

Van: : college van burgemeester en wethouders

Datum : 8 september 2020

Portefeuillehouder(s) : wethouder de Weger

Portefeuille(s) : Wonen en projecten

Contactpersoon : N.F. Bink

Tel.nr. : 8316

E-mailadres : bink.n@woerden.nl

Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 42 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door

1. Hendrie van Assem van de fractie van Inwonersbelangen over woonverplichting / zelfbewoningsplicht
2. Daphne van der Wind van de fractie ChristenUnie/SGP over de aankoop van nieuwbouwwoningen door beleggers

Beantwoording van de vragen:

Woonverplichting en aankoop nieuwbouwwoningen door beleggers. De vragen overlappen elkaar gedeeltelijk. In overleg met de vragenstellers heeft de griffie afgesproken om de beantwoording van beide series vragen in één raadsinformatiebrief af te doen.

Vragen woonverplichting / zelfbewoningsplicht deel 1

Vraag 1 Klopt het dat onze gemeente geen regels betreffende woonverplichting kent?

Antwoord 1

Nee, dat klopt niet. Sinds de start van de verkoop van Waterrijk, bijna 20 jaar geleden, geldt een zelfbewoningsplicht (3 jaar na inschrijving bij burgerzaken). Dit is toen ingegeven vanwege de verkoop van de vrije kavels en de goedkope koopwoningen. Sindsdien worden deze afspraken bij de meeste woningbouwprojecten gemaakt. Bij projecten op gemeentelijke grond kunnen we dit gemakkelijk vastleggen in de overeenkomst met de ontwikkelende partij, bij projecten van ontwikkelaars moet we dit overeenkomen met de ontwikkelende partij.

Vraag 2 Kan de gemeente de woonverplichting in een verordening opnemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Wij nemen dit niet op in een verordening, maar in de overeenkomst met de ontwikkelende partijen.

Vraag 3 Is het college bereid, gezien de woonproblematiek, dit ook aan de raad voor te stellen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Het is niet nodig om dit via de raad te regelen, het wordt al vastgelegd in de overeenkomst met de ontwikkelende partijen en vervolgens in de koopovereenkomst met de kopers.

Vraag 4 Kan het college aangeven wat het al dan niet invoeren van een woonverplichting betekent voor de woningbouwopgave?

De zelfbewoningsplicht zorgt er voor dat de woningen verkocht worden aan de mensen die er daadwerkelijk zelf gaan wonen. Voordelen hiervan zijn:

- 1) Het kan speculatie van de woning voorkomen, zodat de woning niet op korte termijn voor een hoger bedrag doorverkocht wordt.
- 2) Het zorgt ervoor dat beleggers/ particuliere investeerders de woning niet kunnen kopen om vervolgens door te verhuren.

Kanttekening:

- 1) nieuwbouwwoningen worden tegen de marktwaarde verkocht, het is de vraag of de woning voor een nog hogere prijs doorverkocht kan worden.

Vragen CU/SGP De aankoop van nieuwbouwwoningen door beleggers deel 2

Vraag 1 Is bij het college bekend dat nieuwbouwwoningen worden opgekocht door beleggers om deze vervolgens te verhuren aan particulieren?

Antwoord 1

Ons bereiken geen signalen dat nieuwbouwwoningen opgekocht worden door beleggers/ particuliere investeerders buiten het overeengekomen woningbouwprogramma om. Bij de projectontwikkeling maken we afspraken dat de ontwikkelaar een deel van de woningen verkoopt aan een belegger om de opgave voor de vrije sector en middenhuur te realiseren (conform de Woonvisie).

We hebben eerder de indruk dat dit op beperkte schaal in de bestaande woningvoorraad gebeurt door particuliere investeerders die een losse woning kopen, maar niet door grote beleggingsmaatschappijen. Dit omdat de prijzen in de bestaande voorraad gunstiger zijn ten opzichte van de koopprijs van nieuwbouwwoningen.

Vraag 2. Indien dit bekend is, heeft het college zicht op het aantal woningen dat is opgekocht door beleggers bij recent opgeleverde nieuwbouwwoningen en nieuwbouwwoningen die binnen afzienbare tijd worden opgeleverd? Kan dit inzicht gedeeld worden?

Antwoord 2

Dit is bij ons niet bekend.

Vraag 3. Deelt het college de mening dat het gevolg van het opkopen van woningen door beleggers, namelijk het opdrijven van de prijzen, een onwenselijke ontwikkeling is?

Antwoord 3

Deels is het een onwenselijke ontwikkeling, omdat het kopers de kans ontnemt om een woning te kopen en dat het de prijs wordt opgedreven. Aan de andere kant wordt er een andere groep woningzoekenden bediend, namelijk mensen die op zoek zijn naar een huurwoning.

Vraag 4. Worden er op dit moment eisen en/of voorwaarden gesteld aan het doorverkopen of particulier verhuren van met name goedkopere woningen?

Antwoord 4

Bij een groot deel van de nieuwbouwwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. Zie ook deel1, antwoord 1.

Bij verkoop van bestaande woningen, kunnen wij geen eisen stellen en is het de koper toegestaan de woning te verhuren (mits de hypotheekverstrekker hiermee akkoord is).

Minister Ollongren heeft in de Kamerbrief "Maatregelen Woningmarkt" Prinsjesdag 2019 aangekondigd onderzoek te doen naar zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen. Om te bezien of dit met het oog op het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrij verkeer van kapitaal een passende maatregel is om de bestaande koopvoorraad te beschermen. Zij zal de Tweede Kamer eind dit jaar hierover informeren.

Vraag 5. Hoe kijkt het college aan tegen het (eventueel) invoeren van de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen?

Antwoord 5

We maken al gebruik van de zelfbewoningsplicht, vastgelegd in de overeenkomsten.

Bijlagen:

De ingekomen brieven met corsanummers: 20.015814 en 20.015863

Secretaris



M.H. Brander

Burgemeester



V.J.H. Molkenboer