Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Aan
fractie PvdA Dordrecht
p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

Gemeente Dordrecht
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078
www.dordrecht.nl

Contactpersoon
D.C. de Jong
T (078) 770 2814
E
dc.de.jong@dordrecht.nl

DOSSIER
Afschrift:
- VBO/OB, EG Imthorn SK Dordrecht 704
- raadsgriffier t.b.v. raads- en burgerraadsleden

Datum 22 september 2020
Ons kenmerk InProces BBV: 2020-0122800
Betreft Beantwoorden artikel 40-vragen inzake invoering woonplicht nieuwbouwwoningen

Geachte fractieleden,

Bij brief van 24 augustus 2020, bij ons ingekomen op 26 augustus 2020, heeft u op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad vragen gesteld inzake invoering woonplicht nieuwbouwwoningen.
Wij beantwoorden uw vragen als volgt.

*Vraag **1.*** Uit het artikel van de NRC blijkt dat de verdeling van nieuwbouwwoningen verre van transparant verloopt en het feitelijk de projectontwikkelaar en/of aannemers zijn die bepalen welke woningzoekenden in aanmerking komt voor welke nieuwbouwwoning.
Bent u, met ons, van mening dat de wijze waarop de woning verdeeld dienen te worden van te voren helder en transparant geregeld dient te zijn?
Bent u tevens met ons van mening dat dat de wijze van verdeling niet allen transparant maar ook controleerbaar dient te zijn?
Welke stappen wilt u gaan nemen om dit op een transparante wijze te regelen?

Antwoord Wij zijn van mening dat voor kopers duidelijk moet zijn wat de wijze is waarop woningen verdeeld worden. Het is de verantwoordelijkheid van de betrokken (markt)partijen, waaronder de ontwikkelaar en makelaar, om hier transparant over te communiceren. Wij vervullen als gemeente geen rol in dit communicatieproces.

*Vraag **2.*** De gemeente Zwijndrecht heeft als eerste gemeente de woonplicht opgenomen bij een nieuwbouwcomplex.
Dit ter voorkoming dat andere partijen dan bedoeld de woningen verwerven en vervolgens met winst gaan verkopen., zoals wij uit het krantenartikel begrijpen. Woonplicht lijkt een effectieve manier om te voorkomen dat niet alleen nieuwbouw woningen maar ook bestaande woningen niet in handen vallen van speculanten. Hiervoor is overigens wel een vergunningstelsel noodzakelijk.
Is de gemeente bereid om te onderzoeken of een dergelijk systeem bij kan dragen tot een betere werking van de markt, waarbij speculanten buiten spel worden gezet?

Antwoord In het land zijn meerdere gemeenten die inmiddels bij nieuwbouw een anti-speculatiebeding of woonplicht hebben opgenomen. Ook de gemeente Zwijndrecht is voornemens middels een experiment een

anti-speculatiebeding op te nemen bij één nieuwbouwproject dat ontwikkeld wordt door een woningcorporatie. De regeling wordt momenteel uitgewerkt, maar is nog niet geëffectueerd.

Wij zijn bereid te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om via een anti-speculatiebeding zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwprojecten af te dwingen. Hierbij zullen we onder andere het project in Zwijndrecht als voorbeeld betrekken.

Voor zelfbewoningplicht bij bestaande woningen bestaat momenteel geen wettelijke grondslag. Hier zullen wij verder geen onderzoek naar verrichten. Mocht het rijksbeleidskader worden aangepast, dan kan dit aanleiding zijn hier beleid op te ontwikkelen.

*Vraag **3.*** Een andere mogelijkheid om speculatie te voorkomen is het invoeren van een anti-speculatiebeding. In dat geval wordt er contractueel vastgelegd dat de woning gedurende een minimaal aantal jaren in bezit dient te blijven van de eerste eigenaar. Meestal regelt men dat bij woningen tot een nader te bepalen prijs. Hieronder een nadere uitleg van Duinstra en Melis makelaars:
"Het anti-speculatiebeding is een bepaling die speculatieve handel in onroerend goed moet voorkomen. Wanneer gemeenten woningen en/of bouwgrond verkopen of in erfpacht uitgeven tekent de koper ervoor de grond niet binnen een bepaalde tijd weer te verkopen zonder toestemming van burgemeester en wethouders. Ook kan er in het beding zijn opgenomen dat bij doorverkoop een bepaald percentage of gedeelte afgedragen dient te worden aan de gemeente. Wanneer de koper zich niet aan de afspraken uit anti-speculatiebeding houdt, kan dat bestraft worden met een (vaak) hoge boete aldus de wet 6:91-94 van het Burgerlijk Wetboek. Deze boete is vaak minstens zo hoog als de winst die gemaakt wordt met de verkoop.
Het beding moet voorkomen dat 'handelaren' de grond of woningen opkopen en met hoge winsten weer snel doorverkopen. Vaak geldt dit voor een periode van 5 jaar. In geval van scheiding, overlijden of onteigening zijn hierop uitzonderingen mogelijk."
De vraag aan het College is of zij kunnen aangeven wat de mogelijkheden zijn om een dergelijk anti-speculatiebeding in te voeren?
Indien zij daartoe niet de bereidheid heeft, welke redenen zij daarvoor kunnen aangeven om het niet te doen?

Antwoord Een anti-speculatiebeding kan worden opgenomen in een koopovereenkomst van nieuwbouw koopwoningen. Met een anti-speculatiebeding kan worden voorkomen dat woningen gekocht worden met de bedoeling deze (zo snel mogelijk) weer met winst te verkopen.

Ook in Dordrecht is het anti-speculatiebeding in het verleden toegepast. Hier is van afgestapt toen bleek dat het niet toepassen van het anti-speculatiebeding zorgt voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Het geeft de eigenaar meer vrijheid te bepalen wanneer en aan wie hij de woning weer verkoopt.

De mogelijkheden om een anti-speculatiebeding in te voeren zijn in de loop der jaren beperkter geworden voor gemeenten. Het is bijvoorbeeld niet langer toegestaan woningen uitsluitend aan eigen inwoners of personen met een economische binding te verkopen.

Het is wel toegestaan woningen te verkopen tegen een maximale prijs voor een specifieke doelgroep. Het doel hiervan is het voorkomen dat de prijs van een woning zich zodanig ontwikkelt dat de woning niet langer bereikbaar is voor de beoogde doelgroep.

In het verlengde van het antwoord op vraag 2 zijn wij bereid te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om via een anti-speculatiebeding zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwprojecten af te dwingen.

*Vraag **4.*** *Tot slot, is het college bereid de Huisvestingsverordening aan te passen om deze maatregelen effectief in te voeren?*

Antwoord Als uit onderzoek blijkt dat zelfbewoningsplicht een succesvol instrument is, staan wij ervoor open om de huisvestingsverordening hierop aan te passen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

J. Scholten
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester