

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van
college van burgemeester en wethouders

Vergadering van
30 november 2021

Kenmerk
Z/21/030018 / D/21/039811

Portefeuillehouder
Tymon de Weger

Portefeuille
Bouwen en Wonen

Opsteller
Kapaan, Robbert

Onderwerp
Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van ChristenUnie-SGP inzake Een goede balans tussen huur en koop

Beantwoording van de vragen **Schriftelijke vragen CU/SGP – Een goede balans tussen huur en koop!**

Per 1 januari 2022 is het, op grond van de gewijzigde Huisvestingswet 2014, mogelijk voor gemeenten om de zogenoemde opkoopbescherming in te voeren. Hierdoor kunnen beleggers slechts met een vergunning woning(en) opkopen en vervolgens verhuren. Opkoopbescherming zorgt ervoor dat goedkope en middeldure koopwoningen voor starters beschikbaar blijven.

De ChristenUnie/SGP Woerden is niet per definitie voorstander van een opkoopbescherming, maar vindt het belangrijk dat er een goede balans is tussen het aantal goedkope/middeldure koopwoningen en (middel)dure huurwoningen. Daarnaast krijgt de fractie vragen van starters/woningzoekenden over het opkopen van woningen door beleggers in diverse nieuwbouwprojecten.

Daarom heeft de ChristenUnie/SGP Woerden de volgende vragen:

Vraag 1

Op welke wijze stuurt het college op een goede balans (conform woonvisie) tussen koop- en huurwoningen (geen sociaal), kan het college dit 'afdwingen'?

Antwoord 1

Het college vindt een goede balans tussen koop- en huurwoningen belangrijk zodat voor verschillende doelgroepen een passende woning is te vinden. Dit wordt jaarlijks gemonitord in de strategische woningbouwplanning waar het totaal overzicht van alle woningbouwprojecten in de Gemeente Woerden staat. Aan de hand hiervan kan er worden gestuurd op het woningbouwprogramma, planning en fasering; wat wordt er voor wie, wanneer en waar gebouwd en worden eventuele tekorten in beeld gebracht.

Het afdwingen van een gedifferentieerd programma bij nieuwbouw vindt reeds plaats. Bij projecten van meer dan 50 woningen is gesteld in de woonvisie dat ontwikkelaars hiervan 20% moeten bouwen in de goedkope en betaalbare koop, 20% in de sociale huur en 10% in de middenhuur. Daarnaast wordt er gestuurd op de bouw van verschillende woningbouwproducten en wordt getracht om goedkope en betaalbare woningen in deze segmenten te behouden. Het afdwingen van een gedifferentieerd programma bij bestaande bouw is vrijwel niet mogelijk, de sturing zit vooral in de nieuwbouwprojecten.

Vraag 2

Uit beantwoording van eerder gestelde artikel 42-vragen en technische vragen blijkt dat er in Woerden een

zelfbewoningsplicht geldt. 1 Wordt deze plicht gehandhaafd?

Antwoord 2

Ja. De termijn van zelfbewoning is vastgelegd in de verkoopakte. Als de woning wordt verkocht, dan komt de notaris de zelfbewoningsregel tegen en zal vervolgens vragen aan de gemeente of de woning boetevrij verkocht mag worden. Hierop neemt de gemeente vervolgens een besluit. Of de woning verkocht mag worden hangt af of dat de zelfbewoningsperiode is afgelopen of dat er een vrijstellingsregeling van toepassing is, bijvoorbeeld voor echtscheiding.

Vraag 3

Is volgens het college sprake van 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen' (een voorwaarde voor de opkoopbescherming)? Waarom wel/niet?

Antwoord 3

Hier is nog geen antwoord op te geven, aangezien hier nog geen onderzoek naar is gedaan. De voorwaarde om de opkoopbescherming in te voeren is dat er een gedegen onderzoek wordt gedaan.

Vraag 4

Hoe kijkt het college aan tegen de opkoopbescherming?

Antwoord 4

Zie hiervoor ook de eerdere beantwoording D/21/034123. Er is in U10-verband een raadsvoorstel in voorbereiding om ter voorkoming van een waterbedeffect voor alle 16 U10-gemeenten de huisvestingsverordening op dit punt aan te scherpen (planning Q2). Daarnaast kan een dergelijke regeling alleen in werking treden als er geld is om de regeling op te zetten, uit te voeren en te handhaven.

1 <https://gemeenteraad.woerden.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2021/18-februari/20:00/Beantwoording-technische-vragen-CUSGP-D66.pdf>

<https://gemeenteraad.woerden.nl/stukken/Schriftelijke-vragen/20R-00850-Beantwoording-schriftelijke-vragen-Inwonersbelangen-en-ChristenUnie-SGP-Woonverplichting-en-aankoop-nieuwbouwwoningen-door-beleggers.pdf>

Bijlagen

1. Vragen reglement van orde: D/21/039810

Schriftelijke vragen: Een goede balans tussen huur en koop!

Per 1 januari 2022 is het, op grond van de gewijzigde Huisvestingswet 2014, mogelijk voor gemeenten om de zogenoemde opkoopbescherming in te voeren. Hierdoor kunnen beleggers slechts met een vergunning woning(en) opkopen en vervolgens verhuren. Opkoopbescherming zorgt ervoor dat goedkope en middeldure koopwoningen voor starters beschikbaar blijven.

De ChristenUnie/SGP Woerden is niet per definitie voorstander van een opkoopbescherming, maar vindt het belangrijk dat er een goede balans is tussen het aantal goedkope/middeldure koopwoningen en (middel)dure huurwoningen. Daarnaast krijgt de fractie vragen van starters/woningzoekenden over het opkopen van woningen door beleggers in diverse nieuwbouwprojecten. Daarom heeft de ChristenUnie/SGP Woerden de volgende vragen:

1. Op welke wijze stuurt het college op een goede balans (conform woonvisie) tussen koop- en huurwoningen (geen sociaal), kan het college dit 'afdwingen'?
2. Uit beantwoording van eerder gestelde artikel 42-vragen en technische vragen blijkt dat er in Woerden een zelfbewoningsplicht geldt.¹ Wordt deze plicht gehandhaafd?
3. Is volgens het college sprake van 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen' (een voorwaarde voor de opkoopbescherming)? Waarom wel/niet?
4. Hoe kijkt het college aan tegen de opkoopbescherming?

We zien uit naar een spoedige en adequate beantwoording.

Namens ChristenUnie/SGP Woerden,

Daphne van der Wind

¹ <https://gemeenteraad.woerden.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2021/18-februari/20:00/Beantwoording-technische-vragen-CUSGP-D66.pdf>

<https://gemeenteraad.woerden.nl/stukken/Schriftelijke-vragen/20R-00850-Beantwoording-schriftelijke-vragen-Inwonersbelangen-en-ChristenUnie-SGP-Woonverplichting-en-aankoop-nieuwbouwwoningen-door-beleggers.pdf>