



Onderwerp	Anti-speculatie en andere verkoopregulerende maatregelen bij verkoop gemeentelijke woningen
Nummer	2021/413072
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Groot, M. de
Telefoonnummer	023-5113451
Email	mdegroot@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In de huidige markt moeten kopers die een woning voor eigen bewoning willen kopen, concurreren met (particuliere) beleggers. Om te bereiken dat enerzijds een optimale prijs voor het vastgoed wordt verkregen en anderzijds woningen bereikbaar blijven voor mensen die als doel hebben er zelf te gaan wonen, legt de gemeente bepaalde verkoopregulerende maatregelen op bij verkoop van gemeentelijke woningen. Het belangrijkste instrument hiervoor is het opleggen van een zelfbewoningsplicht inclusief een verbod op doorverkoop. Omdat de concurrentiestrijd zich niet beperkt tot woningen in de goedkope en middeldure prijsklasse, wordt deze plicht opgerekt voor de woningen in alle prijsklassen inclusief een verbod op doorverkoop gedurende 5 jaar.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling.</p> <p>In de raadsvergadering van 25 maart jl. is bij behandeling verkoop Rijksstraatweg 370 is een motie ingediend om bij verkoop gemeentelijk vastgoed een anti-speculatiebeding op te leggen ongeacht de verkoopprijs. Uit de motie en de discussie die volgde lijken de termen zelfbewoningsplicht, speculatie en anti-speculatie geregeld tot misverstanden en spraakverwarring te leiden en een terugkerend onderwerp van discussie is.</p> <p>De betreffende motie is niet aangenomen, maar de wethouder heeft wel toegezegd in de commissie de inzet van het instrumentarium anti-speculatie nogmaals te bespreken. Deze nota beperkt zich tot de verkoop van gemeentelijke woningen.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed (2019/441246) in commissie van 16 oktober 2019;- Inzet instrumentarium antispeculatie (2019/237762) in commissie ontwikkeling van 16 oktober 2019;- Vaststellen Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem (2019/813237)

	in commissie ontwikkeling van 9 januari 2020; - Verkoop verhuurde woningen (2020/769642) in commissie ontwikkeling van 7 januari 2021.
Besluit College d.d. 14 september 2021	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

De inzet van het instrumentarium anti-speculatie en andere verkoopregulerende bepalingen bij verkoop van gemeentelijke woningen leiden regelmatig tot onduidelijk, spraakverwarring en daarmee discussie. De vraag is welk middel dient welk doel.

Het college wil speculatie zoveel mogelijk tegengaan en tegelijk niet onnodig ingrijpen in de marktwerking. In de huidige markt moeten kopers die een woning voor eigen bewoning willen kopen, concurreren met (particuliere) beleggers. Om te bereiken dat enerzijds een optimale prijs voor het vastgoed wordt verkregen en anderzijds woningen bereikbaar blijven voor mensen die als doel hebben er zelf te gaan wonen, legt de gemeente bepaalde verkoopregulerende maatregelen op bij verkoop van gemeentelijke woningen. Het belangrijkste instrument hiervoor is het opleggen van een zelfbewoningsplicht inclusief een verbod op doorverkoop. Omdat de concurrentiestrijd zich niet beperkt tot woningen in de goedkope en middeldure prijsklasse, wordt in de praktijk deze plicht opgerekt voor de woningen in alle prijsklassen inclusief een verbod op doorverkoop.

2. Kernboodschap

Kopers hebben diverse doelen om een woning te kopen:

- voor (zelf) bewoning;
- als belegging om te verhuren (buy-to-let);
- aankopen, verbeteren en doorverkopen (flippen);
- nieuwe woning aankopen om er te wonen en oude woning verhuren (buy-to-keep);
- pure speculatie (aankopen, leeg laten staan en na periode van waardeestijging doorverkopen).

Er zijn diverse verkoopregulerende maatregelen die ingezet kunnen worden om speculatie tegen te gaan:

- overwaarde-regeling (vaak anti-speculatiebeding genoemd);
- zelfbewoningsplicht (gedurende bepaalde periode zelf bewonen);
- verbod op doorverkoop (gedurende bepaalde periode in eigendom houden);
- verbod op uitponden en verplichting behoud in huur (sociale woningbouw);
- bouwplicht;
- eerste recht van koop.



Deze nota spitst zich toe op de verkoop van gemeentelijke woningen. Daarbij kan het gaan om verhuurde woningen of lege woningen. Verhuurde woningen worden conform het verkoopbeleid te koop aangeboden aan de zittende huurder. Als deze geen interesse heeft, wordt de woning via TOM-procedure (Transparant Openbaar en Marktconform) op de markt gebracht. Omtrent verkoop verhuurde woningen, is begin 2021 besloten een deel van de verhuurde woningen in bezit te houden totdat de huur wordt beëindigd.

