



Toezegging aan de raad

Registratienummer 2019-11

Datum: 26 november 2019
Van collegelid: W.I. Meijer/H.J. Berkhoff
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Beantwoording vragen PvdA n.a.v. startnotitie woonagenda gemeente Heerde

Toezegging gedaan tijdens de vergadering van:

- | | |
|---|-----------------|
| <input type="checkbox"/> de gemeenteraad | van [Datum] |
| <input type="checkbox"/> de commissie Samenleving | van [Datum] |
| <input checked="" type="checkbox"/> de commissie Ruimte | van 13 mei 2019 |
| <input type="checkbox"/> Themabespreking | van [Datum] |
| <input type="checkbox"/> Werkgroep [Werkgroep] | van [Datum] |
| <input type="checkbox"/> anders | |

Omschrijving van de toezegging:

Tijdens de behandeling van de startnotitie woonagenda gemeente Heerde in de commissie Ruimte van 13 mei 2019 zijn door de PvdA fractie een aantal vragen gesteld over de instrumenten die ingezet kunnen worden om betaalbare woningen ook voor de volgende koper beschikbaar te houden. Aangezien deze vragen niet direct beantwoord konden worden, heeft de portefeuillehouder Wonen toegezegd dat er een antwoord op deze vragen gegeven wordt, voordat de woonagenda door het college wordt vastgesteld.

Antwoord (in te vullen door organisatie):

1. Het college maakt kenbaar dat verschillende ondersteunende instrumenten "worden overwogen". Is het college, met de fractie van de PvdA van mening dat deze instrumenten moeten worden ingevoerd?

Het advies bij de gekozen voorkeursrichting van het college om instrumenten in te gaan zetten om goedkope woningen ook goedkoop te houden, werd door alle raadsfracties ondersteund. Daarom wordt in de woonagenda opgenomen dat het college in beeld gaat brengen welke instrumenten het meest geschikt zijn hiervoor. Dit kan leiden tot het inzetten van juridische instrumenten (zoals bijv. een doelgroepenverordening met daarin een kettingbeding of anti speculatiebeding) en/of fysieke instrumenten (kleiner type woning). In de omgevingsvisie (of in het omgevingsplan) wordt vervolgens vastgelegd welke instrumenten we gaan inzetten de komende jaren

2. Hoe lang kan de instandhoudingstermijn van een kettingbeding maximaal zijn?

In een doelgroepenverordening kan de instandhoudingstermijn voor een kettingbeding bepaald worden. Een doelgroepenverordening is een instrument om in te zetten bij aantoonbare schaarste voor bepaalde doelgroepen. Het is wettelijk niet bepaald hoelang een instandhoudingstermijn mag gelden. Gemiddeld wordt in ons land een termijn van 5 tot 20 jaar gehanteerd. Dit hangt af van de situatie en wat nodig geacht wordt. Periodiek wordt een doelgroepenverordening herijkt (is er nog sprake van schaarste en in welke mate) en dan wordt ook bekeken of de gestelde instandhoudingstermijn nog reëel is of dat deze aangepast moet worden.

3. *Wat verstaat de gemeente Heerde onder goedkope, middeldure en dure huurwoningen? Klopt het dat de grenzen liggen bij minder dan € 175.000,00 voor goedkoop, van € 200.00,00 – € 300.000,00 voor midden en daarboven voor duur? Dit zou overigens een gat van € 25.000,00 betekenen. Pas als deze categorieën definitief worden vastgesteld, en voorzien van een instandhoudingstermijn, kan dit als voorwaarde opgenomen worden in overeenkomsten met ontwikkelaars. Wij zouden graag zien dat deze bedragen, voorzien van een verplichte instandhoudingstermijn, vastgelegd worden in de Woonagenda.*

In de woonagenda wordt een richtlijn voor woningbouw (percentages per categorie woningen) opgenomen met daarbij bepaald wat qua prijs verstaan wordt onder goedkoop, middelduur en dure koopwoningen. Bij het bepalen hiervan wordt aansluiting gezocht bij de maximale aankoop prijs van een woning voor het kunnen afsluiten van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie Hieronder (NHG).

Het opnemen van een instandhoudingstermijn kan niet rechtstreek in de woonagenda. Zoals gezegd gaat het college in beeld brengen welke instrumenten het meest geschikt zijn om in te zetten om goedkope koop ook goedkoop te houden. Als gekozen wordt voor het instellen van een doelgroepenverordening wordt een instandhoudingstermijn daarin vastgelegd.

4. *Kan er ook een zelfbewoningsplicht opgenomen worden om speculatie tegen te gaan?*

Voor zover bekend kan dit in een paar situaties, te weten:

1. Bij nieuwbouwwoningen is het mogelijk om via het recht van hypotheek, dat gekoppeld wordt aan de lening, de zelfbewoningsplicht op te nemen. De hypotheekverstrekker moet dat als geldverstrekker contractueel opnemen.
2. Bij het verstrekken van een starterslening kan de zelfbewoningsplicht als eis opgenomen worden. Dan treedt de gemeente op als (gedeeltelijke) geldverstrekker en kan daar voorwaarden over opnemen in het contract.
3. Bij erfpacht is het opnemen van de zelfbewoningsplicht ook een optie. Dan verstrekt de gemeente de grond in feite (pacht) en kan de zelfbewoningsplicht opgenomen worden in het contract.
4. De laatste situatie betreft de verkoop van sociale huurwoningen, waarbij de woningbouwcorporatie de zelfbewoningsplicht kan opnemen. De gemeente kan daarover afspraken maken met de corporatie. Dit kan gelden voor de verkoop van bestaande sociale huurwoningen, maar ook bij een gebiedsontwikkeling, waarbij de corporatie als ontwikkelaar opereert en (deels) sociale koop realiseert.

Als voorbeeld bij punt 4 kan verwezen worden naar de gemeente Amstelveen waar dit recent heeft plaatsgevonden en waar de gemeente met succes een strijdige situatie aangevochten heeft bij de rechter. De eigenaar van een appartement, welke gerealiseerd was door een woningcorporatie en verkocht was met zelfbewoningsplicht (tot 18 maanden na oplevering), had de woning verhuurd aan een derde. De eigenaar van het appartement heeft een boete gekregen voor het niet voldoen aan de contractuele afspraken.

Verschillende gemeenten willen de mogelijkheid onderzoeken om ook voor bestaande koopwoningen een zelfbewoningsplicht te kunnen instellen, maar daar is nog geen duidelijke lijn in. Op dit moment heeft een gemeente nog betrekkelijk weinig mogelijkheden om zelf een zelfbewoningsplicht in te stellen. Wel heeft minister Ollongren bij Prinsjesdag aangekondigd een onderzoek te willen gaan doen naar het verruimen van de mogelijkheden voor gemeenten om een zelfbewoningsplicht in te stellen, maar daar zijn nu dus nog geen resultaten van.

5. Is het ook mogelijk de huurprijzen via deze instrumenten te reguleren?

In een doelgroepenverordening kan vastgelegd worden wat de aanvangshuur mag bedragen, waarbij de jaarlijkse indexering niet boven dit bedrag mag uitkomen. Bij het herijking van de doelgroepenverordening dient vervolgens steeds beoordeeld te worden of de vastgelegde aanvangshuur nog houdbaar is of aangepast moet worden.

Bijlagen:

n.v.t.