

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

14 december 2021

Kenmerk

Z/21/032073 / D/21/042441

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Kapaan, Robbert

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art 42 RvO van Progressief Woerden inzake Zelfbewoningsplicht voor koopwoningen (deel 2) en Schriftelijke vragen art 42 RvO van Lijst van der Does inzake Nieuwe woningen alleen voor beleggers en kapitaalkrachtigen?

Beantwoording van de vragen**Schriftelijke vragen Progressief Woerden – Zelfbewoningsplicht Koopwoningen deel 2****Schriftelijke vragen Lijst van der Does – Nieuwe woningen alleen voor beleggers en kapitaalkrachtigen?**

In september van dit jaar heeft Progressief Woerden schriftelijke vragen gesteld over het weren van opkopen van woningen voor verhuur. Mede op basis van de beantwoording van deze vragen

(<https://gemeenteraad.woerden.nl/stukken/Schriftelijke-vragen/D21034123-Beantwoording-vragen-Progressief-Woerden-Weren-van-opkopen-van-woningen-voor-de-verhuur.pdf>) en de actualiteit van dit onderwerp heeft Progressief Woerden de volgende vragen:

Vraag 1.

In de beantwoording van mijn eerdere vragen geeft u aan dat het niet bekend is of het opkopen van woningen voor de verhuur ook aan de orde is. Is hierover ondertussen al meer bekend?

Antwoord 1.

Ja. Recentelijk heeft de gemeente gesprekken gevoerd met een groot aantal gevestigde makelaars in de Gemeente Woerden. Zij geven aan dat de woningen in de gemeente grotendeels worden verkocht aan mensen die ook in de woning willen gaan wonen. Met het verhogen van de overdrachtsbelasting is het aantal actieve zoekers voor woningen voor de verhuur al een stuk minder. Sporadisch wordt er een woning verkocht aan iemand die de woning wil gaan verhuren. De makelaars geven hierbij aan dat er op deze manier ook een groep mensen wordt bediend die op zoek is naar een huurwoning.

Vraag 2.

Tevens geeft u aan dat er binnen de U10 wordt gekeken of dit in de gemeenten rondom de stad Utrecht speelt. Is hier al overleg over geweest en zo ja, wat is de uitkomst hiervan?

Antwoord 2.

Ja, het overleg is geweest. De U10 regio heeft besloten dat er onderzoek moet plaatsvinden naar de gevolgen van dit fenomeen. Momenteel wordt met de gemeenten van de U10 regio bezien op welke manier dit onderzoek wordt vormgegeven.

Vraag 3.

Deelt u mijn zorg dat de kans bestaat dat door aanscherpen van de zelfbewoningsplicht in Utrecht en vele andere

gemeenten de kans bestaat dat beleggers gaan uitwijken naar gemeenten waar nog geen zelfbewoningsplicht is vastgelegd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3.

Ja. Dit is tevens een reden waarom het onderzoek met de U10 is opgestart. Dit onderzoek heeft betrekking op een eventuele opkoopregeling voor bestaande bouw woningen waarbij er een zelfbewoning geldt voor woningen met een nader te bepalen maximale koopsom.

De zelfbewoningsplicht is reeds van toepassing voor nieuwbouwwoningen die op gronden worden gebouwd die door de gemeente worden uitgegeven. Dit is in de woonvisie geregeld.

Vraag 4.

Uit onderzoek van de Volkskrant blijkt dat meer dan 130 gemeenten met een zelfbewoningsplicht willen voorkomen dat nieuwbouwhuizen in handen van beleggers vallen. Is de gemeente Woerden een van deze 130 gemeenten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer worden wij betrokken bij het formuleren van het beleid hierover?

Antwoord 4.

Nee. We wachten eerst de resultaten van het onderzoek af. Zie hiervoor antwoord 2 en 3.

Onderstaand stuk is afkomstig uit het AD van 23 november 2021. Hierin wordt vermeld dat steeds vaker ook nieuwbouwwoningen via biedingen voor hoge prijzen worden verkocht. LijstvanderDoes is niet blij met deze ontwikkelingen die eigen inwoners en starters buiten spel zetten en beleggers ruim baan geven.

Vraag 5.

