

## Vragen CDA-fractie over agendapunt 8 Beleidsnotitie ingrepen woningmarkt

Raadcommissievergadering van: **08-02-2022**



Vraag	Antwoord
We lezen: "Waar er in 2018 sprake was van 5% aankoop door beleggers is er in 2020 sprake van 13% aankoop door beleggers. Al deze woningen liggen in de prijsklasse tot 400.000 euro." Tegelijkertijd wordt de grens voor opkoopbescherming voorgesteld tot de NHG grens, die sinds 1 januari jl. €355.000 is. Is overwogen om de opkoopbescherming tot 400.000 van toepassing te verklaren?	Bij de opkoopbescherming kiest het college er voor om aan te sluiten op de NHG grens. Het doel van de opkoopbescherming is om de goedkope woningen beschikbaar te houden voor starters en jongeren op de woningmarkt. Het gaat dan ook bewust om woningen met een WOZ waarde tot de NHG grens en niet een koopsom tot de NHG grens.
Vanwege de beschikbare ambtelijke capaciteit is de uitwerking van de opkoopbescherming niet eerder haalbaar dan 1 juli. Hoe voorkomen we dat beleggers bij het lezen van de raadsstukken nu niet tot aan 1 juli alle vrijkomende woningen opkopen?	Het college heeft geen middelen om dit te voorkomen.
Heeft het College overwogen om het anti-speculatiebeding voor álle prijsklassen van toepassing te verklaren, dus ook voor de duurste categorie woningen?	Nee, omdat bekend is dat de waarde van woningen harder stijgt als het gaat om de goedkopere woningen. Het opleggen van een anti-speculatie beding leidt tot extra administratieve lasten en heeft invloed op de vrijheid van eigenaren, het moet dus ook proportioneel ingezet worden.
Heeft het College overwogen om ook zelfbewoningsplicht voor álle prijsklassen van toepassing te verklaren, dus ook voor de duurste categorie woningen?	Het college stelt voor om de zelfbewoningsplicht in te voeren voor alle nieuwbouwwoningen, dus ook de duurdere woningen.
Wat verklaart het verschil in looptijd tussen het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht (een periode van vijf jaar) en de opkoopbescherming (een periode van 4 jaar)?	De periode voor de opkoopbescherming is wettelijk vastgesteld op vier jaar, voor anti speculatie is meer vrijheid om periode op te leggen en is aangesloten bij een gangbare termijn van 5 jaar.
Kunnen de periodes van de drie regelingen gelijkgetrokken worden naar	Nee dit is niet mogelijk, de andere www regelingen kunnen wel naar vier

Vraag	Antwoord
5 jaar, dus ook voor de opkoopbescherming?	jaar.
We lezen: Het vereveningsfonds is van toepassing op alle nieuwe en zachte (woningbouw-)plannen met 20 of meer woningen, waarvoor de gemeente nog geen besluit over een bestemmingsherziening / wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning heeft genomen. Betekent dit dat een ontwikkelaar die minder dan 20 woningen realiseert niet onder de werkingssfeer van het vereveningsfonds zou vallen?	Dat klopt. We sluiten hierbij aan op de huidige afspraak dat ontwikkelaars verplicht een 20% sociale huur dienen te realiseren als het gaat om projecten van meer dan 20 woningen. Om te komen tot een eenvoudig toepasbare regeling is aangesloten bij de uitgangspunten van 20%.
Hoeveel partijen en hoeveel nieuwbouwprojecten zouden in de afgelopen vijf jaar onder de werkingssfeer van het vereveningsfonds zijn gevallen?	Dit is niet bekend en vraagt meer tijd om uit te zoeken dan dat voor de beantwoording van deze technische vragen beschikbaar is. Daarnaast is niet bekend welke ontwikkelaars er meer of minder woningen wilden realiseren.
Hoeveel extra sociale huurwoningen zouden er in dat geval dankzij een vereveningsfonds achteraf gezien fictief zijn gerealiseerd?	Dit is niet bekend en vraagt meer tijd om uit te zoeken dan dat voor de beantwoording van deze technische vragen beschikbaar is. Daarnaast is niet bekend welke ontwikkelaars er meer of minder woningen wilden realiseren.