

Gemeenteraad Brunssum
t.a.v. de leden van de raad
Postbus 250
6440 AG Brunssum

Datum 13 september 2022
Uw kenmerk
Ons kenmerk 202235973/202236241
Bijlagen 2
Onderwerp Zelf kopen is zelf wonen (2021 nr 15)

Geachte leden van de raad,

De raadsinformatiebrief van 23 augustus jl. inzake de motie 'zelf kopen is zelf wonen' blijkt aanleiding te zijn voor diverse opmerkingen en vragen. Met deze brief hopen wij e.e.a. te kunnen verduidelijken en aan te vullen.

Inleiding

Vooropgesteld zij dat ons college de raadsbreed aangenomen motie, dat een tekort signaleert aan geschikte woningen voor gezinnen en jongeren, serieus neemt. Gaandeweg de uitvoering werden wij echter met ontwikkelingen geconfronteerd die tot een herbezinning noopten. Voor wat betreft de particuliere gronduitgifte is aan de motie onverwijld gevolg gegeven (Hof van Oeloven). Voor wat betreft het overige zijn evenwel de resultaten afgewacht van een regionaal onderzoek naar de sturingsmogelijkheden op de woningmarkt, dat helaas ernstig is vertraagd. Wij betreuren het, dat wij u hieromtrent niet tussentijds hebben geïnformeerd, waarvoor onze welgemeende excuses.

Een vergunningstelsel als bedoeld in de Huisvestingswet blijkt te stuiten op een aantal praktische problemen voor wat betreft een objectieve onderbouwing van de vereiste woningschaarste en/of leefbaarheidsproblematiek. De recente update van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en de leefbarometer bieden hier onvoldoende aanknopingspunten.

Let wel: de motie ziet op de koopwoningenmarkt. Dit laat onverlet dat in andere financieringscategorieën zoals goedkope en middeldure huur tekorten kunnen zijn. Zo ook in Brunssum (m.n. levensloopbestendig).

Ook ziet de motie niet op het tegengaan van ongewenste 'verkamering'. Daar waar het betreft excessen als gevolg van ongewenste 'verkamering' wordt getracht deze te bestrijden via het bestemmingsplan. Dit blijkt niet in alle bestemmingsplannen even goed te zijn geregeld. Een verbeteringsvoorstel in de vorm van een zgn. 'paraplubestemmingsplan' zal daartoe worden voorbereid voor het eerste kwartaal van 2023.

Het uiteindelijke doel om te komen tot voldoende goede woningen onderschrijven wij echter volledig.

Naar aanleiding van gestelde vragen m.b.t. de raadsinformatiebrief van 23 augustus jl. inzake bovenvermelde motie berichten wij u verder het volgende.

Schriftelijke vragen “Motie zelf kopen is zelf wonen” SP

Vraag: Er wordt aangegeven dat de problematiek waarover de motie gaat in Brunssum niet plaatsvindt. Hoe wordt dit gemonitord?

Antwoord: Op basis van Kadasterdata kan het aantal buy-to-let transacties in beeld gebracht worden en kan het aandeel hiervan in het totaal aantal aankopen worden vastgesteld. Het Kadaster definieert buy-to-let als het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor de verhuur. Een analyse van het aandeel buy-to-let in de verkooptransacties over de jaren 2018- 2020 laat zien dat de opkoop van woningen om deze vervolgens te verhuren een fenomeen is waar vrijwel elke gemeente in meer of mindere mate mee te maken heeft. Van een grootschalige aankoop is in Brunssum echter geen sprake. Brunssum scoort wat dat betreft niet bovengemiddeld (zie kaartbeeld op pag. 4 bijgevoegde handreiking, Bijlage 2).

Vraag: Hoe kunnen de prognoses zo optimistisch zijn gezien het karige aanbod aan woningen voor starters en jonge gezinnen? Mijns inziens is dit optimisme ongegrond.

Antwoord: In de laatste update van het kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte onderzoek (STEC 3 februari 2022) wordt voor de komende 10 jaar een overschot aan koopwoningen in Brunssum geprognostiseerd van 750 tot 1200 woningen (zie Bijlage1).

Vraag: Waarom wordt er voorbijgegaan aan het feit dat het om nieuwbouw gaat, niet ons bestaande woningbestand? Dat lijkt me toch een essentieel onderscheid?

