



Dordrecht, 24 augustus 2020

Aan het college van Burgemeester en Wethouders

Ingekomen op 26-08-2020

Geacht college,

**Betreft: Art. 40 Vragen over INVOERING WOONPLICHT NIEUWBOUWWONIGEN**

Net als de rest van Nederland heeft ook Dordrecht te kampen met woningnood. Belangrijkste oorzaak van deze woningnood is het achterblijven van de geplande nieuwbouw, ook in Dordrecht. Het spreekt voor zich dat het de bedoeling is dat de woningen die gebouwd worden, bewoond gaan worden door die mensen waarvoor zij bedoeld zijn.

Naar aanleiding van artikelen in de krant ( NRC van 22 augustus 2020 en AD/Dordtenaar van 24 augustus 2020) heeft onze fractie een aantal vragen. Het artikel van de NRC gaat primair over de wijze van verdelen van nieuwbouwwoningen; het artikel van AD/ Dordtenaar gaat in op de mogelijkheid tot woonverplichting.

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?*

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?*

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?*

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

Met vriendelijke groet,

Fractie PvdA Dordrecht