Brief aan de raad

2021-0131944

Onderwerp: Raadsvragen zelfbewoningsplicht en voorrangsbeleid

12 oktober 2021

Aan de leden van de raad,

Op 31 augustus zijn tijdens de besluitvorming van de 1e herziening bestemmingsplan Walburg locatie Beneluxlaan 5, door de fracties van de PvdA en de VVD vragen gesteld of het mogelijk is om een zelfbewoningsplicht toe te passen voor het woningbouwproject Beneluxlaan 5. Tevens heeft de CDA-fractie verzocht om nader te bekijken of een voorrangsbeleid kan worden toegepast.

Antwoord vraag toepasbaarheid zelfbewoningsplicht:

Wij zien een zelfbewoningsplicht als een goed onderdeel van de gereedschapskist voor het voeren van een effectief woonbeleid bij de realisatie van nieuwbouwwoningen. Wij willen dit instrument doelmatig inzetten voor de juiste doelgroep/ woningbouwproject. De zelfbewoningsplicht wordt toegepast, daar waar dat echt nodig is, om ervoor te zorgen dat betaalbare nieuwe koopwoningen niet kunnen worden opgekocht door speculanten voor ongewenste vormen van verhuur. Hierdoor krijgen woningzoekenden, waaronder starters en mensen met een middeninkomen, meer kans op een bereikbare nieuwe koopwoning. Wij zien in het project de Beneluxlaan 5 geen noodzaak tot het toepassen van een zelfbewoningsplicht. Onze reden hiervoor is dat de appartementen uit het project Beneluxlaan 5 in het hogere segment in de markt gezet worden. Daarmee zijn naar verwachting de appartementen minder interessant voor beleggers om deze op te kopen. Dit zien wij ook in de praktijk terug bij de verkoop van de appartementen binnen het woningbouwproject Euryza. Deze appartementen zijn allemaal verkocht zonder toepassing van een zelfbewoningsplicht en allemaal gekocht door particulieren eigenaren voor zelfbewoning.

Regeling opkoopbescherming bestaande koopwoningen

De zelfbewoningsplicht betreft een instrumentarium dat "slechts" ingezet kan worden bij nieuwbouwwoningen. Hiermee heb je als gemeente een beperkte invloed. Daarom komt de demissionair Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Kajsa Ollongren met een wetvoorstel over opkoopbescherming bij bestaande koopwoningen. De bedoeling is dat deze wet per 01-01-2022 ingaat. Als deze wet wordt ingevoerd betekent dit dat de gemeente onder bepaalde voorwaarden een gebied (buurt/ wijk) kan aanwijzen waar opkoopbescherming geldt voor de bestaande woningvoorraad. Hiermee geldt dan een verplichting dat een koper ook daadwerkelijk de bewoner van de woning wordt. Dit kan onder meer de leefbaarheid van de buurt en het woningbezit bij starters en middeninkomens stimuleren. Wij volgen de invoering van deze wetgeving op de voet, waarbij wij in de periode naar 01-01-2022 toe, onderzoeken in hoeverre wij de regeling opkoopbescherming bestaande koopwoningen voor één of meerdere gebieden (buurten/ wijken) in Zwijndrecht willen invoeren.

Antwoord voorrangsbeleid:

De Huisvestingswet beoogt een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, waarbij recht van vrije vestiging van toepassing is. Op basis hiervan is het dan ook niet mogelijk om de appartementen binnen het project Beneluxlaan 5 met voorrang te verkopen aan geïnteresseerde inwoners van de gemeente Zwijndrecht. De ontwikkelaar zal, als de verkoop van start gaat, de appartementen enige weken uitsluitend in Zwijndrechtse kranten aanbieden, zodat de inwoners uit Zwijndrecht een grotere kans maken om hun interesse voor een appartement uit het project Beneluxlaan 5 kenbaar te maken.

Hoogachtend,

De secretaris, De burgemeester,