gemeente Westervoort

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201636619 Zaaknummer: Z/23/115300

Portefeuillehouder(s): J.H.J. Sluiter

Voor vragen

Naam: Dick Boschman/ Ken Jeurissen
Telefoon: 06 27 01 64 32/ 0627176596
E-mail: d.boschman@1stroom.nl/ k.jeurissen@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Kennisgeving voortgang woonagenda

Aanleiding voor deze kennisgeving

Met het vaststellen van de Woonvisie op 20 juli 2021 is ook besloten dat er jaarlijks middels een kennisgeving over de voortgang van de gestelde doelen uit de Woonagenda wordt gerapporteerd en dat er een update van het Woningbouwprogramma wordt gegeven. Vanwege de aangenomen motie opkoopbescherming heeft ons college besloten u ook tussentijds te informeren over de voortgang woonagenda en woningbouwprojecten.

Relevant beleidskader

Woonvisie 2021-2030 en de Woonagenda 2023-2024

Inhoud van mededeling

Woonagenda 2023-2024

In de Woonvisie is een groot aantal doelen voor de komende jaren benoemd. Deze zijn na de evaluatie van de Woonagenda 2021-2022 voor de jaren 2023-2024 benoemd in de Woonagenda 2023-2024. De Woonagenda 2023-2024 met daarin opgenomen de actuele informatie per doel is als bijlage bij deze kennisgeving opgenomen.

Motie opkoopbescherming (nr. 62 aandachtspuntenlijst)

In de kennisgeving voortgang woonagenda Woonvisie 2021 (d.d. 15 juli 2022, ingekomen stukken raad september 2022) is reeds benoemd wat onze mogelijkheden zijn voor het beschikbaar houden van woningen voor de doelgroep. Daarin is ook ingegaan op de opkoopbescherming. *Opkoopbescherming → Met de wijzing van de Woningwet per 1-1-2022 is het mogelijk om een opkoopbescherming in te voeren in buurten waar veel bestaande koopwoningen worden opgekocht. Door het opkopen ontstaat schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen, wat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden in deze categorie. De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheid, moet het instrument dan ook opgenomen worden in de Huisvestingsverordening. Om de opkoopbescherming te mogen invoeren moet wel kunnen worden aangetoond dat de schaarste wordt veroorzaakt door het opkopen van koopwoningen voor de verhuur. Gemiddeld over de afgelopen 4 jaar wordt in Westervoort minder dan 3% van de verkochte woningen gekocht door een investeerder. Van de totale voorraad is zo'n 8% in bezit van investeerders. Op basis van data van het kadaster kunnen wij nu dus niet aantonen dat opkoop leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten.*

Wat toen is gesteld geldt nog steeds. Er kan dus in Westervoort geen gebruik worden gemaakt van de opkoopbescherming. Er zijn wel instrumenten waarvan in Westervoort wel gebruik gemaakt kan worden. Ons college heeft daartoe inmiddels de beleidsregel zelfbewoning en antispeculatie vastgesteld.

Beleidsregel zelfbewoning en antispeculatie
In de Woonvisie 2021 is de ambitie benoemd om nieuwe betaalbare woningen betaalbaar te houden en wordt in de motie opkoopbescherming gevraagd te onderzoeken welke instrumenten het meest passend zijn om speculatie en opkoop tegen te gaan. Bij nieuwbouwprojecten werd veelal al een zelfbewoningsverplichting en of anti-speculatiebeding opgenomen in de contracten met ontwikkelaars. Er was echter geen standaard die bij alle woningbouwprojecten werd gebruikt.
Ons college heeft daarom een beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding vastgesteld die bij alle woningbouwprojecten met betaalbare woningbouw gebruikt zal gaan worden. Deze beleidsregel is bij deze kennisgeving gevoegd. Naar mening van ons college is deze beleidsregel op dit moment het meest passend en juridisch haalbaar om woningspeculatie en opkoop van nieuwbouw woningen tegen te gaan. Voor de bestaande voorraad zijn er in onze visie op dit moment geen mogelijkheden omdat er dus geen sprake is van marktverstorende speculatie en opkoop.

Woonzorgvisie
Als onderdeel van het programma ‘een thuis voor iedereen’ en de woondeal wordt er regionaal en lokaal gewerkt aan een woonzorgvisie.
Centraal bij de woonzorgvisie staat de opgave om te zorgen voor voldoende en geschikte woningen op de juiste plek, met de mogelijkheid van voldoende zorg en ondersteuning. Dit naast de opgave die de reguliere woningmarkt met zich meebrengt.
De woonzorgvisie is een belangrijke basis om te werken aan concrete acties om de groeiende groep ouderen, maar ook mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners voldoende te faciliteren in hun woon- en zorgbehoeften. Met een woonzorgvisie streven we er samen met onze partners naar om alle aandachtsgroepen de komende jaren woonruimte in een passende woning en omgeving te geven, waarbij de leefbaarheid van alle inwoners in acht wordt genomen. Het plan van aanpak daartoe is inmiddels vastgesteld door ons college.

Woningbouwprogramma oktober 2023
In de Woonvisie 2021-2030 is opgenomen dat het woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen jaarlijks via een kennisgeving aan uw raad wordt voorgelegd. In de bijlage is het nieuwe woningbouwprogramma opgenomen met daar voor ieder project de meest realistische planning d.d. november 2023.

Westervoort, 28 november 2023.

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort
M. (Maureen) Sluiter MA drs. A.J. (Arend) van Hout

Bijlagen:

1. 201637185 Woonagenda 2023-2024 stand van zaken
2. 201637165 Beleidsregel zelfbewoning en antispeculatie
3. 201637187 Woningbouwprogramma oktober 2023