

Onderwerp: Beantwoording technische vragen GroenLinks –
huisvestingsverordening Diemen 2022

Datum: 2 juni 2022

Bij de voorgestelde Huisvestingsverordening Diemen 2022 heeft de fractie van GroenLinks de volgende technische vragen.

1. In het voorgestelde artikel 3.8.2, lid 2 en 3 van de verordening worden alleen privaatrechtelijke afspraken genoemd, terwijl in de toelichting wordt gesproken over publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke afspraken? Zou u willen uitleggen waarom publiekrechtelijk niet in het artikel staat en ook niet hoort (of toch wel)?

Antwoord: Na overleg met de jurist zijn wij tot de conclusie gekomen dat het woord 'publiekrechtelijk' verwijderd kan worden uit de toelichting op artikel 3.8.2 van de Huisvestingsverordening Diemen 2022. Reden hiervoor is dat dit gezien de hardheidsclausule geen toegevoegde waarde heeft.

2. Zelfbewoningsplicht (nieuwbouwprojecten): op welk moment begint de termijn van drie jaar te lopen?

Antwoord: De 3-jaars termijn gaat bij nieuwbouwwoningen in op het moment van oplevering van de woning. Bij iedere rechtsopvolger (d.w.z. de nieuwe eigenaar) gaat de 3-jaars-termijn in op het moment van notariële overdracht (d.w.z. aktepassering bij de notaris).

3. Tot welke kooprijsgrens is in Diemen tot nu toe de zelfbewoningsplicht privaatrechtelijk geregeld? Of is die voor alle woningen binnen het project afgesproken?

Antwoord: In Diemen is er geen kooprijsgrens afgesproken voor de zelfbewoningsplicht. Voor elk nieuwbouwproject worden er, zo mogelijk, privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de zelfbewoningsplicht, vooralsnog ongeacht de verkoop prijs.

4. Wat is de verwachte realiseerbaarheid van de zelfbewoningsplicht bij projecten waar de gemeente geen grondeigenaar is? Welke kooprijsgrens wordt dan gehanteerd of geldt het voor alle woningen?

Antwoord: Er wordt vooralsnog geen kooprijsgrens gehanteerd, zie verder de beantwoording bij vraag 5.

5. Hoe goed afdwingbaar is de zelfbewoningsplicht en is dat dit makkelijker of moeilijker dan bij de opkoopbescherming?

Antwoord: De opkoopbescherming is publiekrechtelijk geregeld. Dit betekent dat de opkoopbescherming bij wet geregeld is. Er is dus bij de opkoopbescherming geen sprake van afdwingbaarheid, want dit geldt sowieso generiek in de gevallen genoemd in de Huisvestingverordening.

De zelfbewoningsplicht wordt privaatrechtelijk in contracten overeengekomen. De gemeente komt in de grondverkoopovereenkomst (bij eigen grondverkoop ten behoeve van woningbouw) of anterieure overeenkomst (bij een woningbouwontwikkeling op grond van een initiatiefnemer) overeen met de contractpartij om de zelfbewoningsplicht toe te passen.

Bij gemeentelijke grondverkoop is dit vrij eenvoudig, immers wij verkopen als gemeente de grond enkel onder die voorwaarde, zie bijvoorbeeld project Holland Park West.

Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst is dit wat ingewikkelder. Bij het sluiten van een anterieure- of samenwerkingsovereenkomst kan de gemeente sowieso nooit ofte nimmer iets afdwingen. Een overeenkomst is niets anders dan een op minnelijke basis privaatrechtelijke afspraak. Natuurlijk zijn de afspraken die partijen overeenkomen vervolgens bindend voor partijen, en wordt dit geclausuleerd met boetes en dergelijke, maar dat betekent niet dat alles wat de gemeente wilt vastleggen ook daadwerkelijk wordt overeengekomen in de overeenkomst. Dat is altijd op basis van een goed gesprek met de andere partij (onderhandeling) en op basis van vrijwilligheid.

Echter, met een (na vaststelling van de Huisvestingsverordening) publiekrechtelijke stok achter de deur in de vorm van de opkoopbescherming, zal het wel makkelijker worden om de zelfbewoningsplicht in de toekomst anterieur overeen te komen. Mocht dat onverhoopt niet lukken in onderhandeling, dan hebben we als vangnet de opkoopbescherming die dan voor die nieuwbouwwoningen alsnog gaat gelden.

Het college heeft de zelfbewoningsplicht laten prevaleren boven de opkoopbescherming omdat deze sterker is (eeuwigdurend) en vooralsnog juridisch zekerder; de zelfbewoningsplicht die wij nu opleggen geldt voor 3 jaar, en bij iedere rechtsopvolger (nieuwe eigenaar) gaat er weer een nieuwe 3 jaar in, in principe eeuwigdurend. Dit is daarmee veel sterker dan eenmalig 4 jaar de opkoopbescherming onder de Huisvestingswet. Daarbij, als de opkoopbescherming na evaluatie door de minister, niet wordt voortgezet of in afgezwakte vorm wordt

voortgezet, en we zouden nu de zelfbewoningsplicht ondergeschikt maken aan de opkoopbescherming, dan zou dat kunnen betekenen dat er straks een generatie nieuwbouwwoningen staat waar noch de zelfbewoningsplicht, noch de opkoopbescherming meer geldt. Daarom heeft het college artikel 3.8.1. op deze wijze geformuleerd.

6. Wordt bij de zelfbewoningsplicht altijd geregeld dat die overgaat op iedere volgende woningeigenaar? (Dit in verband met de bepaling (art. 3.8.1, lid 4) dat als de zelfbewoningsplicht privaatrechtelijk overeengekomen is, de opkoopbescherming niet geldt.)

Antwoord: Ja, zie voorgaande, de zelfbewoningsplicht blijft geldig bij overdracht van eigenaar.

7. Over bijlage 4 (Onderbouwing), pagina 8: Wat zijn de mogelijke redenen waarom in enkele wijken bij meer dan 10% van de woningen (nog) onbekend is wat de eigendomsstructuur is?

Antwoord:

De eigenaar is wel bekend van deze woningen maar de gebruiker van de woning is (nog) niet vastgelegd in de systemen. Dat betekent dat wij op basis van deze data niet kunnen vaststellen of de woning verhuurd wordt of niet. Daarom is er een kolom "onbekend" toegevoegd.

Deze situatie kan zich voordoen bij nieuwbouwprojecten en ingeval de gebruiker niet is ingeschreven in één van de DUO+ gemeenten.