Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 11 maart 2021
Instrumenten Woningmarkt
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer K. van Willigen
Raadsgriffie:	de heer W. van der Meer
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-SGP/ChristenUnie - VVD-D66-SP-GroenLinks-Gorcum Actief-Fractie van Maaren
Portefeuillehouder:	de heer R. van Doesburg
Ambtelijk:	mevrouw J. van Eck en mevrouw A. Knaken
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom. Hij leidt de bespreking kort in.

Instrumenten Woningmarkt

In de Woon- en Transformatievisie is aangekondigd dat er instrumenten worden onderzocht voor woningen in de middenhuur en goedkope koop. Deze sessie is bedoeld om u mee te nemen in de mogelijkheden. De informatie gaat over de instrumenten die al zijn ingezet door gemeenten en instrumenten die kunnen worden ingezet. Op basis van de gevoerde discussie wordt u gevraagd of en welke instrumenten verder moeten worden uitgewerkt en wordt daarop teruggekomen.
Een van de mogelijke instrumenten is zelfbewoningsplicht. Dit instrument wordt besproken naar aanleiding van de aangehouden motie Eerlijk Wonen van de SP tijdens de begrotingsbehandeling van afgelopen november.

Wethouder Van Doesburg geeft een korte toelichting. Mevrouw Van Eck zal een presentatie geven. Wonen is ook landelijk een belangrijk thema. In Gorinchem wordt het probleem ook groter. Er zijn 5 miljoen eengezinswoningen in Nederland en er zijn 2 miljoen gezinnen. Met instrumenten kan gestuurd worden.

Mevrouw Van Eck geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs). De Woon – en transformatievisie is in 2019 vastgesteld en toen is al geconstateerd dat er krapte is op de woningmarkt. In het actieprogramma is aangegeven dat naar instrumenten gekeken zou worden. Vooral jongeren hebben het moeilijk op de woningmarkt. De motie Eerlijk Wonen is in november aangehouden. Het college werd verzocht om met Poort6 en ontwikkelaars in gesprek te gaan over zelfbewoning.
De gemeente maakt al afspraken over nieuwbouw en ontwikkelingen. Er wordt gekeken naar de samenstelling van wijken. Met Poort6 worden prestatieafspraken gemaakt; afgesproken is dat er 250 extra sociale huurwoningen gebouwd worden. Ook worden er anterieure overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars. Met het grondbeleid oefent de gemeente ook invloed uit. Grond kan in eigendom uitgegeven worden of in erfpacht. Recent is besloten tot de mogelijkheid om een starterslening te geven. Andere mogelijke instrumenten zijn de doelgroepenverordening, zelfbewoningsplicht, anti speculatiebeding en mogelijk opkoopbescherming. Mevrouw Van Eck licht deze instrumenten nader toe. Voor de opkoopbescherming is door de minister een wetsvoorstel geformuleerd. Dit is nog niet van kracht.
De vraag ligt voor wat de raad extra zou willen inzetten. Voorgesteld wordt de doelgroepenverordening aan te houden en nader uit te werken.

De zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding zouden uitgewerkt kunnen worden om in te voeren. Als er meer duidelijkheid is over de opkoopbescherming, zal de raad daarover geïnformeerd worden.

De voorzitter bedankt voor de presentatie en geeft gelegenheid voor het stellen van vragen.

Mevrouw Dansen merkt op dat er in het verleden wel ervaring is opgedaan met premie A koopwoningen. Misschien kan daar nog naar gekeken worden. Er is gesproken met Poort6 over nieuwbouw. Er zou ook gesproken moeten worden over het behoud van sociale huurwoningen in het lage segment. Zij is ook blij dat er goed naar de motie van de SP is gekeken. Zij zou het fijn vinden als de mogelijkheden in Gorinchem onderzocht worden voor zelfbewoningsplicht en anti speculatiebeding.

Mevrouw Van Eck zegt dat de opmerking over premie A terecht is. Daar zal nog eens naar gekeken worden, hoewel dit minder positief uitwerkte voor de doorstroming. Het afstoten van goedkope woningen door Poort6 moet voorkomen worden. Hierover zijn afspraken gemaakt. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat overal voldoende aanbod van is. Zelfbewoningsplicht en anti speculatiebeding zullen nader uitgewerkt worden.

Mevrouw Dansen vraagt op de hoogte gehouden te worden van de afspraken met Poort6.

Wethouder Van Doesburg zegt dat de 250 nieuwe woningen een netto toevoeging zijn aan het bestand.

