

## **Raadsinformatiebrief**

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Liselotte Franssen
<i>Onderwerp</i>	Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht
<i>Datum</i>	23-11-2021

---

### **Kennisnemen van**

De afhandeling van twee moties van de raadsvergadering van 20 april 2021.

### **Inleiding**

In de besluitvormende raadsvergadering van 20 april 2021 heeft de gemeenteraad de moties van LRG en D66 over zelfbewoningsplicht en antispeculatie aangenomen.

In beide moties heeft de raad het college opgeroepen om de raad een voorstel voor te leggen met daarin:

- a) Bij nieuwe koopwoningen op grond van de gemeente standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht op te nemen;
- b) Bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht standaard op te nemen in een anterieure overeenkomst;
- c) In prestatieafspraken met woningbouwcorporaties op te nemen dat bij de verkoop van woningen een zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de verkoopovereenkomst;
- d) Dat familieleden in de 1e lijn uitgezonderd zijn van de zelfbewoningsplicht.

In deze raadsinformatie geven wij u een toelichting op de mogelijkheden die wij hebben om deze moties tot uitvoering te brengen.

**a. Bij nieuwe koopwoningen op grond van de gemeente standaard een zelfbewoningsplicht op te nemen;**

In de Algemene Verkoopvoorwaarden (AVV) voor gronduitgifte van de gemeente Goirle is deze plicht al opgenomen. Deze voorwaarden zijn in 2005 voor het laatst gewijzigd. In artikel 5.1 sub a is opgenomen dat de koper verplicht is de gekochte grond aan te wenden voor eigen gebruik. De gemeente kan dit controleren via de inschrijving in de BRP.

De zelfbewoningsplicht is gekoppeld aan een anti-speculatiebeding. De woningen kunnen door de notaris niet worden overgedragen voordat er overeenstemming is met de gemeente over het af te dragen bedrag. Dit is opgenomen in artikel 6 en 9 van de AVV.

**b. Bij nieuw projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht standaard op te nemen in een anterieure overeenkomst;**

Het is juridisch niet mogelijk om andere partijen op te leggen om een zelfbewoningsplicht op te nemen bij verkoop van grond of woningen omdat de gemeente geen partij is in de verkoop. Als de gemeente in een anterieure overeenkomst afspraken zou maken hierover, zijn deze juridisch niet afdwingbaar. Bovendien heeft de gemeente geen zicht op verkoop door particuliere woningeigenaren.

**c. In prestatieafspraken met woningbouwcorporaties op te nemen dat bij de verkoop van woningen een zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de verkoopovereenkomst;**

Het is juridisch niet mogelijk om andere partijen op te leggen om een zelfbewoningsplicht op te nemen bij verkoop van grond of woningen omdat de gemeente geen partij is in de verkoop. Als de gemeente in een anterieure overeenkomst of bij de prestatieafspraken afspraken zou maken hierover zijn deze juridisch niet afdwingbaar. Bovendien heeft de gemeente geen zicht over verkoop door particuliere woningeigenaren.

**d. Dat familieleden in de 1e lijn uitgezonderd zijn van de zelfbewoningsplicht.**

De zelfbewoningsplicht in de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Goirle, maakt geen uitzondering voor familieleden in de 1<sup>e</sup> lijn. Het college is bevoegd om in voorkomende situaties af te wijken van de zelfbewoningsplicht indien een koper hier om vraagt. Daarmee kan het college in voorkomende gevallen tegemoetkomen aan deze wens van de gemeenteraad.

### **Opkoopbescherming in de bestaande woningvoorraad**

Op dit moment is het juridisch niet mogelijk om de verplichting tot zelfbewoning in de bestaande woningvoorraad op te leggen aan woningeigenaren. Door zowel de Tweede, als de Eerste Kamer is in de afgelopen maanden een wetsvoorstel aangenomen voor wijziging van de Woningwet. Deze wijziging maakt het mogelijk om als gemeente een opkoopbescherming op te leggen. Dit kan alleen 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. Of deze wijziging het voor de gemeente Goirle mogelijk maakt om een opkoopbescherming op te leggen in delen van onze woningvoorraad, kunnen wij nu nog niet overzien. De wet is gepubliceerd op 16 september 2021 en zal naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treden.

### **Vervolg**

In 2022 zullen wij de mogelijkheden die de wet biedt en de wenselijkheid van de maatregel nader onderzoeken en hiervoor een voorstel voor uw raad voorbereiden.

### **Communicatie**

n.v.t.

### **Bijlagen**

\* Algemene verkoopvoorwaarden 2005

<https://raad.goirle.nl/Vergaderingen/Besluitvormend/2021/20-april/19:30/07-MOTIE-LRG-D66-over-zelfbewoningsplicht-gewijzigd.pdf>

<https://raad.goirle.nl/Vergaderingen/Besluitvormend/2021/20-april/19:30/07-MOTIE-LRG-Passende-woning-voor-iedereen-gewijzigd.pdf>

---