Antwoord: De wet (Huisvestingswet) maakt geen onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw. In feite is het stelsel echter vooral bedoeld voor bestaande woningen en kan slechts worden ingezet in geval van woningschaarste en/of leefbaarheidsproblematiek met een enkele uitzondering zoals de taakstelling huisvesting statushouders. Als men in de gemeente van mening is dat nieuwbouwwoningen beter buiten het stelsel van opkoopbescherming kunnen worden gehouden, moeten die uitdrukkelijk worden uitgezonderd in een door de gemeenteraad vast te stellen huisvestingsverordening.

Tot slot een opmerking die het college zich hopelijk ter harte neemt: aangezien deze motie met overweldigende meerderheid is aangenomen, vond de SP de manier waarop deze oorspronkelijk terzijde wordt geschoven een klap in het gezicht van de raad. Wij zijn blij dat het college voornemens is hierop terug te komen en hopen op een andere afhandeling van deze motie binnen de kaders gesteld door de raad.

Antwoord: Voor wat betreft de particuliere gronduitgifte is aan de motie onverwijld gevolg gegeven (Hof van Oeloven). Voor wat betreft het overige zijn evenwel de resultaten afgewacht van een regionaal onderzoek naar de sturingsmogelijkheden op de woningmarkt, dat helaas ernstig is vertraagd. Zoals eerder aangegeven betreuren wij het, dat wij u hieromtrent niet tussentijds hebben geïnformeerd.

Schriftelijke vragen "Motie zelf kopen is zelf wonen" PAK

Algemeen

Deze motie is op 2 november 2021 aangenomen en nu (6 september 2022) komt het College met bedenkingen.

Wij vinden het diep triest dat een College een opdracht van de gemeenteraad niet onverwijld uitvoert.

Antwoord: Zie hiervoor en de inleiding van deze brief.

De vragen zijn dan ook:

Wat zijn de beweegredenen geweest om deze motie niet af te handelen?

Antwoord: De beweegredenen worden verder toegelicht in onderhavige raadsinformatiebrief. Zie ook de inleiding. Ons college deelt de in de motie gesignaleerde problematiek, maar verwacht dat andere middelen (zoals de Wet 'goed verhuurderschap' en paraplubestemmingsplan) ons beter zullen helpen om tot het doel te komen van voldoende goede woningen voor Brunssum.

Is er een lijst van moties en toezeggingen die nog niet afgehandeld zijn? Zo ja, wilt U deze dan delen met de Raad, met motivatie omkleed, waarom deze nog niet afgehandeld zijn en wanneer deze afgehandeld gaan worden. Zo nee, gaat U deze lijst dan alsnog opstellen en afhandelen?

Antwoord: De lijsten toezeggingen, moties en brieven aan de raad evenals de meest actuele stand van zaken zijn terug te vinden in iBabs.

De lijst met toezeggingen wordt voor iedere commissievergadering geagendeerd. Daarbij kan ook naar de stand van zaken gevraagd worden. Ook de stand van zaken wat betreft moties kunnen daarbij aan de orde komen. Hetzelfde kan gebeuren in het presidium.

Verder worden deze lijsten maandelijks voor het college en de ambtelijke organisatie uitgedraaid en ter beschikking gesteld. Wij verwijzen hiervoor dus naar iBabs.

Inhoudelijk:

Ik citeer: " Sturing is alleen mogelijk wanneer actuele schaarste of een bestaande impact op de leefbaarheid is aangetoond."

Vraag:

Bent U van mening dat er geen acute woningnood in Nederland is?

Antwoord: er is grote delen van Nederland sprake van acute woningnood. In Brunssum hebben we vooral te maken met een kwalitatief woningtekort. Zo is er in Brunssum wel degelijk sprake van een tekort aan geschikte huurwoningen

Zo ja, waar baseert U deze mening dan op?

Antwoord: In de laatste update van het kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte onderzoek (STEC 3 februari 2022) wordt voor de komende 10 jaar een overschot aan m.n. grondgebonden koopwoningen in Brunssum geprognostiseerd van 750 tot 1200 woningen. (zie Bijlage 1).

Dit laat onverlet dat in andere financieringscategorieën zoals goedkope en middeldure huur tekorten kunnen zijn. Zo ook in Brunssum (m.n. levensloopbestendig).