Vinden deze praktijken ook in Woerden plaats? Zo ja, in welke mate?

Antwoord 5.

Wij hebben in de Gemeente Woerden (nog) geen signalen ontvangen van nieuwbouwwoningen die via biedingen worden verkocht. Bij verkoop van bestaande woningen is verkoop bij opbod overigens gebruikelijk. Deze vrije marktwerking is in ons land wettelijk vastgelegd, alleen bij de sociale huisvesting is de prijsvorming gereguleerd.

Vraag 6.

Vindt het college dit net als wij een slechte ontwikkeling?

Antwoord 6.

Ja. Het is niet wenselijk als mensen op nieuwbouwwoningen moeten bieden. Daarnaast verwachten wij dat dit alleen voor zal komen in de segmenten voor de middeldure en dure koop, aangezien er over de goedkope- en betaalbare koopwoningen afspraken worden gemaakt met ontwikkelaars.

Vraag 7.

Indien dit ook in Woerden plaatsvindt, wat denkt het college te ondernemen om dit te tegen te gaan?

Antwoord 7.

Wij hebben die signalen in de gemeente Woerden voor nieuwbouw nog niet ontvangen.

Vraag 8.

Vindt het college, net als LijstvanderDoes, dat wij moeten bouwen voor bewoners en niet voor beleggers en kapitaalkrachtigen?

Antwoord 8.

Nee. De gemeente wil dat er wordt gebouwd voor iedereen in alle prijsklassen, dus ongeacht hoe kapitaalkrchtig men is. De gemeente stelt in de woonvisie Woerden Woont 2019-2024 dat 'het nieuwbouwprogramma wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort / toenemende behoefte aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en -samenstelling.' Dit is afgesproken in de woonvisie: er wordt 50% in het betaalbare segment gebouwd. Dat betekent dat de andere 50% voor mensen met een midden- en hoger inkomen wordt gerealiseerd. Hier is ook behoefte aan vanuit inwoners uit de gemeente.

Verhuurders van woningen worden ook wel beleggers genoemd; personen of organisaties die geld investeren in o.a. vastgoed, in de verwachting winst te maken, daarmee het risico lopend op verlies.

In de woningmarkt bestaat behoefte aan zowel koop- als huurwoningen.

Vraag 9.

Een groot aantal gemeenten in Nederland heeft inmiddels maatregelen getroffen om dit tegen te gaan. Is het college bereid ook in Woerden te onderzoeken hoe we dit kunnen stoppen?

Antwoord 9.

Ja, dat doen we al. Verkoop bij opbod is onwenselijk, maar niet bij wet verboden. Wanneer wij gemeentegrond verkopen aan ontwikkelaars, om nieuwe koopwoningen te bouwen, stellen wij dat woningen bij loting verkocht worden. Het tegengaan van verkoop bij nieuwbouw bij opbod zal op rijksniveau geregeld moeten worden.

Uit het AD van 23-11-21, auteur: Fabian Melchers Bieden op nieuwbouwwoningen: 'Woedend als ik zie dat mensen buitenspel worden gezet' Wil je in aanmerking komen voor een nieuwbouwwoning, dan kun je met meer te maken krijgen dan alleen een loting. Bij sommige projecten worden tegenwoordig ook biedingen toegestaan. Niet iedereen is even blij met die ontwikkeling. Fred (gefingeerde naam, echte naam bij redactie bekend) kon het haast niet geloven toen hij onlangs de verkoopprocedure van een nieuwbouwproject in Soest doornam. „Als ik mijn huis verkoop, kunnen mensen bieden en overbieden. Dat is marktwerking en dat snap ik nog. Maar hier hebben we het dus over een nieuwbouwproject. Het wordt onttrokken aan mensen die een normale hypotheek nodig hebben. Gewone mensen staan op de tweede plaats. Dat vind ik bij een nieuwbouwproject heel erg raar. We slaan door. Ik word woedend als ik zie dat mensen buitenspel worden gezet.” Hij verwoordt daarmee hetzelfde gevoel dat onlangs ontstond bij het bericht over een huurwoning waarop huizenzoekers kunnen bieden. 'Het loopt echt uit de klauwen op de woningmarkt', zei de Woonbond daarover.

