

Raadsbrief Beleidsuitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

De PvdA wil graag in de commissie de bovengenoemde raadsbrief bespreken en voorstellen twee wijzigingen hierin aan te brengen.

1) De hoogte van koopsom tot waar een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding van toepassing is.

Op iedere nieuw af te sluiten leverings- en/of anterieure overeenkomst geldt (standaard) een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor de nieuw te bouwen koopwoningen tot en met € 450.000,-

Het bedrag is gebaseerd op het door RIGO uitgevoerde onderzoek waaruit blijkt dat tot 2030 de grootste behoefte ligt op het gebied van (betaalbare) koopwoningen in de kooprijksklasse € 250.000 tot € 400.000.

De grens van € 400.000 is prijspeil 2018/2019. Het prijspeil van nieuwbouwwoningen is in 2021 ruim 22% hoger dan in 2018. De prijzen in 2022 zullen naar verwachting nog verder stijgen. Een grens van € 500.000 voor zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding lijkt daarmee realistischer.

Voorgesteld wordt de hoogte van 500.000 euro te hanteren.

2) De voorwaarden bij toepassing van het anti-speculatiebeding.

Bij het anti-speculatiebeding wordt voorgesteld een vrijstelling van 10% te hanteren. In de raadsbrief is niet geheel duidelijk waarover deze 10% wordt berekend. Naar aanleiding van technische vragen is geantwoord dat de 10% wordt berekend over de koopprijs bij aankoop, oftewel de vraagprijs die wordt aangeboden vrij op naam (v.o.n.). Het is goed dit in de commissie nog even samen te bevestigen.

De vrijstelling van 10% is arbitrair maar hanteerbaar voor woningen welke 'sleutelklaar' worden opgeleverd.

Bij de vrijstelling is onvoldoende rekening gehouden met woningen die casco worden opgeleverd. De definitie van casco is niet altijd hetzelfde maar hiermee wordt in deze context woningen bedoeld waarbij aanvullende investeringen moet plaatsvinden om hierin te gaan wonen, bv. een keuken of andere voorzieningen die noodzakelijk zijn. Als voorbeeld de vorig jaar (casco) opgeleverde starterswoningen aan de Endepoellaan in Warmond. Deze bewoners hebben een anti-speculatiebeding. Om als starterswoningen te boek te staan is de v.o.n. prijs laag gehouden op 199.500 euro. De bewoners van deze woningen hebben gemiddeld ruim 40.000 euro besteed aan meerwerk. Met een anti-speculatiebeding zoals voorgesteld worden ze gedwongen lang te blijven wonen.

Voorgesteld wordt om deze vrijstelling van 10% te hanteren aangevuld met de hardheidsclausule om hiervan af te wijken voor casco opgeleverde woningen. De vrijstelling zou dan kunnen worden bepaald op basis van een limitatieve opsomming van noodzakelijk meerwerk, zoals keukens, sanitair, vloeren, plafond, etc. Bijvoorbeeld een uitbouw valt hier niet onder. Enkele andere gemeenten hanteren deze werkwijze (bv. gemeente Buren en gemeente Den Helder)