

Technische vragen

Van : Gouda's 50+ partij/Marja van Dijck
Datum vraag : 6 oktober 2021
Onderwerp : Woon(zorg) visie
Commissiegriffier : Mirjam Hartkamp
Datum antwoord : 12 oktober 2021

- Hoe is de zelfbewoningsplicht, waarbij huizenkopers verplicht zijn om zelf in dit huis te gaan wonen, geregeld in Gouda?
- Hoe is de opkoopbescherming, waardoor woningen niet meer kunnen worden verkocht door vastgoedbeleggers voor verhuur, geregeld in Gouda?
- Wordt er in Gouda bij de verkoop van woningen gebruik gemaakt van een antispeculatiebeding waarbij het speculeren van nieuwbouwwoningen en misbruik van kortingsregelingen tegen wordt gegaan?
- Hoeveel startersleningen zijn er in de afgelopen jaren aangevraagd?
- Wat is het beschikbare budget voor startersleningen per jaar?
- Worden er door de wooncorporaties senior- /sociaalmakelaars / ouderen-adviseurs ingezet die periodiek ouderen benaderen en peilen wat de wensen zijn, stimuleren, faciliteren en ontzorgen om te verhuizen naar een meer passende woning waardoor woonruimte voor woningzoekenden vrijkomt?
- Wordt er bij langer thuis wonen van ouderen gekeken naar de veiligheid (brand, insluipen, babbeltucs ect.)?

1. Zelfbewoningsplicht hebben we op dit moment in Gouda nog niet. De landelijke regelgeving staat dit ook nog niet toe voor bestaande woningen. Wel maken we voor nieuwbouwprojecten met betaalbare koopwoningen de afspraak voor zelfbewoningsplicht. Op dit moment wegen we dit van geval tot geval af. We stellen voor spelregels hiervoor op te stellen in het kader van het op te zetten Fonds betaalbaar wonen.
Daarnaast wordt gewerkt aan een paraplubestemmingsplan wonen. Het voorontwerp daarvan is nu gereed en naar verwachting zal het plan in Q1/2 in 2022 in werking treden. Daarmee is het voor panden met de bestemming wonen niet meer toegestaan om zonder vergunning met meerdere huishoudens in het pand te gaan wonen.
2. Opkoopbescherming is in Gouda nog niet geregeld en dat kan ook nog niet. Hiervoor is een wet in de maak, die naar verwachting begin 2022 in werking zal treden. Naar verwachting wordt het dan mogelijk om, onderbouwd, delen van de gemeente aan te wijzen waarvoor geldt dat bij aankoop van een bestaande woning de koper daar zelf moet gaan wonen. In feite is dat dus een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen. Wij volgen hiervoor de ontwikkelingen in de wetgeving.

Zodra de wettelijke mogelijkheid er is zullen we de gemeenteraad voorstellen om voor de gehele stad opkoopbescherming in te voeren, uiteraard binnen de grenzen van de wettelijke mogelijkheden.

3. Op dit moment wordt in Gouda voor nieuwbouw, vanuit de gemeente, niet actief gewerkt met anti-speculatiebedingen. De mogelijkheid is wel bekend, maar vraagt veel toetsings-/handhavingscapaciteit en kan slechts voor een beperkt aantal jaren worden ingezet. Bovendien zijn er in Gouda geen kortingsregelingen voor betaalbare koopwoningen.
4. Sinds 2013 zijn in Gouda in totaal 111 startersleningen toegekend. In 2018 zijn voorwaarden gewijzigd (beschikbaar maken van sociale huurwoning in Gouda als voorwaarde). Op basis van die voorwaarde is maar 1 lening toegekend. In 2020 zijn de voorwaarden wederom aangepast en daarmee is de eis van het achterlaten van een sociale huurwoning vervallen, wel wordt de eis gesteld dat je moet ingeschreven zijn in BRP gemeente Gouda en is de maximale koopprijs opgehoogd. Sinds 2020 zijn 7 aanvragen toegekend. De afgelopen jaren is ook actief gebruik gemaakt van de hardheidsclausule, in gevallen waar aanvragers niet helemaal voldeden aan gestelde eisen.
Naast het aantal toegekende leningen zijn er af en toe vragen van geïnteresseerden die niet voldoen aan de voorwaarden. Het gaat dan vooral om mensen van buiten Gouda en soms om een nieuwbouwwoning.
5. In Gouda hebben we geen jaarlijks budget voor startersleningen. Het beschikbaar budget komt voort uit het bedrag dat in het verleden beschikbaar is gesteld en de aflossingen van de leningen die daarvoor zijn verstrekt. Op dit moment (9-11-2021) is ruim € 860.000 beschikbaar voor startersleningen, dus is er de mogelijkheid om 34 leningen te verstrekken. Conform afspraak zal in 2022 de regeling met de in 2020 door de raad gewijzigde voorwaarden (verruiming van de koopprijs en ingeschreven staan in Gouda) worden geëvalueerd.
6. Ouderen worden vanuit de gemeente actief benaderd door de ouderenadviseurs. Daarnaast komt de woonsituatie van ouderen ook aan de orde bij aanvragen die worden gedaan via de Wmo.
Daarnaast wordt ook door partijen zoals de woningcorporaties, Zorgpartners Midden-Holland en het sociaal team actief meegedacht. Op het moment dat een inwoner kenbaar bij hen kenbaar maakt dat deze een verhuishwens heeft naar een zorgappartement, dan vindt een intake plaats om de wensen in kaart te brengen en vooral ook om mee te denken over welke woning het beste past bij de situatie.
We zijn we met de woningcorporaties en huurdersverenigingen in gesprek om te kijken hoe we ouderen kunnen faciliteren om door te stromen naar een beter passende woning. Bekend is dat ouderen vaak binnen de wijk of buurt willen verhuizen naar een meer geschikte woning, omdat zij dan bij hun sociaal netwerk en nabij de hen bekende voorzieningen kunnen blijven. Daarom is realisatie van dergelijke inbreidingsprojecten met levensloopbestendige woningen belangrijk.
7. Dit wordt niet actief opgepakt binnen het beleid vanuit de gemeente. Dit kan wel onderwerp van gesprek zijn in contact met ouderen.
Verhuurders zoals Zorgpartners Midden-Holland besteden hier wel aandacht aan.

Bij een huurwoning huurt de bewoner een zelfstandige woning, dit betekent dat de huurder zelf verantwoordelijk is voor de veiligheid in de woning. Vanuit het huurrecht kan een verhuurder alleen ingrijpen bij overlast of als de huurder de woning niet als goed huurder gebruikt. Verhuurders kunnen dus eigenlijk pas ingrijpen als er sprake is van een onveilige situatie voor de bewoner en/of zijn directe omgeving.

Zorgpartners geeft bijvoorbeeld aan dat als zij horen dat huurders lastig worden gevallen met babbeltrucs dat zij dan de huurders van betreffend complex een nieuwsbrief sturen om hen alert te maken voor babbeltrucs en te waarschuwen vooral niet de voordeur te openen als zij geen bezoek verwachten. Ook organiseren zijn bijeenkomsten over brandveiligheid, waarbij bewoners ondermeer worden gewezen op wat ze zelf aan brandpreventie kunnen doen.

Ook de woningcorporaties geven aan dat als zij in actie komen als ze signalen krijgen als er bijvoorbeeld mensen actief zijn met babbeltrucs. Zij sturen dan nieuwsbrieven om hiervoor aandacht te vragen. Het onderwerp brandveiligheid komt aan bod in overleggen met bewonerscommissies.