
**BEANTWOORDING
SCHRIFTELIJKE VRAGEN**

ZAAKNUMMER	552031
Datum indiening vragen	13 april 2023
Van	De fractie van CDA Kaag en Braassem
Onderwerp	Beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Vragen

1. Kan het college aangeven waarom bij de zelfbewoningsplicht niet familie in 1e graad is meegenomen (ouders voor kinderen, kinderen voor ouders)?

Toelichting;

Ouders zijn vaak op de leeftijd dat ze geen hypotheek meer kunnen krijgen en derhalve vaak geen nieuwe (passende) woning kunnen kopen. Ook is het voor het erfrecht vaak voordeliger op een woning al bij leven op naam van de kinderen te zetten.

Door de strakke inzet van de zelfbewoningsplicht wordt deze kans gemist; immers als ouderen naar een nieuwe kleinere woning aan, komt er vaak een gezinswoning vrij (speelt met name bij ouders die huren en dan via het kind naar koop gaan; van koop naar koop is een andere situatie).

Kinderen kunnen vaak nog geen of een lage hypotheek krijgen. Door de zelfbewoningsplicht kunnen ouders geen huis voor hun kind kopen in onze gemeente.

Er zijn enkele uitzonderingen opgenomen in de beleidsregel, echter is deze situatie daar niet expliciet in benoemd. Wij gaan na of de door u geschetste situatie, juridisch en praktisch, als uitzondering toegevoegd kan worden aan de beleidsregel. Mocht het worden opgenomen in de beleidsregel, dan informeren wij de raad hierover.

2. Hoe is het college voornemens de beleidsregel toe te passen op de navolgende situaties;
 - Een inwoner die op zijn eigen grond een nieuwe woning en/of nieuwe woningen bouwt?

Toelichting;

Er zijn diverse gebieden in onze gemeente waar wellicht woningbouw mogelijk gaat worden (2e lint, verdichting). Vaak wil men wel de eigenaar van de grond blijven en alleen de woning verkopen (o.a. overpad situaties).

-
- Woningen die naast bedrijven gebouwd worden (naastliggende woningen), waarbij men bijv. strategisch de nieuwe woning(en) koopt om toekomstig geen problemen met zijn/haar omgevingsvergunning te krijgen.
 - Een inwoner die bijvoorbeeld 2 woningen bouwt, waarvan één verhuurd wordt om mogelijk toekomstig als mantelzorg woning te gebruiken.

Bij bovenstaande situaties is de beleidsregel niet direct van toepassing. De beleidsregel is primair bedoeld voor grootschalige (planmatige) ontwikkelingen, met een sociaal/betaalbaar programma. Daarop verklaren we de beleidsregel van toepassing, als onderdeel van de anterieure overeenkomst. De beleidsregel is vooral bedoeld voor het in stand houden van de betaalbaarheid van 'betaalbare' koopwoningen en het beschikbaar kunnen (blijven) stellen aan de 'juiste' doelgroep.

3. Er zijn diverse particuliere (bouw)ontwikkelaars in de onze gemeente; Op welke wijze kunnen zij straks nog woningen bouwen op hun gronden?

Zie het antwoord op vraag 2.

4. Wij zien geen uitzondering voor nieuwe bedrijfswoningen; Dit zijn ook woningen. Op welke wijze wordt hier mee omgegaan na 2025?

Initiatieven tot de ontwikkeling van woningen, die passend zijn binnen de ruimtelijke kaders, zal het college met een open houding blijven beoordelen. Ruimtelijke ontwikkeling blijft echter maatwerk, dus er moet gewaakt worden voor ongewenste precedentwerking. De regeling is echter alleen van toepassing op woningen tot de NHG-grens. Bedrijfswoningen vallen vaak al boven deze grens. Daarnaast hoort een bedrijfswoning, onder de bestemmingsplanregels, bij een bedrijf. Dat betekent dat daar geen personen mogen wonen die niet gerelateerd zijn aan het bedrijf.