Bijlagen

Vragen reglement van orde Progressief Woerden: 'Zelfbewoningsplicht voor koopwoningen (deel 2): D/21/042440

Vragen reglement van orde LijstvanderDoes: 'Nieuwe woningen alleen voor beleggers en kapitaalkrachtigen:

D/21/044572



Schriftelijke vragen - Zelfbewoningsplicht voor koopwoningen (deel 2)

In september van dit jaar heb ik schriftelijke vragen gesteld over het weren van opkopen van woningen voor verhuur. Mede op basis van de [beantwoording](#) van deze vragen en de actualiteit van dit onderwerp heb ik de volgende vragen:

1. In de beantwoording van mijn eerdere vragen geeft u aan dat het niet bekend is of het opkopen van woningen voor de verhuur ook aan de orde is. Is hierover ondertussen al meer bekend?
2. Tevens geeft u aan dat er binnen de U10 wordt gekeken of dit in de gemeenten rondom de stad Utrecht speelt. Is hier al overleg over geweest en zo ja, wat is de uitkomst hiervan?
3. Deelt u mijn zorg dat de kans bestaat dat door aanscherpen van de zelfbewoningsplicht in Utrecht en vele andere gemeenten de kans bestaat dat beleggers gaan uitwijken naar gemeenten waar nog geen zelfbewoningsplicht is vastgelegd? Zo nee, waarom niet?
4. Uit onderzoek van de Volkskrant blijkt dat meer dan 130 gemeenten met een zelfbewoningsplicht willen voorkomen dat nieuwbouwhuizen in handen van beleggers vallen. Is de gemeente Woerden een van deze 130 gemeenten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer worden wij betrokken bij het formuleren van het beleid hierover?

Marguerite Boersma, Progressief Woerden

Raadvragen - Nieuwe woningen alleen voor beleggers en kapitaalkrachtigen?

Onderstaand stuk is afkomstig uit het AD van 23 november 2021. Hierin wordt vermeld dat steeds vaker ook nieuwbouwwoningen via biedingen voor hoge prijzen worden verkocht. LijstvanDerDoes is niet blij met deze ontwikkelingen die eigen inwoners en starters buiten spel zetten en beleggers ruim baan geven. Wij hebben hierover de volgende vragen aan het college:

1. Vinden deze praktijken ook in Woerden plaats? Zo ja, in welke mate?
2. Vindt het college dit net als wij een slechte ontwikkeling?
3. Indien dit ook in Woerden plaatsvindt, wat denkt het college te ondernemen om dit te tegen te gaan?
4. Vindt het college, net als LijstvanDerDoes, dat wij moeten bouwen voor bewoners en niet voor beleggers en kapitaalkrachtigen?
5. Een groot aantal gemeenten in Nederland heeft inmiddels maatregelen getroffen om dit tegen te gaan. Is het college bereid ook in Woerden te onderzoeken hoe we dit kunnen stoppen?

Uit het AD van 23-11-21, auteur: Fabian Melchers

Bieden op nieuwbouwwoningen: 'Woedend als ik zie dat mensen buitenspel worden gezet'

Wil je in aanmerking komen voor een nieuwbouwwoning, dan kun je met meer te maken krijgen dan alleen een loting. Bij sommige projecten worden tegenwoordig ook biedingen toegestaan. Niet iedereen is even blij met die ontwikkeling.

Fred (gefingeerde naam, echte naam bij redactie bekend) kon het haast niet geloven toen hij onlangs de verkoopprocedure van een nieuwbouwproject in Soest doornam. „Als ik mijn huis verkoop, kunnen mensen bieden en overbieden. Dat is marktwerking en dat snap ik nog. Maar hier hebben we het dus over een nieuwbouwproject. Het wordt onttrokken aan mensen die een normale hypotheek nodig hebben. Gewone mensen staan op de tweede plaats. Dat vind ik bij een nieuwbouwproject heel erg raar. We slaan door. Ik word woedend als ik zie dat mensen buitenspel worden gezet.”

Hij verwoordt daarmee hetzelfde gevoel dat onlangs ontstond bij het bericht over een huurwoning waarop huizenzoekers kunnen bieden. 'Het loopt echt uit de klauwen op de woningmarkt', zei de Woonbond daarover.