Beleid Gestandaardiseerde Verkoop Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld commissie 16 oktober 2019

Ingeval van één-op-één verkoop wordt ten gunste van de gemeente bij de verkoop een zogenaamd anti-speculatiebeding in de overeenkomst opgenomen (via een recht van eerste koop, een vergoedingsbeding voor overwaarde of een verbod op doorverkoop gedurende een bepaalde periode (minimaal één jaar) eventueel in combinatie met een zelfbewoningsplicht).

Beleid Inzet instrumentarium anti-speculatie vastgesteld commissie 16 oktober 2019

<u>1-op-1 verkoop bestaande woning aan zittende huurder (alle prijsklassen)</u>	<u>Zelfbewoningsplicht + verbod op doorverkoop (periode onbenoemd)</u>
<u>Verkoop bestaande woning vrij van huur (volgens TOM principe)</u>	<u>In geval van getaxeerde verkoopwaarde onder de grens van middelduur < € 384.000 (prijspeil 2021): zelfbewoningsplicht (3 jaar) + verbod op doorverkoop (3 jaar)</u>

Beleid na aanpassing van de Algemene Verkoopvoorwaarden vastgesteld commissie 9 januari 2020

<u>1-op-1 verkoop bestaande woning aan zittende huurder (alle prijsklassen)</u>	<u>Zelfbewoningsplicht (5 jaar)</u>
<u>Verkoop bestaande woning vrij van huur (volgens TOM principe)</u>	<u>In geval van getaxeerde verkoopwaarde onder de grens van middelduur < € 384.000 (prijspeil 2021): zelfbewoningsplicht (5 jaar) *</u>

*Na de laatste aanpassing van de Algemene Verkoopvoorwaarden is gebleken dat het verbod op doorverkoop expliciet moet worden opgelegd – naast de zelfbewoningsplicht.

Aanscherping beleid bij verkoop van woningen in gemeentelijk eigendom

Om te bewerkstelligen dat koopwoningen worden verkocht aan kopers die er zelf (langdurig) willen wonen, legt de gemeente de zelfbewoningsplicht op inclusief een verbod op doorverkoop (middels een kettingbeding). Gelet op de alsmaar stijgende koopprijzen en omdat de concurrentiestrijd op de markt zich niet beperkt tot woningen in de goedkope en middeldure prijsklasse, wordt dit bij de verkoop van gemeentelijke woningen opgelegd voor alle prijsklassen. Dit is in lijn met de reeds bestendige bestuurspraktijk.

In zwaarwegende gevallen kan de gemeente ontheffing verlenen (verandering van werkring, overlijden of echtscheiding/ontbinding samenlevingsverband).

Momenteel onderzoekt de gemeente of een opkoopbescherming ook kan worden opgelegd voor vastgoed dat eigendom is van anderen en zo ja, onder welke voorwaarden (prijsklasse, buurt etc.). Hierover volgt in het najaar een informatienota.

<u>Verkoop bestaande woning vrij van huur (volgens TOM principe)*</u>	<u>Zelfbewoningsplicht (5 jaar) + verbod op doorverkoop (5 jaar)</u>
<u>Alle prijsklassen</u>	

* de gemeente heeft momenteel nog 23 verhuurde woningen in bezit (niet-strategisch vastgoed, de zogenaamde uitpondwoningen; verhuurde woningen die worden verkocht als de huur wordt beëindigd). Hiervan hebben 13 woningen een WOZ-waarde > € 384.000.

Overzicht inzet verkoopregulerende bepalingen in 2020 en 2021 bij verkoop gemeentelijke woningen

Adres	Zelfbewoningsplicht	Verbod op doorverkoop	Meerwaarde beding	Opmerking
2020				
Lange Poellaan 21	X			
Brouwerstraat 21-rd	X			
Leidsevaart 362	X		X	
Indischestraat 10	X			
Houtmarkt 7				hogere prijsklasse
Ooievaarstraat 34a	X	X		
2021				
Rijksstraatweg 370	X	X		woning is nog niet verkocht
Klein Heiligland 15A	X	X		
Beleggingsportefeuille verhuurde woningen	X**	X		**in de portefeuille zitten 2-niet verhuurde woningen (onderdeel complex), voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht bij doorverkoop (kettingbeding)



3. Consequenties

Met de aanscherping van de toepassing van de zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop wordt tegemoet gekomen aan de wens vanuit de commissie. De aanscherping zal – gelet op de oververhitte woningmarkt – niet tot lagere verkoopopbrengsten leiden.

Bij de verkoop van de gemeentelijke woningen (23) zal het om 13 woningen meer gaan dan voorheen.

4. Vervolg

Aanscherping van het huidige beleid naar de reeds bestendige bestuurspraktijk zal middels een collegebesluit worden aangepast. Daarnaast wordt voorafgaand aan elke verkoop de commissie en/of raad om zienswijze gevraagd over de verkoopvoorwaarden.

5. Bijlagen

Niet van toepassing