Vraag:

Ik citeer: "Allereerst is ons van grootschalige opkoop van eigenaar-verhuurders in bepaalde gebieden in Brunssum niet gebleken."

Vraag:

Deze zin impliceert dat er een onderzoek naar grootschalige opkoop is geweest.

Is dit onderzoek er geweest? Zo ja, kan de Raad dit onderzoek dan ook krijgen/inzien? Zo nee, wat is dan de betekenis van deze zin?

Antwoord: Op basis van Kadasterdata kan het aantal buy-to-let transacties in beeld gebracht worden en kan het aandeel hiervan in het totaal aantal aankopen worden vastgesteld. Het Kadaster definieert buy-to-let als het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor de verhuur. Een analyse van het aandeel buy-to-let in de verkooptransacties over de jaren 2018- 2020 laat zien dat de opkoop van woningen om deze vervolgens te verhuren een fenomeen is waar vrijwel elke gemeente in meer of mindere mate mee te maken heeft. Brunssum scoort wat dat betreft niet bovengemiddeld.

Vraag:

Zijn er aanwijzingen/signalen dat er uitbreidingen te verwachten zijn van de vestiging van internationale werknemers?

Zijn er op dit moment signalen dat er een tekort is om internationale werknemers te huisvesten in Brunssum?

Antwoord: Bekend is dat er een (beperkte) extra behoefte is aan huisvestingsmogelijkheden voor JFC-personeel. Hierin wordt m.n. in het middeldure huursegment voorzien (o.a. Raadhuisstraat). Voor andere arbeidsmigranten betreft dit vooral woningen in het sociale huursegment (huurprijzen tot aan de liberalisatiegrens; € 763,47 in 2022).

Vraag:

Op welke cijfers/onderzoeken is de prognose gebaseerd dat er op middellange termijn een overschot op betaalbare grondgebonden woningen ontstaat?

Antwoord: De laatste update van het kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte onderzoek (STEC 3 februari 2022).

Bent U ook niet van mening dat dit, door U genoemde overschot, er juist voor kan zorgen dat de vergrijzing van Brunssum gestopt kan worden juist omdat hier nog betaalbare grondgebonden woningen zijn?

Antwoord: Ja zeker, en dit kan ook worden versterkt door transformatie van koopwoningen, waarvan een overschot wordt geprognostiseerd, naar bijv. middeldure huur waaraan een tekort is.

Als laatste vraag:

Hoewel de inhoud van de wet 'goed verhuurderschap' nog niet bekend is, net zoals de datum van inwerkingtreding, zal hier toch ook een stevige gemeentelijke inzet op het vlak van vergunningverlening, toezicht en handhaving gevraagd worden net zoals bij een nieuw vergunningstelsel dat nodig is bij de uitvoering van motie 15 zelf kopen is zelf wonen.

Hoe ziet het College dit? Waar zit het verschil in?

Als eigenaar-verhuurder geen goed verhuurder is en diens gevolg het pand of misschien meerdere panden niet mag verhuren en deze panden dan leeg blijven staan.

Hoe ziet het College dan dat deze leegstand de leefbaarheid in de straat/wijk wel ten goede komt anders dan de bedenkingen die U heeft tegen motie 15 zelf kopen is zelf wonen?

Antwoord: Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven van de algemene regels en de verhuurvergunning. Hiervoor krijgen zij het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername tot hun beschikking. Dit kan via een escalatieladder worden ingezet. Ook moeten gemeenten een meldpunt instellen waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurbedrag.

Een vergunningstelsel als bedoeld in de Huisvestingswet teneinde onderhavige motie uit te voeren stuit, zoals in de inleiding aangegeven, op een aantal praktische problemen. Daar waar het betreft excessen als gevolg van ongewenste 'verkamering' wordt getracht deze te bestrijden via het bestemmingsplan.

Schriftelijke vragen "Motie zelf kopen is zelf wonen" lijst Brunssum Lokaal

1. Het betreft voorkoming ongewenste verdringing in het lage en midden huur segment

Er zijn excessen als ik de verhalen van handhaving en toezicht volg, te weten opkoop en verhuur inzake drugs, prostitutie en arbeidsmigranten. Dit is ook bekend bij volkshuisvesting hoop ik en zelf heb ik concrete straten in deze.

