

Schriftelijke vragen ex artikel 55 Reglement van orde voor de raadsvergaderingen (RvO)

Datum indiening 10-08-2020
Volgnummer
Registratienummer E202028328

Schriftelijke vragen Woonplicht eigenaar nieuwbouwwoningen

Aan het College,

Inleiding

Maandag 10 augustus berichtte de NOS dat steeds meer gemeenten een woonplicht invoeren voor de eigenaar van nieuwbouwwoningen. Kopers worden hiermee verplicht het huis zelf te gaan bewonen, waardoor direct verhuren niet meer kan. Deze maatregel moet voorkomen dat beleggers nieuwbouwwoningen kopen, om deze aanzienlijk duurder te verhuren aan starters.

Vragen

- 1) Bent u bekend met het artikelen "Steeds meer gemeenten voeren woonplicht in voor eigenaar nieuwbouwwoningen"¹?
- 2) Is het college het met ons eens dat goedkope koopwoningen hard nodig zijn voor starters en voor het oplossen van de woningnood in Heerhugowaard?
- 3) Deelt het college de mening dat het onwenselijk is wanneer beleggers nieuwbouwwoningen voor starters opkopen, om deze vervolgens te verhuren waardoor het voor starters nog moeilijker wordt een huis te vinden?
- 4) Kunt u aangeven welke maatregelen het college neemt om betaalbare koopwoningen beschikbaar te houden voor starters?
- 5) Hoe staat het college tegenover een woonplicht voor de eigenaar van nieuwbouwwoningen en de bescherming die dit starters geeft tegen beleggers? Graag een toelichting.
- 6) Kan het college aangeven wat er voor nodig is om een woonplicht in te voeren?

Lid van de Gemeenteraad Heerhugowaard

Wesley Boer (Heerhugowaardse VVD)
Falco Hoekstra (Heerhugowaardse VVD)

¹ <https://nos.nl/artikel/2343549-steeds-meer-gemeenten-voeren-woonplicht-in-voor-eigenaar-nieuwbouwwoningen.html>

Antwoord van het College

Inleiding

We zijn als college bekend met de berichtgeving rondom woonplicht die in verschillende gemeenten worden ingevoerd. Verhuur van nieuwbouw koopwoningen door een belegger komt in Heerhugowaard niet tot nauwelijks voor. Immers, in Heerhugowaard kenden we al in de jaren '90 het zogenoemde anti-speculatiebeding, waardoor de woningen niet meer aantrekkelijk waren als beleggingsobject. Later is dit beding vervangen door de Overwinstregeling die hetzelfde doel heeft. Deze regeling is in 2018 door het college geactualiseerd en geldt voor alle nieuwe categorie 1 koopwoningen (tot € 199.400, prijspeil 2020).

Daarnaast geldt ook voor alle nieuwbouw koopwoningen een zelfbewoningsplicht van 10 jaar.

Antwoorden

- 1) Ja.
- 2) Het bijbouwen van goedkope koopwoningen is nodig om een deel van het woningtekort in te lopen. Het woningbehoefteonderzoek toont aan dat er tot 2030 circa 3.700 extra woningen moeten worden gebouwd in diverse prijsklassen, koop en huur om in de behoefte te kunnen voorzien. Het aandeel goedkope koopwoningen (tot €200.000) hierin is ongeveer 630 woningen.
- 3) Ja, dat vindt het college onwenselijk. In Heerhugowaard is daarom de Overwinstregeling van kracht voor nieuwbouwwoningen in Categorie 1 (tot €199.400). Daarbij geldt een zelfbewoningsplicht van 10 jaar. Beiden worden als een kettingbeding opgenomen in de contracten tussen gemeente en ontwikkelaar. De zelfbewoningsplicht is opgenomen in de Algemene verkoopvoorwaarden die de gemeente hanteert bij contractvorming met marktpartijen. Deze geldt voor alle nieuwbouw koopwoningen.
- 4) Overwinstregeling en zelfbewoningsplicht voor alle nieuwbouw koopwoningen in categorie 1.
- 5) Zie antwoorden onder 3 en 4.
- 6) Zie voorgaande.