

Motie: Zelfbewoningsplicht

M20-65

De Gemeenteraad van Hilversum, in vergadering bijeen op woensdag 9 september 2020, behandelend de motie vreemd aan de orde van dag,

constaterende dat:

- het aantal woningen, dat gekocht wordt om te verhuren, het zogenaamde 'buy to let', tussen 2009 en 2017 is gestegen van gemiddeld 2% naar gemiddeld 5%¹;
- het aantal woningen, dat in delen van de MRA gekocht werd om te verhuren, lijkt te groeien, in Hilversum zelfs tot 10%²;
- een toename van buy to let betekent dat voor starters interessante koopwoningen uit de bestaande Hilversumse koopvoorraad verdwijnen, waardoor de woonlasten van starters stijgen en ook de lokale woningprijzen verder omhoog gaan;
- middeninkomens en starters niet kunnen concurreren met kapitaalkrachtige (particuliere) beleggers en een woning in Hilversum voor deze groepen zo minder bereikbaar wordt,

overwegende dat:

- we in Hilversum willen bouwen voor bewoners, niet voor beleggers;
- een zelfbewoningsplicht er voor zorgt dat de koper een verplichting heeft om zelf in de woning te gaan wonen en dat deze clause er voor zorgt dat een woning niet aangeschaft kan worden om te verhuren ('buy to let');
- meerdere gemeenten in onze omgeving een zelfbewoningsplicht al hebben ingevoerd of onderzoek laten doen naar de mogelijkheden hiervan;
- naarmate meer gemeenten in onze directe omgeving deze zelfbewoningsplicht al hebben ingevoerd of gaan invoeren, de druk op de Hilversumse woningmarkt alleen maar zal toenemen;
- de Hilversumse woningmarkt onvoldoende voorziet in betaalbare koopwoningen voor starters en huishoudens met een (laag) middeninkomen;
- de komende jaren er wel voor deze doelgroepen nieuwe woningen ontwikkeld zullen gaan worden, maar dat behoud van de huidige koopwoningenvoorraad minstens zo belangrijk is,

verzoekt het college om:

- bij nieuwe koopwoningen, te realiseren op grond van de gemeente, standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht voor minimaal 3 jaar op te nemen;
- bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht op te nemen in een anterieure overeenkomst;
- te onderzoeken of het bij latere doorverkoop ook mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande bouw en de uitkomsten van dat onderzoek voor te leggen aan de raad,

en gaat over tot de orde van de dag.

PvdA-fractie	ChristenUnie	SP	DH	HvH
Jacqueline Kalk	Aafke Vreugdenhil	Pierre van Rooden	Edwin Göbbels	Regie Redmeijer

Hilversums Belang	CDA	GroenLinks	Leefbaar Hilversum
Henk Blok	Evert Jan Kruijswijk Jansen	Frank Kool	Mirjam Kooloos

¹ Harst, F. v n der en Vries, P. de (Raad voor de leefomgeving en infrastructuur). Kopen om te verhuren. Onderzoek naar veranderingen in de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt).

² idem

Korte toelichting bij motie M20/65, Zelfbewoningsplicht

In 2019 is in de Tweede Kamer een motie aangenomen van het lid Dik-Faber die het voor gemeente mogelijk maakt om een zelfbewoningsplicht in te voeren. De aanleiding hiervoor ligt in het gebrek aan betaalbare woningen en de overspannen woningmarkt waar starters geen toegang meer kunnen krijgen en woningen steeds vaker een beleggingsobject en een makkelijke manier van geld verdienen zijn geworden, in plaats van een huis om in te wonen. Ook in Hilversum is, net als in de andere gemeenten, de woningmarkt overspannen en worden woningen steeds vaker gebruikt als beleggings- en verhuurobject. Om dit tegen te gaan, in ieder geval in te perken, is de zelfbewoningsplicht een uitstekend middel. Gemeenten zoals bijvoorbeeld Amsterdam, Amstelveen, Haarlem, Utrecht, Amersfoort en Diemen kennen deze zelfbewoningsplicht al. In combinatie met een goede doelgroepenverordening en leegstandsverordening heeft een lokale overheid meer mogelijkheden om deze overspannen markt een beetje te reguleren en de toegang voor starters te vergemakkelijken.