

Registratienr.: 1232824

Portefeuillehouder: Peter van de Wiel

Team: RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: Monique van Schijndel

Betrokken medewerkers: John Meeuwesen

Onderwerp

1232824 - loting, zelfbewoningsplicht en antispeculatie-beding Boxtel

Samenvatting

Loting

De gemeente Boxtel staat een eerlijke transparante verkoop/verdeling van de nieuwbouwwoningen in de gemeente voor. Bij meer vraag dan aanbod naar een nieuwbouwwoning wordt er geloot bij de makelaar of de gemeente.

Dit kunnen we zo doorzetten of we kunnen kiezen voor een loting met meer voorwaarden.

Deze loting met voorwaarden kan worden vastgesteld en in een vroeg stadium in de anterieure-/ koopovereenkomst besproken en vastgelegd worden met de ontwikkelaar. We proberen daarbij om nieuwbouwwoningen eerst onder de aandacht te brengen van inwoners van Boxtel via plaatselijke publicaties en daarna pas via een ruimere verkoop bekendheid zoals Funda. Eerlijk toewijzen via loting staat bij beide verkopen centraal.

Zelfbewoning

Zoals veel gemeenten in ons land worden we geconfronteerd met het feit dat nieuwbouwwoningen door beleggers worden opgekocht. Deze woningen worden dan verhuurd en/of later (met winst) verkocht. We bevinden ons in een krappe woningmarkt waarbij de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Aankoop van woningen door beleggers is niet wenselijk en hieraan willen we paal en perk stellen door een zelfbewoningsplicht op te leggen. Deze zelfbewoningsplicht dient in een heel vroeg stadium, op het moment dat we afspraken maken met bouwers/ontwikkelaars in een anterieure overeenkomst en koopovereenkomst te worden opgenomen. Veel gemeenten gaan over tot oplegging van de zelfbewoningsplicht (voorbeeld Amstelveen en Amsterdam). Voorgesteld wordt om 2 jaar zelfbewoning op te leggen op straffe van een boete van € 50.000,00. In zwaarwegende omstandigheden kan B&W ontheffing geven. Deze voorwaarden worden genoemd in de regeling.

Antispeculatie

Bij eerste aankoop en bewoning van een nieuwbouwwoning wordt een antispeculatie-beding opgelegd. Waar het bij zelfbewoning gaat om niet-verhuren, gaat het bij antispeculatie om niet-verkopen binnen 2 jaar. Binnen 2 jaar na eerste bewoning volgens de basisregistratie Personen (BRP) mag een woning niet worden doorverkocht, op straffe van een boete van € 50.000,00. In zwaarwegende omstandigheden kan B&W ontheffing geven. Deze voorwaarden worden genoemd in de regeling.

Afspraken

Afspraken over loting, zelfbewoningsplicht en antispeculatie moeten door onze collega's die gesprekken met de initiatiefmakers hebben (bestuurders, projectleiders, teams RO, VTH, etc.), in een heel vroeg stadium worden besproken en vastgelegd in een overeenkomst met de

initiatiefnemer. Als een initiatiefnemer daartoe niet bereid is, werken we niet mee aan planontwikkeling. De zelfbewoningsplicht en het antispeculatie-beding dient op straffe van een boete (€ 50.000,00) voor de initiatiefnemer, door de initiatiefnemer of zijn makelaar worden opgenomen in de verkoopovereenkomsten met de kopers. Ook voor de koper geldt dat er een boete van € 50.000,00 van toepassing is als hij/zij niet voldoet aan de zelfbewoningsplicht en het antispeculatie-beding.

In de bijlage zijn de beleidsregels voor de toewijzingsregeling (loting), de zelfbewoningsplicht en het antispeculatie-beding opgenomen. Deze kunnen nu door het college worden vastgesteld om als leidraad voor opname in de anterieure en verkoopovereenkomsten te kunnen gelden. Het college van B&W kan in bepaalde gevallen ontheffing (onder voorwaarden) verlenen van de zelfbewoningsplicht of het antispeculatie-beding. Deze mogelijkheden worden in de regeling opgenomen.

