Gemeente Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden

T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92

E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

cittaslow

Aan de leden van de gemeenteraad

Ons kenmerk 2021-32674 /21Z.005206
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden

01 DEC 2021

Onderwerp
Beantwoording vragen o.g.v. RvO artikel 42 over zelfbewoningsplicht

Datum
30 november 2021

Geachte mevrouw, heer,

Op 15 november 2021 heeft de fractie OGP op grond van artikel 42 van het Reglement van Orde schriftelijke vragen gesteld over Mogelijkheden tot instellen zelfbewoningsplicht in Midden Delfland. In deze brief leest u onze antwoorden.

Vraag 1
Ziet het college ook het risico dat beleggers op termijn daadwerkelijk huizen gaan opkopen in Midden Delfland nu in meerdere omringende steden maatregelen worden getroffen om dat tegen te gaan?

Antwoord
Het college is alert op dit mogelijke risico. Begin juli van dit jaar heeft de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de invoering van een opkoopbescherming voor goedkopere en middeldure woningen. De Wet treedt per 1 januari 2022 in werking. Voor de noodzaak van de opkoopbescherming hebben we in Midden-Delfland nu nog geen concrete aanleiding. Wanneer het in de steden om ons heen ertoe leidt dat investeerders daar niet meer terecht kunnen, verplaatsen zij wellicht naar Midden-Delfland.

Vraag 2
Is het college bereid op korte termijn te onderzoeken of en hoe een dergelijk instrument ook in onze gemeente kan worden ingezet en wat daar dan de randvoorwaarden voor zouden kunnen zijn?

Antwoord
Ja, het college is bereid om dit te onderzoeken. Vooruitlopend daarop benutten we deze beantwoording om uw raad alvast in het kort te informeren.

De opkoopbescherming houdt in dat een gemeenteraad een verbod invoert om woningen in een bepaalde buurt zonder vergunning te verhuren. Voor deze vergunningplicht dient de gemeente de huisvestingsverordening aan te passen. Daarbij dient de gemeente te bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Dit verschilt volgens de memorie van toelichting op de wet per gemeente. Om een dergelijk verbod in te voeren moet de gemeenteraad voorts vaststellen en onderbouwen of, en in welke buurten, er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden. Ook moet onderbouwd worden dat het verbod noodzakelijk en effectief is.

FSC www.fsc.org MIX Van verantwoorde herkomst FSC® C017135

In bepaalde gevallen zijn gemeenten verplicht een verhuurvergunning af te geven. Dit gaat om de volgende gevallen:
a. verhuur aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten;
b. verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; of
c. tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur slechts voor maximaal 12 maanden is.
Ook indien een situatie niet binnen de bovengenoemde categorieën valt, is het mogelijk om een verhuurvergunning te verkrijgen. Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening voorwaarden opnemen voor de verhuur van woningen in de beschermde gebieden.

Het invoeren van de opkoopbescherming betekent dat er extra ambtelijke capaciteit nodig is voor het vormgeven en uitvoeren van de vergunningplicht. Ook al gaat het in onze gemeente om minder aanvragen dan in grote gemeenten, het vergunningstelsel moet juridisch en procedureel net zo gedegen zijn. Ook al zouden we per vergunning hogere leges vragen dan in omliggende gemeenten, de leges zijn nooit kostendekkend.

Een consequentie van de opkoopbescherming kan zijn dat minder nieuwe omzettingen van koop naar huur plaatsvinden. Dit betekent dat het voor huurders lastiger wordt om een huurwoning te vinden en de huurprijzen nog verder zullen stijgen. Hoewel deze consequentie bij de totstandkoming van de Wet is benoemd, heeft de regering geen maatregelen getroffen om de druk op de huurmarkt te compenseren. Voor mensen die afhankelijk zijn van huurwoningen vormt de opkoopbescherming geen oplossing voor de schaarste op de woningmarkt, maar juist een bedreiging. Daarnaast wordt het ook de goede (particuliere) verhuurders lastiger gemaakt, terwijl zij juist een mogelijkheid bieden aan de woningzoekenden die niet willen of kunnen kopen.

Vraag 3
Zo ja, wanneer denkt u daar een resultaat van te kunnen melden aan de gemeenteraad?

Antwoord
Deze maatregel heeft een plaats op het overzicht van mogelijke instrumenten waar met de motie 'Wooninstrumenten in zicht' door uw raad om is gevraagd. In december stuurt het college dit globale overzicht aan de raad toe. Op 18 januari 2022 vindt een raadsinformatiebijeenkomst plaats over wooninstrumenten. Daarnaast zullen wij uw raad in het eerste kwartaal van 2022 uitgebreider informeren over het instrument opkoopbescherming, en over de voor- en nadelen voor invoering in onze gemeente. Nadat het voornemen tot invoering van de opkoopbescherming door de Eerste Kamer is aangenomen, is veel discussie ontstaan. Het is niet uitgesloten dat beleggers rechtszaken zullen starten. Ook de grotere gemeenten houden daar rekening mee. Op dit moment is het laatste woord over de opkoopbescherming nog niet gezegd.

Overigens bestaat in onze gemeente al een vergunningplicht voor het verhuren van woningen in bepaalde situaties. We hebben uw raad daarover geïnformeerd per brief van 6 maart 2020, in reactie op vragen van fractie D66 over arbeidsmigranten. Tevens hebben wij uw raad geïnformeerd over vergunningen per brief van 31 augustus 2020, in reactie op vragen van fractie CDA over koopwoningen. In beide brieven hebben wij een toelichting gegeven op het bestaan van de plicht voor een woonvergunning zoals een onttrekkingsvergunning, omzettingsvergunning en splitsingsvergunning. Zie voor meer informatie hierover onze website:
https://www.middendelfland.nl/verhuren-van-een-woning

Vraag 4
Zo nee, wat is daar dan de reden voor?

Antwoord
N.v.t.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

Martien Born
Gemeentesecretaris

Arnoud Rodenburg
burgemeester

In afschrift aan de overige leden van de raad