Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.provincie.drenthe.nl

+31 592 365555
post@drenthe.nl

Volg ons op

provincie Drenthe

Aan:
de voorzitter en leden van
Provinciale Staten van Drenthe

Assen, 14 maart 2023
Ons kenmerk 11/5.5/2023000382
Behandeld door team Ruimte, Energie en Wonen
Onderwerp: Afdoening motie zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming (M 2022-17)
Status: Ter informatie

Geachte voorzitter/leden,

Hierbij informeren wij u over de uitvoering van de motie zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming van 1 juni 2022 (motie M 2022 – 17).
Wij zijn met u van mening dat wonen een primaire levensbehoefte is en dat woningen in Drenthe betaalbaar moeten blijven. Met de motie hebt u ons opgeroepen om bij gemeenten, voor zover hierin nog niet is voorzien, een vergaande zelfbewoningsplicht voor zowel nieuwbouw als bestaande panden en daarnaast, waar mogelijk, opkoopbescherming en anti-speculatiemaatregelen onder de aandacht te brengen.

Niet alle gemeenten in Drenthe hebben regels opgesteld met betrekking tot zelfbewoningsplicht en/of opkoopbescherming. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid en het inzetten van deze maatregelen. In het kader van onze Provinciale Woonagenda en de met Rijk en gemeenten gesloten Woondeals helpen wij gemeenten hun informatiepositie en kennis van deze maatregelen te vergroten. Beide maatregelen komen ook aan de orde in de contacten van ons Impulsteam Wonen met gemeenten.

Met gemeenten zijn instrumenten sturing woningbouw gedeeld. Zie bijvoorbeeld de informatiebrochure van het Impulsteam Wonen (bijlage I). Tevens is er gekeken naar maatregelen voor het voorkomen van prijsopdrijvende effecten en de beschikbaarheid van woningen voor starters. In de eerste plaats door meer te bouwen en in de tweede plaats door gemeentelijk doelgroepenbeleid. Opkoopbescherming en anti-speculatiemaatregelen - zoals de vestiging van voorkeursrecht - kunnen hierbij helpen en zijn mogelijkheden die gemeenten kunnen inzetten. De gemeenten Assen, Borger-Odoorn, de Wolden, Meppel, Tynaarlo en

Westerveld hebben allemaal een vorm van zelfbewoningsplicht ingevoerd. De gemeenten Aa en Hunze, Coevorden, Emmen, Hoogeveen, Noordenveld en Midden-Drenthe geven aan de mogelijkheid van zelfbewoningsplicht en opkoop-bescherming te onderzoeken.

Wij gaan ervan uit dat de motie hiermee is afgedaan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,

, voorzitter , secretaris

Bijlagen:
1. Informatiebrochure Impulsteam Wonen
2. Motie M 2022-17 Zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming

provincie Drenthe

Instrumenten woningbouwopgave

Impulsteam Wonen Drenthe

In deze folder staat een overzicht van instrumenten en regelingen die een gemeente tot haar beschikking heeft om sturing te kunnen geven aan de woningbouwopgave. Het overzicht vormt een 'menukaart' waar gemeenten uit op kunnen halen welke instrumenten voor hen van toepassing zouden kunnen zijn. Vervolgens kan het Impulsteam een toelichting geven op deze instrumenten en dieper ingaan op de toepassing ervan voor de specifieke opgave.