De heer Bil is blij met de uitwerking. Hij is benieuwd naar de ervaringen van andere gemeenten met de toegelichte instrumenten. Bij de doelgroepenverordening vraagt hij of er ook mogelijkheden zijn voor maximale vierkante meters? Tot slot vraagt hij hoe dit gaat samenvallen met de invoering van de Omgevingswet.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat de instrumenten al veel worden toegepast; het is belangrijk ook te handhaven. In Gorinchem komt het ook voor bij de nieuwbouw. Het is ook een goede maatregel vooraf. Het levert wel administratie op. Zij weet niet zeker of er ook mogelijkheden zijn voor maximale vierkante meters. Zij dacht het wel. Gemeenten nemen ook wel regels op voor levensloopbestendigheid. Met betrekking tot de Omgevingswet zegt zij dat dit kan blijven gelden.

De heer Bil vraagt om de handhaving ook zeker mee te nemen.

Mevrouw Hamann complimenteert met de presentatie. Het is mooi dat er aandacht is voor starters en mensen met een krappe beurs. Het is jammer dat Poort6 veel woningen verkoopt. Misschien is bouwen op erfpachtgrond een goede mogelijkheid. Het moet wel goed geregeld worden als mensen na jaren het huis willen verkopen. Premie A en B was naar de mening van mevrouw Hamann een Rijksregeling. Zelfbewoningsplicht en het anti speculatiebeding vindt zij goede regelingen.

Mevrouw Van Eck zegt dat de verkoop van woningen in overleg met de gemeente in de gaten gehouden wordt. Het is wel een waardevolle toevoeging op de koopmarkt. De corporaties hebben ook wel veel opgaven zoals verduurzaming en nieuwbouw. Zij moeten dan ook wel woningen kunnen verkopen om in de financiering te kunnen voorzien. Voor wijken is een vermenging van huur en koop ook gunstig. Met betrekking tot erfpacht zegt zij dat dit goed geregeld moet worden als dit instrument benut gaat worden.

De voorzitter merkt op dat de Premie A en B een rijksregeling was.

Mevrouw Hamann vraagt bij een volgende gelegenheid meer concrete informatie te geven over aantallen sociale huur en koop.

De heer Kuijten ondersteunt het uitwerken van de zelfbewoningsplicht en het anti speculatiebeding. Hij vraagt zich af waarom die nog nooit zijn toegepast. De doelgroepenverordening lijkt lastig te handhaven maar zou wel goed zijn voor bepaalde categorieën. Erfpacht is ook een interessante optie. Afspraken met betrekking tot de programmering zijn interessant. Hij denkt dat een anterieure overeenkomst lastig is om af te dwingen bij een ontwikkelaar.

Mevrouw Van Eck weet niet zeker waarom deze instrumenten niet eerder zijn toegepast. In eerste instantie was de verhuur van woningen geen verkeerde toevoeging aan de markt. Aan de onderkant worden wel meer woningen weggekaapt dus het is goed om hiermee aan het werk te gaan. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk; ontwikkelaars zijn wel bereid om afspraken te maken. Als het beperkt wordt tot een bepaling van een of twee jaar dan is het wel te realiseren.

De heer Chaaby bedankt voor de presentatie van een aantal goede instrumenten. Veel ervan ondersteunt hij. Het gaat vooral om de doelen, zoals de prestatieafspraken. Hij noemt ook de verhuurvergunning die in Rotterdam toegepast wordt. Die ontwikkeling zou gevolgd kunnen worden.

De heer Bil wil graag de doelgroepenverordening laten uitwerken.

De heer Roeland zegt dat erfpacht wel aannemelijk is voor starters. Hij zou dit graag onderzocht zien. Poort6 gaat 250 sociale huurwoningen realiseren; hij vraagt of dat inclusief de bouw aan de Lingeoevers is.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat in totaal 250 woningen toegevoegd worden; gedeeltelijk is dat ook aan de Lingeoevers.

De heer Hachhouch bedankt voor de presentatie. Het is duidelijk dat er sprake is van een woningcrisis. Hij vraagt alle opties zo goed mogelijk uit te werken. Hij sluit zich ook aan bij de oproep van de heer Chaaby.

Mevrouw Van Eck zegt dat de vraag invloed heeft op de prijs van woningen. De extra belangstelling van beleggers heeft geen grote invloed. De aandachtspunten worden zeker meegenomen.

Wethouder Van Doesburg heeft gehoord dat er behoefte is om de doelgroepenverordening uit te werken en dat zal ook gebeuren. Ook zal de ontwikkeling van de verhuurvergunning gevolgd worden. Nagegaan zal worden wat de effecten van de verschillende instrumenten zijn op de prijsontwikkelingen en wat het betekent voor de mobiliteit. Hij bedankt voor de vragen en reacties.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.