



**Gemeente
Rotterdam**

Onderwerp: Langere termijn voor middenkoop

Postadres: Postbus 70012

3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling

Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen

Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: M.J. de Bruin

Telefoon: 14 010

E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 24bb006716

Ons kenmerk: M2410-4159 - 25bo005091

Datum: B&W 13 mei 2025

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Tijdens de vergadering op 3 oktober 2024 over wijziging van de Verordening financiën Rotterdam 2021 en van de Nota Rotterdams grondbeleid heeft uw raad de motie "Langere termijn voor middenkoop" aangenomen. U droeg ons college hierin op, om inzichtelijk te maken welke gemeenten een anti-speculatiebeding hanteren dat uitgaat van een langere termijn dan vijf jaar, in specifieke projecten dan wel als algemene regel. U verzocht ons college, bij afdoening van de motie, een standpunt in te nemen over gebruikmaking van het anti-speculatiebeding.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Doelstellingen ten aanzien van de bouw van woningen in het middensegment zijn opgenomen in het collegeprogramma. Deze doelstellingen zijn nader geconcretiseerd in de Woonvisie 2040, waarin ook de langjarige borging is beschreven.

Toelichting:

Bij nieuwbouwkoopwoningen in het middensegment is in Rotterdam het anti-speculatiebeding gecombineerd met een zelfbewoningsplicht. Dit gecombineerde beding geldt tot vijf jaar na ingebruikname van de opgeleverde woning. Middensegment koop is in de huidige Rotterdamse woonvisie afgebakend als de vrij op naamprijs tot de landelijke betaalbaarheidsgrens.

Ons college heeft navraag gedaan bij regiogemeenten en de andere G5-gemeenten, of zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij de nieuwbouw van koopwoningen in het middensegment worden opgelegd. Ook is geïnventariseerd, welke termijn men hanteert en op welke wijze de bepalingen worden vastgelegd, alsmede wat de lokale definitie van middensegment is. Zo hebben we een beeld van de situatie in onze woningmarktregio en andere grote steden.



Definitie middensegment koop

Lange tijd was er geen uniforme, landelijke definitie van middensegment koop. Gemeenten konden zelf een (onder- en) bovengrens vaststellen. Veelal werd als bovengrens gekozen voor de NHG kostengrens. Inmiddels is er wel een landelijk en binnenkort in de Omgevingswet verankerd begrip voor de bovengrens van het middensegment: de betaalbaarheidsgrens. Alle G5 gemeenten en de gemeenten in de regio Rotterdam zijn hierop overgestapt. De hoogte van de betaalbaarheidsgrens lag in 2023 op 355.000 euro, in 2024 op 390.000 euro, en in 2025 ligt deze op 405.000 euro.

Wat andere gemeenten vastleggen

Amsterdam legt aan nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen geen bepalingen op. Dit vloeit voort uit de constatering, dat de marktwaarde van woningen in Amsterdam dermate hoog is, dat betaalbare koop slechts marginaal in aanbouw wordt genomen. Er zijn nog geen beleidsdoelstellingen op de realisatie van betaalbare koop. De gemeente concentreert zich bij nieuwbouw in het betaalbare segment op sociale huur en middenhuur.

Den Haag, Utrecht en Eindhoven hebben wel beleid ten aanzien van betaalbare koopwoningen. Bij middenkoop leggen deze gemeenten, net als Rotterdam, een gecombineerd anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht op. Dit varieert van 3 jaar in Eindhoven en 5 jaar in Utrecht, tot 10 jaar in Den Haag. De aantallen woningen zijn echter beperkt. Want waar Rotterdam in gelijke delen huur en koop in het middensegment wil bouwen, heeft in de andere gemeenten de bouw van middenhuurwoningen de voorkeur.

In onze regio passen meerdere gemeenten bij middenkoop een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht toe; generiek dan wel project specifiek. Lansingerland, Capelle aan den IJssel, Voorne aan Zee en Barendrecht hanteren een termijn van 5 jaar. Nissewaard hanteert een termijn van 4 jaar. Enkele andere gemeenten onderzoeken om hetzelfde te doen, ook voor een periode van ten hoogste 5 jaar.