Woonvisie

- Vertaling van woningmarktonderzoek
- Beleid per woningcategorie en eventueel woningtype (inclusief eenduidige definities voor CPO, tiny house, levensloopbestendig, flexwoning etc.)
- Prestatieafspraken met woningcorporatie(s)
- Uitvoeringsparagraaf met harde plancapaciteit, prioritering, doelgroepen, woningmix en inzet fonds voor sociale woningbouw
- Als gemeente laat je zien op welk scenario uit een woningmarktonderzoek je inzet

De Woonvisie geeft richting aan:

1. Gemeentelijk beleid

- Woonbeleid: sociaal, middenhuur, gereguleerde koop, CPO, doelgroepen
- Prestatieafspraken Woningcorporatie
- Grondbeleid: actief of passief
- Kostenverhaal: basis voor financiële afspraken, programma, voortgang en prestaties te leveren door de gemeente
- Fondsvorming: bovenwijks, sociale woningbouw, sloop
- Relatie met regionale woningbouwprogramma

2. Bestemmingsplan/Omgevingsplan

- Woningbouwcategorie: welk percentage per locatie (sociaal of geliberaliseerd huur en koop, losse kavel verkoop, wooninitiatieven)
- Ladder duurzame verstedelijking: afweging nut en noodzaak van de voorziene woningbouw en betreffende doelgroep zoals opgenomen in de woonvisie
- Principeverzoek: voorwaarden voor medewerking gemeente in relatie tot woonvisie, aantal overleggen en bijbehorende plankosten vergoeding door aanvrager; eventueel als onderdeel van anterieure overeenkomst
- Termijnen voor realisatie: vergunning kan worden ingetrokken indien termijnen niet gehaald worden

3. Prestatieafspraken

Vastleggen afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties:

- Bijdragen aan de bouwopgave: versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
- Zorgen voor betaalbaarheid: inzet van lokaal maatwerk
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad: aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
- Realiseren van wonen met zorg: passende woonvormen en samenwerking
- Huisvesten van spoedzoekers: tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
- Investeren in leefbaarheid: differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer
- Afspraken over bewonersparticipatie bij sloop/nieuwbouw en grootschalige renovatie, aanpak openbare ruimte en gezamenlijke aanpak schuldenproblematiek

Er zijn ook prestatieafspraken mogelijk tussen gemeente en marktpartijen. Dit is niet verankerd in wet- en regelgeving.

4. Grondbeleid

Actief:

- Bepalingen ten aanzien van doelgroep en typologie
- Wel of niet aanbesteden
- Tenderen voor marktpartijen met verplichting tot percentage in CPO
- Tenderen voor marktpartijen met verplichting tot 100% MO
- Tenderen waarbij EMVI realistisch is voor zowel markt-partijen als particuliere initiatieven
- Tenderen voor particuliere initiatieven

Passief:

- Sturing d.m.v. woonvisie, bestemmingsplan en kosten-verhaal, aantallen, typen, doelgroep, situering en planning

Om de Woonvisie uit te voeren kan gebruik worden gemaakt van:

5. Verordeningen

- Huisvestingsverordening: onder andere toewijzing van huurwoningen, urgentievolgorde voor woningzoekenden, vergunningplichtig stellen van onttrekken of samenvoegen van woonruimte, randvoorwaarden stellen aan vakantie-verhuur van woningen
- Huisvestingsvergunning: vergunning voor het betrekken van sociale- of middenhuurwoning
- Zelfbewoningsplicht/antispeculatiebeding: zelfbewonings-plicht van bijvoorbeeld 2 jaar bij eigen gronduitgifte door gemeente of bij verlenen van planologische medewerking aan een project, op lastte van boete
- Opkoopbescherming: opkoopbescherming voor een bepaald gebied waar niet gekocht mag worden voor de verhuur zonder hiervoor een vergunning te hebben van de gemeente (per 1-1-2022)
- Leegstandsverordening: verplicht melden van leegstaand vastgoed om opnieuw bewoning of gebruik te kunnen versnellen
- Doelgroepenverordening: nieuwbouwwoningen behouden voor specifieke doelgroep, gerelateerd aan percentages per woningcategorie in het fingerend bestemmingsplan
- Bouwverordening: technische en niet-bouwtechnische eisen zoals stedenbouwkundige voorschriften, regels voor het gebruik van gebouwen en handhaving door de gemeente, ter toets bij aanvraag bestemmingsplan of sloopvergunning