Voorstel

Geadviseerd wordt te besluiten om:

1. Het lotingsbeleid 2020 als toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen vast te stellen.
 2. Een zelfbewoningsplicht voor nieuwe woningen vast te stellen. (richtlijnen zie bijlage)
 3. Het antispeculatie-beding bij nieuwbouwwoningen vast te stellen. (richtlijnen zie bijlage)
 4. Het besluit en de 'Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, de eis tot zelfbewoning en het antispeculatie-beding' (bijlage) middels bijgaande raadsinformatiebrief ter kennisgeving aan de raad doen toekomen
-

Inleiding

We kennen een krappe woningmarkt en nieuwbouwwoningen worden vaak door beleggers opgekocht voor de verhuur of later voor verkoop. Hier zijn onze burgers niet mee geholpen. We willen daarom een zelfbewoningsplicht en een antispeculatie-beding opleggen voor nieuwbouwwoningen. Deze zelfbewoningsplicht en antispeculatie-beding dienen in een heel vroeg stadium, op het moment dat we afspraken maken met bouwers/ontwikkelaars in een anterieure overeenkomst en koopovereenkomst te worden opgenomen en uniform worden toegepast.

Daarnaast is Boxtel voorstander van een eerlijk en transparant verdelingssysteem van nieuwbouwwoningen. Bij meer vraag dan aanbod werkten we voorheen ook met loting maar de wijze van loting willen we nu graag duidelijk omschrijven in beleidsregels die we dan op kunnen nemen in de anterieure overeenkomst/ (ver) koopovereenkomsten van ontwikkelaars. Daarnaast willen we nieuw te verkopen woningen eerst onder de aandacht brengen van onze eigen burgers en daarna pas buiten de gemeente.

De doelstelling is enkel te verwezenlijken als onze collega's die gesprekken met de initiatiefmakers hebben (bestuurders, projectleiders, teams RO, VTH, etc), in een heel vroeg stadium deze beleidsregels toelichten en opnemen in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Als een initiatiefnemer daartoe niet bereid is werken we niet mee aan planontwikkeling. De zelfbewoningsplicht dient op straffe van een boete (€ 50.000,00) voor de initiatiefnemer, door

de initiatiefnemer of zijn makelaar worden opgenomen in de verkoopovereenkomsten met de kopers. Ook voor de koper geldt dat er een boete van € 50.0000,00 van toepassing is als hij/zij niet voldoet aan de zelfbewoningsplicht.

De bijgevoegde beleidsregels voor de toewijzingsregeling (loting), de zelfbewoningsplicht en het antispeculatie-beding dienen daartoe nu door het college te worden vastgesteld om als leidraad voor opname in de anterieure en verkoopovereenkomsten te kunnen gelden.

Beoogd resultaat

1. We willen het bestaande lotingsbeleid verbeteren en aanscherpen
 2. We willen een zelfbewoningsplicht van 2 jaar voor nieuwe woningen opleggen. Ontheffing is mogelijk bij zwaarwegende omstandigheden zoals aangegeven in de regeling.
 3. We willen een antispeculatie-beding van 2 jaar na eerste bewoning opleggen. Ontheffing is mogelijk bij zwaarwegende omstandigheden zoals aangegeven in de regeling.
 4. We willen wethouders en collega's die de eerste gesprekken met ontwikkelaars / bouwers hebben met nadruk wijzen op de voorwaarden met betrekking tot loting, zelfbewoningsplicht en antispeculatie-beding. Deze afspraken dienen vastgelegd te worden in een anterieure overeenkomst en/of koopovereenkomst. Ontwikkelaars en makelaars zullen mogelijk minder blij zijn met deze voorwaarden dus er zal vooraf goed over gesproken moeten worden. Er kan verwezen worden naar de hierbij vast te stellen beleidsregels; **'Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, de eis tot zelfbewoning en het antispeculatie-beding'**.
-

Argumenten

1.1 *Het voorstel past in ingezet beleid.*

We willen een eerlijke transparante verdeling van nieuwbouwwoningen. Door de lotingsregels duidelijk te omschrijven kunnen we daar in de anterieure overeenkomst/koopovereenkomst met de ontwikkelaar naar verwijzen. Dit beleid is leidend. Ontwikkelaars zullen mogelijk minder enthousiast zijn want hun doel is snel verkopen. We werken niet mee aan bouwontwikkelingen als er geen loting volgens ons lotingsbeleid plaatsvindt.

1.2 *Eigen inwoners als eerste de kans geven.*

Daarnaast willen we de inwoner van onze gemeente iets eerder op de hoogte brengen van een verkoopproject dan de rest van het land. Na de eerste plaatselijke bekendmaking wordt er geloot en toegewezen. (Hierbij wordt niemand geweigerd)

2.1 *Ongewenste situatie op de krappe woningmarkt voorkomen.*

Verkoopprojecten vanaf 2015 hebben aangetoond dat beleggers woningen opkopen en deze daarna verhuren. Hiervoor bouwen wij niet. Dit is een ongewenste situatie en dit moeten we zien te voorkomen. Hiervoor nemen we de zelfbewoningsplicht op. Ook winstspeculatie moeten we proberen te voorkomen. Onze doelstelling is om onze nieuwbouwwoningen in eerste instantie niet binnen 2 jaar te verhuren of te verkopen. Anders eisen we een boete. We willen daarnaast ook huurwoningen (vaak via woningcorporaties) bouwen maar daar zijn deze maatregelen niet van toepassing voor.