Reden voor een gecombineerd beding

Betaalbaarheid wordt in alle genoemde gemeenten geregeld via een gecombineerd anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Reden voor een gecombineerd beding is, dat de bepalingen elkaar aanvullen. Samen borgen zij de betaalbaarheid en beschikbaarheid van nieuwbouw koopwoningen voor potentiële eigenaar-bewoners.

Een anti-speculatiebeding heeft als doel te voorkomen, dat nieuwbouwwoningen met winstbejag worden gekocht en daarmee behouden blijven in een marktsegment (middensegment = middensegment). Het beding wordt privaatrechtelijk verankerd in een leveringsakte of anterieure overeenkomst. Een anti-speculatiebeding is toegestaan, zolang het geen beperking oplevert van het recht van vrije vestiging. Het beding verhindert echter niet, dat woningen van koop naar huur switchen of andersom.

Zelfbewoningsplicht heeft als doel te voorkomen, dat woningen worden verhuurd (koop = koop) én tussentijds worden verkocht. De eigenaar moet de woning gedurende een zekere periode zelf bewonen. Ook dit is een privaatrechtelijke bepaling. Deze inbreuk op het eigendomsrecht is weliswaar toegestaan, maar de termijn is van belang. Hoe langer de termijn, hoe groter de kans, dat de periode door de rechter als onevenredig of disproportioneel wordt beoordeeld.

Op basis van jurisprudentie over zelfbewoning wordt vijf jaar geadviseerd en, zoals eerder gesteld, vrijwel alle gemeenten hanteren deze periode.



Standpunt over langere instandhouding

Ons college heeft doelstellingen ten aanzien van betaalbaarheid én bouwproductie. Het snel realiseren van meer woningen, is de beste manier om de druk op de woningmarkt verlichten en daarmee op termijn de betaalbaarheid te verbeteren. Vanuit die gedachte zijn wij kritisch op de hoeveelheid eisen, die we aan woningbouw stellen, en verminderen wij regels zo nodig. Tegelijkertijd zien wij ook, dat betaalbaarheid op de korte termijn een groot aandachtspunt is. De afweging hiertussen moeten we zorgvuldig maken.

Beperkende voorwaarden zoals anti-speculatie en zelfbewoning kunnen leiden tot verminderd animo onder kopers. Volgens makelaars is de belangstelling onder kopers voor woningen met instandhoudingstermijn inderdaad lager. Het duurt dan langer, voordat woningen zijn verkocht. Dat is weer van invloed op het voorverkooppercentage en kan leiden tot latere startbouw van het betreffende project. Vraaguitval is er nog niet. Maar dat riskeren we wel, als we meer of langduriger eisen zouden stellen. Ons college wil geen terugval in de totale bouwproductie en in onze ambitie, om evenveel huur als koop in het middensegment te realiseren. Ook willen wij een gelijk speelveld met gemeenten in de regio.

De huidige instandhoudingstermijn creëert een barrière om speculanten af te houden, terwijl deze redelijk blijft ten opzichte van de (mogelijke) verhuishwensen van de koper. De kopers kunnen ontheffing aanvragen, indien zich situaties voordoen waardoor ze eerder dan de termijn toch de woning moeten verkopen. De bepalingen en termijn zijn bovendien gelijk aan die in regiogemeenten. Een betaalbare nieuwbouwwoning die vandaag in verkoop gaat, wordt over enkele jaren opgeleverd en blijft dan nog vijf jaar gebonden aan de beperkende voorwaarden van zelfbewoning en anti-speculatie.

Wij vinden de bestaande regels streng genoeg, om in de huidige woningmarkt de betaalbaarheid van koopwoningen te waarborgen en niet té streng, om de bouwambities te doorkruisen. We monitoren signalen van makelaars en kopers en verdere jurisprudentie. Mocht dit in de toekomst tot gewijzigde inzichten leiden voor dan wel antispeculatie of zelfbewoningsplicht, dan zullen we hierop reageren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen. Er zijn geen veranderingen ten opzichte van de huidige situatie.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten