

Onderwerp: Beantwoording raadsvragen D66 - zelfbewoningsplicht

Datum: 20 december 2021

Samenvatting

Op 4 november heeft u schriftelijke vragen gesteld met betrekking tot zelfbewoningsplicht.

U heeft de volgende vragen gesteld:

1. Heeft het college er zicht op in welke mate deze problematiek speelt in onze gemeente?
2. Houdt het college er in plannen voor de bouw van woningen rekening mee dat investeerders woningen kunnen opkopen en kunnen verhuren tegen prijzen die niet markconform zijn?
3. Zijn er juridische mogelijkheden om:
 - a. Bij nieuwe koopwoningen, te realiseren op gemeentelijke grond, standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen;
 - b. Bij nieuwe bouwprojecten op niet-gemeentelijke gronden, indien mogelijk, een zelfbewoningsplicht voor woningeigenaren met kettingbeding op te nemen in een (aanbesteding) overeenkomst;
 - c. Een 'opkoopbescherming' te realiseren, zodat het mogelijk is om een zelfbewoningsplicht voor woning eigenaren in te voeren voor bestaande bouw (tot WOZ-waarde € 350.000).

In deze raadsmededeling worden de gestelde vragen beantwoord.

Toelichting

Beantwoording van uw vragen:

1. Heeft het college er zicht op in welke mate deze problematiek speelt in onze gemeente?

Antwoord:

Wij gaan ervan uit dat u bedoelt met 'deze problematiek' dat woningen relatief goedkoop gebouwd worden en na oplevering doorverkocht worden met als doel winstbejag, of dat woningen aangekocht worden met als doel ze tegen hoge prijzen te verhuren, eveneens met als doel om winst te maken.

Wij delen de zorg die u heeft over het ontoegankelijker worden van de toch al overspannen woningmarkt door beleggers en speculanten. Bij ons zijn echter geen signalen bekend dat deze problematiek speelt binnen onze gemeente. Bij andere gemeenten in onze regio is dit wel aan de orde en zijn of worden maatregelen genomen in de vorm van zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebedingen en/of opkoopbescherming. In het regionaal ambtelijk overleg is afgesproken dat we komend jaar kennis en ervaring uitwisselen over dergelijke maatregelen. Daarbij wordt ook gekeken naar de effecten in andere gemeenten (waaronder onze gemeente) van bijvoorbeeld de besluitvorming/maatregelen die Nijmegen heeft genomen.

2. Houdt het college er in plannen voor de bouw van woningen rekening mee dat investeerders woningen kunnen opkopen en kunnen verhuren tegen prijzen die niet markconform zijn?

Antwoord:

Het college beschikt niet over informatie dat in onze gemeente de geschetste problematiek speelt. Er is op dit moment geen formeelkader of beleid ten aanzien van zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebedingen en/of opkoopbescherming. Het college ziet op dit moment geen aanleiding om een dergelijk formeelkader of beleid op een kortere termijn te gaan invoeren. Als wij in onze gemeente dergelijke maatregelen willen inzetten, dan vergt dit besluitvorming door

de gemeenteraad. Gelet op de situatie in onze gemeente en de aankomende gemeenteraadsverkiezingen zal ons college de gemeenteraad hierover geen voorstel voorleggen. Wellicht dat het treffen van maatregelen mogelijk een onderwerp van gesprek bij de komende coalitieonderhandelingen zal worden en dat vandaaruit te zijner tijd aan uw raad een voorstel wordt voorgelegd. Uiteraard zullen wij indien wij merken dat de situatie in onze gemeente zo verandert dat dit aanleiding vormt om dergelijke maatregelen wel te nemen, hier bij u op terugkomen.

3. Zijn er juridische mogelijkheden om:
- Bij nieuwe koopwoningen, te realiseren op gemeentelijke grond, standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen;
 - Bij nieuwe bouwprojecten op niet-gemeentelijke gronden, indien mogelijk, een zelfbewoningsplicht voor woningeigenaren met kettingbeding op te nemen in een (aanbesteding) overeenkomst;
 - Een 'opkoopbescherming' te realiseren, zodat het mogelijk is om een zelfbewoningsplicht voor woning eigenaren in te voeren voor bestaande bouw (tot WOZ-waarde € 350.000).

Antwoord:

Op basis van een eerste en globale inventarisatie lijkt het inderdaad mogelijk de maatregelen zoals u in uw vraagstelling onder sub a, b en c, aangeeft te treffen.

14 december 2021
Burgemeester en wethouders



Dirk van Eeten
Gemeentesecretaris



Marriët Mittendorff
Burgemeester