Als ik naar Noord kijk zie ik dat beleggingsmaatschappijen of wat daar voor door gaat tot 20 appartementen in hun bezit hebben.

Antwoord: De verwachting is dat excessen kunnen worden bestreden met de inwerkingtreding van de Wet 'goed verhuurderschap' (naar verwachting per 1 januari a.s.). Daar waar het betreft excessen als gevolg van ongewenste 'verkamering' wordt getracht deze te bestrijden via het bestemmingsplan. Dit blijkt niet in alle bestemmingsplannen even goed te zijn geregeld. Een verbeteringsvoorstel (in de vorm van een zgn. 'paraplubestemmingsplan' zal daartoe worden voorbereid.

2. De motie betreft de actuele schaarste.

Gezien de wachtlijsten is dit ook in Brunssum aan de orde en veel jongeren verdwijnen daarom naar elders.

Antwoord: In de laatste update van het kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte onderzoek (3 februari 2022) wordt voor de komende 10 jaar een overschot aan m.n. grondgebonden koopwoningen in Brunssum geprognostiseerd van 750 tot 1200 woningen.

Dit laat onverlet dat in andere financieringscategorieën zoals goedkope en middeldure huur tekorten kunnen zijn. Zo ook in Brunssum (m.n. levensloopbestendig). Tegenover een geprognoseerd overschot aan (vooral grondgebonden) koopwoningen, staat een tekort aan (m.n. levensloopbestendige) huurwoningen.

3. JFC zou uitgesloten worden door de motie.

Deze wonen in het duurder segment en mits aangewezen op midden of lager kan dit via een convenant met de woningcorporaties.

Verder is het vreemd dat dit argument de rest van de discussie kapot slaat want in Heerlen wordt ook gewoon verhuurd aan studenten dus er zijn in deze mogelijkheden toch?

Antwoord: Motie ziet op koopwoningen. Indien deze niet meer voor verhuur (ook in het de middeldure segment) beschikbaar komen, ontstaat het risico dat ook de doelgroep JFC (voor een deel) een beroep gaat doen op de sociale huurwoningenvoorraad.

Juist de gevolgen van ongewenste 'verkamering' zijn voor Heerlen aanleiding geweest tot het nemen van een voorbereidingsbesluit en vervolgens wijziging van bestemmingsplannen om e.e.a. tegen te gaan. Tegen 'gereguleerde' kamerverhuur (bijv. via woningcorporaties of de Wet 'goed verhuurderschap' behoeft uiteraard geen bezwaar te bestaan.

4. Eventuele excessen kunnen aangepakt worden via de wet goed verhuurderschap, dat is niet gelukt in de Pelgrimstraat als voorbeeld en ook elders zijn er tal van voorbeelden neem het bewust leeg laten staan met overlast van dien dus is er iets nieuws in deze onder de zon?

Antwoord: Juist het ontbreken van adequaat instrumentarium is aanleiding geweest voor de wet 'goed verhuurderschap'. Deze treedt naar verwachting echter pas op 1 januari a.s. in werking.

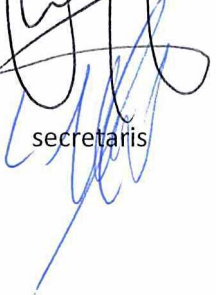
5. Als de rest van Parkstad WEL beleid in deze voert zullen alle sjacheraars snel onze kant op komen en rest de vraag zijn wij nou zo slim of de rest van parkstad zo dom?

Antwoord: Op basis van Kadasterdata kan het aantal buy-to-let transacties in beeld gebracht worden en kan het aandeel hiervan in het totaal aantal aankopen worden vastgesteld. Het Kadaster definieert buy-to-let als het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor de verhuur. Een analyse van het aandeel buy-to-let in de verkooptransacties over de jaren 2018- 2020 laat zien dat de opkoop van woningen om deze vervolgens te verhuren een fenomeen is waar vrijwel elke gemeente in meer of mindere mate mee te maken heeft. Brunssum scoort wat dat betreft niet bovengemiddeld. Heerlen en Kerkrade daarentegen wel. Waakzaamheid op een zgn. 'waterbedeffect' blijft inderdaad geboden. De ontwikkelingen op dit terrein worden dan ook gemonitord.

Wij vertrouwen er op u met het vorenstaande naar behoren te hebben geïnformeerd. Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,


burgemeester


secretaris