2.2 *Verwijzen en vasthouden aan vastgesteld beleid voor loting, zelfbewoning en antispeculatie.*

Alleen in zeer uitzonderlijk gevallen kan het college hiervan afwijken. Er wordt onder druk van een ontwikkelaar soms wat te gemakkelijk afgeweken van voorwaarden m.b.t. loting en zelfbewoning en antispeculatie. Onze doelstelling behalen we alleen als we vasthouden aan beleid over loting, zelfbewoning en speculatie uit winstbejag. Deze voorwaarden leggen we vast en anders werken we niet mee aan een bouwontwikkeling. Deze afspraken moeten al in een heel vroeg stadium uitgesproken en opgenomen worden (inclusief boeteclausules). De beleidsregels voor loting, zelfbewoning en antispeculatie-beding worden hierbij vastgesteld.

2.3 De woningprognose gaat uit van eigen bevolkingsgroei en woningbehoefte.

We bouwen met name voor de behoefte van onze eigen inwoners. Hiervoor is het beleid voor de loting zoals we nu gaan vaststellen, de zelfbewoningsplicht en het antispeculatie-beding ook echt noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Beleidsregels omtrent loting, zelfbewoning en antispeculatie-beding vastleggen is belangrijk.

1.2 Consequent toepassen van de beleidsregels is noodzakelijk.

Door het consequent toepassen zullen de projectontwikkelaars overtuigd raken van de doelstelling van de gemeente.

2.1 Handhaving blijft een risico.

Wie controleert na oplevering en bewoning of de eerste bewoner ook daadwerkelijk de koper is of zijn/haar kind of ouder?

Dit vergt allereerst een goed overzicht van de toewijzing. Na loting hebben we geen overzicht zonder koopoverzichten van de makelaar. Dit wordt door de AVG (waar makelaar altijd op terugpakt) soms ook onmogelijk gemaakt. Daarnaast kost controleren en handhaven veel tijd en mankracht. De bewoning moet gecontroleerd en er moet doorgepakt worden op het opleggen van boetes. Een verzoek voor ontheffing van de voorwaarden kan echter altijd bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Het uitgangspunt is dat iedereen zich conformeert en houdt aan het vastgestelde beleid. Bij een constatering van handelen in strijd met de hierbij bedoelde regels zal actie hierop ondernomen worden, welke gedekt kunnen worden door het uiteindelijk te ontvangen boetebedrag. De controle op het antispeculatie-beding wordt ondervangen door afspraken met de ontwikkelaar te maken dat dit antispeculatie-beding door de notaris wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Bij vroegtijdige verkoop binnen 2 jaar wordt dit dan geconstateerd bij de notaris en ontvangt de gemeente bericht daarover.

Financiën

We hebben geen financieel nadeel door vaststelling van dit besluit behalve eventueel de extra kosten van controle/handhaving. In sommige gevallen kan er financieel voordeel zijn als er boetes geïnd kunnen worden. Dit is echter niet het doel maar een bijkomend voordeel.

Uitvoering

Als het college besluit tot vaststelling van de beleidsregels van loting, zelfbewoning en antispeculatie-beding dient iedereen binnen de gemeente die betrokken is bij nieuwbouwplannen hiervan op de hoogte te worden gebracht en te handelen volgens deze beleidsregels. Leg het in een vroeg stadium goed vast in de overeenkomst met de

ontwikkelaar. In deze overeenkomsten worden standaardteksten opgenomen die verwijzen naar ons beleid. Het college van B&W kan eventueel later bewust alsnog besluiten om bepaalde regels niet van toepassing te verklaren.

Communicatie

Intern zal de afdeling RO de communicatie op zich nemen. Ook andere teams (denk aan frontoffice en vergunningverlening) dienen geïnformeerd te worden.

Extern zullen de wethouders en de mensen die de eerste gesprekken hebben met ontwikkelaars de toewijzingsregeling en de eis tot zelfbewoning en antispeculatie moeten verwoorden en vastleggen.

De raad wordt geïnformeerd met een Raadsinformatiebrief.

De regeling wordt opgenomen op overheid.nl

Een algemeen persbericht wordt geplaatst. Opnemen in de krant bij besluiten van het college.

Bijlagen

1. Toewijzingsregeling voor nieuwbouw-koopwoningen, de eis tot zelfbewoning en het antispeculatie-beding.
 2. Raadsinformatiebrief
-
-

meewerkend



Collegevoorstel