- Legesverordening: verordening waarin is vastgelegd voor welke activiteiten leges in rekening worden gebracht en tegen welk tarief

6. Overeenkomsten

- Anterieure overeenkomst: onder andere vergoeding plankosten
- Exploitatieplan: wanneer kostenverhaal en andere noodzakelijke locatie-eisen niet op een andere manier gegarandeerd kunnen worden, ook in te zetten om percentages en situering woningtypen vast te leggen bij ontbreken van anterieure overeenkomst
- Gronduitgifte overeenkomst: onder andere antispeculatie, zelfbewoningsplicht
- Verkoopmethoden eigen grond: zoals tenders
- Planschadeovereenkomst: oorbelasten eventuele planschade op initiatiefnemer ontwikkeling

7. Subsidies en financieringsinstrumenten

- Subsidie stimulering woningbouw
- Subsidie en ondersteuning wooninitiatieven
- Transformatiesubsidie
- Starterslening
- Overige leningen SVN: verzilverlening, duurzaamheid, etc.
- Financieringsmogelijkheden: borgstellingen, woon-coöperaties, etc.

8. Informele instrumenten

- Principeverzoek
- Versnellen doorlooptijd en interne besluitvorming, projectorganisatie: onder andere initiatieventeam
- Kavelwinkel
- Aanbieden inzet experts, verhuiscoaches
- Prestatieafspraken private partijen (woondeal)
- Regionale afstemming
- Antispeculatie: Koopgarant
- Zelf ontwikkelen
- Lobby

AANGENOMEN M 2022-17

CDA Drenthe

PvdA

Motie zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming

Provinciale Staten van Drenthe, bijeen in vergadering op woensdag 1 juni 2022, ter behandeling van de voorjaarsnota.

Overwegende dat

- wonen een primaire levensbehoefte is;
- de woningmarkt nu nog teveel onderworpen is aan de vrije markt en winstbejag;
- woningen in Drenthe betaalbar blijven en niet in handen van exploitanten moeten komen

Verzoeken het College

- Bij gemeenten, voor zover nog niet in voorzien, een vergaande zelfbewoningsplicht onder de aandacht te brengen voor zowel nieuwbouw als ook voor bestaande panden;
- Daarnaast, waar mogelijk, opkoopbescherming en anti-speculatiemaatregelen onder de aandacht te brengen bij gemeenten.

Bart van Dekken, CDA

Hendrikus Loof, PvdA

Toelichting:
Niet alle gemeenten in Drenthe hebben regels opgesteld mbt zelfbewoningsplicht en/.of opkoopbescherming.

Een zelfbewoningsplicht houdt in dat een koper van een woning gedurende een bepaalde periode zelf in de woning moet wonen. Er zijn wel uitzonderingen mogelijk waarbij een koper dat niet verplicht hoeft te doen. Bijvoorbeeld verhuur aan eerste- of tweedegraadsfamilie, verhuur voor maximaal een jaar door bewoners die bijvoorbeeld een jaar in het buitenland verblijven en de verhuur van woonruimte die onlosmakelijk verbonden is met een bedrijfsruimte, kantoor of winkel. Maar in beginsel mag de koper de woning echter niet verhuren in die periode. Een zelfbewoningsplicht kan worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding. In dat geval wordt de opvolgende koper dan voor de resterende tijd van de zelfbewoningsplicht aan die plicht gebonden. De doorverkoop van de woning vindt dan plaats tijdens de duur van de zelfbewoningsplicht.

Opkoopbescherming moet ervoor gaan zorgen dat er minder schaarste komt aan goedkope en middel dure koopwoningen. Daarnaast kan het ook helpen bij het verbeteren van de leefbaarheid van een buurt, wanneer deze onder druk staat door het opkopen van woningen die daarna verhuurd worden. De opkoopbescherming stelt gemeentes in staat om wijken aan te wijzen waar geen

goedkope en middel dure woningen meer mogen worden aangekocht om vervolgens verhuurd te worden.