

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

595



Datum	5 september 2023
Steller vragen	Ad de Graaf
Over agendapunt	Commissie WRG 7 september 2023, agendapunt 4; Beleidsuitgangspunten Woonvisie 2023
1 Opkoopbescherming (beslispunt 6) 1.1 Waarom wordt afgezien van het invoeren van Opkoopbescherming in Voorschoten? <i>Antwoord; het handhaven van opkoopbescherming vraagt veel tijd en geld voor de organisatie. Daarmee zien we in de praktijk ook dat de opkoopbescherming een regeling is die in het leven geroepen is eind 2021 toen de woningmarkt een ander karakter had dan nu anno 2023. Het opkopen van woningen is een stuk minder gezien de rentestijging. Daarnaast is het zo dat de opkoopregeling een tijdelijke regeling is van vier jaar. De regeling wordt in 2026 geëvalueerd wordt en mogelijk weer wordt afgeschaft. Ook gemeenten nemen deze regeling in eerste instantie voor 4 jaar op in de verordening.</i> 1.2 Biedt een regeling Opkoopbescherming geen enkele meerwaarde ten opzichte van een regeling Zelfbewoningsplicht? <i>Antwoord; ja, de opkoopbescherming verbiedt huiseigenaren in de bestaande woningvoorraad om de woning te verhuren. De zelfbewoningsplicht wordt ingezet bij nieuwbouw. De meerwaarde van de opkoopbescherming ten opzichte van zelfbewoningsplicht is het tijdelijk reguleren van betaalbare woningen in de bestaande voorraad. Daarbij heeft de opkoopbescherming een andere juridische grondslag, deze regeling komt voor uit de Huisvestingswet. De zelfbewoningsplicht is opgenomen in de doelgroepenverordening, welke haar grondslag kent in de Wet ruimtelijke ordening.</i> 1.3 Is het college bekend met het voorstel van B&W Leiden om in deze gemeente een Opkoopbescherming in te voeren? Sluit B&W Voorschoten uit dat ten gevolge van het Leidse voorstel een ‘waterbed-effect’ optreedt in Voorschoten? <i>Antwoord; het college is bekend met het voorstel in Leiden om opkoopbescherming in te voeren. Wettelijk gezien mag er geen rekening gehouden worden met het ‘waterbed’- effect.</i> 2 Preferentie sociale huur (beslispunt 3) Moet beslispunt 3 als volgt worden geïnterpreteerd: “Indien betaalbare koop tot €355.000 niet haalbaar is, realiseren we daarvoor in de plaats sociale huur”? <i>Antwoord; ja.</i>	

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

595



3 Anterieure overeenkomsten (beslispunt 9 en 10)

3.1

In welke regeling wordt vastgelegd dat ‘wanneer er voor 1 januari 2025 geen anterieure overeenkomst ligt met de projectontwikkelaar bovengenoemde uitgangspunten gaan gelden’?

Antwoord; dit is niet belegd in een specifieke regel. Wel is in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland vastgelegd dat per 1 januari 2025 de percentages 30% en 35% opgenomen moeten zijn in het woningbouwprogramma.

3.2

Waarom is gekozen voor de datum 1 januari 2025 en niet voor de datum 1 juli 2024?

Antwoord: 1 januari 2025 sluit aan bij de verplichting om de percentages voor sociaal en middensegment op te nemen in de woningbouwprogrammering. Daarmee kiezen we een consistente data voor nieuwe invoering van regels. De datum 1 juli 2024 is een politieke keuze. De afweging die we maken is dat we wel overkomen als een betrouwe overheid en niet tussentijds zomaar spelregels wijzigen.

3.3

Wanneer mag de raad de resultaten tegemoet zien van het onderzoek naar de mogelijkheden om in anterieure overeenkomsten hardere afspraken maken?

Antwoord; tijdens de behandeling van de woonvisie op 16 november tijdens de Commissievergadering WRG. In woonvisie worden afspraken opgenomen welke we doorleggen in anterieure overeenkomsten.

4 Ontbreken beslispunt ‘Groen’

Waarom is er geen enkel beleidsuitgangspunt opgenomen dat betrekking heeft op de relatie tussen bouwen en de bescherming van het groene karakter van Voorschoten?

Antwoord.

Het uitgangspunt groen beperkt ons op voorhand om adequaat op de woningbouwopgave te reageren. Locatie specifiek zal beoordeeld worden hoe woningbouw en groen hand in hand kunnen gaan.

5 Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg)

Wat is de opvatting van het college over de toepasbaarheid van de Wvg in onze gemeente ter versterking van de grondpositie van de gemeente?

Antwoord; de gemeente Voorschoten heeft de keuze tussen het voeren van actief - of faciliterend grondbeleid. Bij uitvoering van het grondbeleid dienen grondbeleidsinstrumenten te worden ingezet. Om actief grondbeleid te kunnen voeren, is het van belang grondposities in

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

595



te nemen. Dit kan door middel van minnelijke en/of strategische verwerving; vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) of via onteigening. Per project wordt door het college de verwervingsstrategie afgewogen. We zien echter dat veelal grond in handen is van particuliere eigenaren en dat ontwikkelaars hier aan zet zijn voor realisatie van woningbouw. Het college onderzoekt de mogelijkheid van een recht op eerste koop van aangeboden percelen in Voorschoten. Vooralsnog is overigens de verwachting dat de gemeente zich om redenen van beperkte financiële mogelijkheden geen uitgebreid actief grondbeleid kan veroorloven.