

Aan de fractie ZW14

Uw brief van
14 september 2022

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
R.O. / F. van Noort

Onderwerp
Anterieure overeenkomst en
woningtoewijzing

Ons kenmerk
401565

Datum

VERZONDEN 17 OKT. 2022

Geachte mevrouw, heer,

In een mail d.d. 14 september jl. heeft u op grond van art. 39 vragen gesteld inzake de kaders voor anterieure overeenkomst met particuliere ontwikkelaars die sociale koop- en/of huurwoningen ontwikkelen en gevraagd of er aanpassingen in beleid of verordeningen nodig zijn, na vaststelling van het landelijk beleid inzake woningtoewijzing aan eigen inwoners. Hieronder gaan we in op beide vragen.

Kaders voor anterieure overeenkomst met particuliere ontwikkelaars

Vanwege het gegeven dat de ontwikkelaar van De Smaragd niet overgaat tot het bouwen van 6 goedkope koopwoningen stelt u vragen over de kaders bij de anterieure overeenkomst met particuliere ontwikkelaars. Allereerst willen we er op wijzen dat dit voorval de enige maal is dat de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden en derhalve sprake is van een uitzondering. Zo zijn er recent nog wél goedkope koopwoningen opgeleverd door een particuliere ontwikkelaar in het project de Boslaantjes. In de destijds vastgestelde overeenkomst was de plicht tot realisatie helaas niet voldoende opgenomen.

In de huidige standaard anterieure overeenkomst hebben we bepalingen opgenomen over de start van werkzaamheden. Binnen 6 maanden na in werktreding van het bestemmingsplan en bruikbare omgevingsvergunning moet er worden gestart met de uitvoering. Tevens is bepaald dat de ontwikkelaar verplicht is na aanvang van de bouw in één bouwstroom te bouwen en zich in te spannen de bebouwing binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de voor de bebouwing benodigde omgevingsvergunningen te voltooien en op te leveren. Hiermee hebben we een waarborg dat de ontwikkelaar de afspraken nakomt en alle beoogde woningen in een project realiseert.

In de nieuwe standaard overeenkomst willen we het boetebeding op het niet nakomen van afspraken breder maken, zodat ontwikkelaars financieel nog beter gebonden zijn aan de afspraken.

Aanpassingen in beleid of verordeningen inzake woningtoewijzing

De wijziging van regels voor woningtoewijzing moet worden geregeld door aanpassing van de Huisvestingswet 2014. Zeer recent heeft de Afdeling van de Raad van State een advies gegeven over het wetsvoorstel. De Afdeling adviseert vóór behandeling in de Tweede Kamer het voorstel aan te passen en nader te motiveren. Het nog aan te passen wetsvoorstel moet hierna nog worden behandeld in de Tweede en Eerste Kamer. Pas dan is duidelijk of het mogelijk wordt om woningen toe te wijzen aan bepaalde bevolkingsgroepen en op welke wijze dit moet worden geregeld. Over de invoering is nog heel veel onduidelijkheid, met name ten aanzien van koopwoningen. Indien het voorstel wordt aangenomen, zal er waarschijnlijk een stelsel van woonvergunningen moeten worden ingevoerd. Dit zou dan kunnen door aanpassing van de lokale Huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet.

Als er meer bekend is over de invoering van nieuwe regels over woningtoewijzing zullen wij een voorstel voorbereiden met een afweging over nut en noodzaak van toepassing in onze gemeente, de hiervoor aan te passen Huisvestingsverordening én de daarbij benodigde extra capaciteit voor behandeling van aanvragen, verlening en handhaving. Naar verwachting zal dit niet meer in 2022 plaatsvinden.

Wij gaan er vanuit dat we hiermee u vragen voldoende hebben geantwoord.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

Waarnemend burgemeester,


dr. A.J.W. Boelhouwer

Sj. van de Goor - Gelens