén van de maatregelen die in dit uitvoeringsprogramma onder Thema 2: 'Gevarieerd aanbod' is opgenomen, is het invoeren van een zelfbewoningsplicht.

Vandaag hebben wij de beleidsregels 'anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie' (per 1-1-2025 woningen tot € 405.000) vastgesteld. Deze treden per 1 januari 2025 in werking.

Het doel van deze beleidsregels is het toegankelijk houden van de betaalbare koopwoningen voor de doelgroep en het tegengaan van opkopen van woningen door beleggers.

Zowel het anti-speculatiebeding als de zelfbewoningsplicht geldt voor een termijn van vijf jaren. De koper van een woning in de betaalbare categorie moet deze woning gedurende vijf jaar zelf bewonen en mag deze gedurende diezelfde periode niet doorverkopen of verhuren.

De termijn van vijf jaren is een realistische en gebruikelijke termijn die kopers niet onredelijk belemmert.

Bij overtreding van het anti-speculatiebeding en/of de zelfbewoningsplicht is een boete verschuldigd van € 100.000,-- per woning per overtreding. Deze boetes komen ten gunste van een nog te vormen reserve sociale woningbouw.

Uiteraard zijn uitzondering op de regels mogelijk; bijvoorbeeld bij een echtscheiding of overlijden. In dergelijke gevallen verlenen wij ontheffing van de verplichtingen uit de beleidsregels waaraan wij voorwaarden kunnen verbinden.

De beleidsregels hebben dus betrekking op koopwoningen in de betaalbare categorie.

Voor sociale huurwoningen geldt al een instandhoudingstermijn van 25 jaar en voor middenhuurwoningen van 15 jaar.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

Intitulé

Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray over het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie¹ in de gemeente Venray 2025.

Overwegende dat:

het college beleidsregels wenst op te stellen voor een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie als bedoeld en genoemd in de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022 en het Omgevingsprogramma Wonen 2022;

op grond van artikel 160 lid 1 sub d gemeentewet jo artikel 4:81 t/m 4:84 Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen de:

Beleidsregels anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie in de gemeente Venray 2025.

1. Doel

Het doel van de beleidsregels voor een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht is met name het toegankelijk houden van de betaalbare koopwoningen voor de doelgroep en het tegengaan van opkopen van woningen door beleggers.

2. Inhoud

I. Reikwijdte

In het Omgevingsprogramma Wonen zijn uitgangspunten opgenomen voor woningbouwprogrammering. De beleidsregels zijn van toepassing voor alle nieuw te realiseren (complete) woningen tot € 405.000,-- v.o.n.².

II. Duur van anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

- Anti-speculatiebeding
De koper van een woning verplicht zich om minimaal **5 jaar** na eerste bewoning volgens inschrijving in het basisregister bij de gemeente Venray de woning niet geheel of gedeeltelijk te verkopen, te verhuren of op welke wijze en onder welke benaming ook te vervreemden, in gebruik te geven, of te bezwaren met enig beperkt zakelijk genotsrecht, of zijn recht op levering te cederen. De boete bij doorverkoop binnen 5 jaar na bewoning bedraagt € 100.000,-- per woning.

¹ Tot een koopsom van € 405.000,-- of de dan geldende betaalbaarheidsgrens die door het Rijk is vastgesteld en jaarlijks wordt geïndexeerd conform CPI.

² Of de dan geldende betaalbaarheidsgrens die door het Rijk is vastgesteld en jaarlijks wordt geïndexeerd conform CPI

- Zelfbewoningsplicht
Met de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen worden kopers verplicht minimaal **5 jaar** de woning zelf te bewonen op straffe van een boete van € 100.000,--.
- De bepalingen over het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht dienen door de initiatiefnemer of zijn makelaar in de verkoopovereenkomst met de koper worden opgenomen.

III. Uitzonderingen

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
- vestiging van het recht van hypotheek. Hiervoor is geen toestemming nodig van de gemeente;
- schriftelijke ontheffing door het College van burgemeester en wethouders

De ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:

- verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan verhuizing noodzakelijk is;
- overlijden van koper of diens partner;
- ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap van koper door (echt)scheiding of beëindiging van het samenlevingscontract, anders dan door overlijden;
- verhuizing van de koper en/of zijn partner naar een verzorgingsinstelling na verkrijging van een Wlz-indicatie.

Aan de ontheffing kunnen door of vanwege burgemeester en wethouders nadere en/of financiële voorwaarden worden verbonden.

3. Evaluatie

Na 2 jaar na inwerkingtreding vindt een evaluatie plaats.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht voor nieuw te realiseren koopwoningen in de betaalbare categorie in de gemeente Venray 2025.

Deze regels treden met ingang van 1 januari 2025 in werking.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray in haar vergadering van 10 december 2024.

TOELICHTING

Op 15 februari 2022 is het Omgevingsprogramma Wonen: "Verder bouwen aan de toekomst van Venray" vastgesteld. Een van de thema's in het Omgevingsprogramma is het creëren van een aantrekkelijk, betaalbaar en duurzaam woonklimaat voor alle inwoners van Venray. Hiervoor heeft de gemeente diverse instrumenten tot haar beschikking, waaronder het instellen van beleidsregels voor een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, zodat bijvoorbeeld startende kopers een eerlijke kans krijgen op de koopwoningmarkt en beleggers en opkopers buitenspel worden gezet.

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren de woning voor een bepaalde periode zelf te bewonen. Ook mag de woning niet worden verhuurd of op welke wijze en onder welke benaming ook vervreemd, in gebruik gegeven, of bezwaard met enig beperkt zakelijk genotsrecht, of.

Anti-speculatiebeding

Het anti-speculatiebeding is een gemeentelijk beding, waardoor voor een bepaalde termijn een woning in beginsel niet en slechts onder bepaalde, beperkende, voorwaarden mag worden (door)verkocht niet worden verhuurd of op welke wijze en onder welke benaming ook te vervreemden, in gebruik te geven, of te bezwaren met enig beperkt zakelijk genotsrecht, of zijn recht op levering te cederen. Hierdoor wordt voorkomen dat woningen gekocht worden met de bedoeling ze (zo snel mogelijk) weer met winst te verkopen. Speculatie is ongewenst omdat het leidt tot onterechte verrijking van de eerste koper en stijgende woningprijzen, ten nadele van degenen die het moeilijk hebben op de woningmarkt.