

Fractie ChristenUnie Alphen aan den Rijn
T.a.v. mevrouw C.J. Blom-de Ruiter
– per mail verzonden–

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
334595

Datum
22 september 2020

Contactpersoon
F.M. van Diemen

Team Beleidsadviseurs en
ondersteuning Ruimte

Onderwerp
Art. 40 vragen Effect van woonplicht voor
woningen in Alphen aan den Rijn

Geachte mevrouw Blom- de Ruiter,

Op 25 augustus heeft u Art. 40 vragen gesteld over het effect van een woonplicht voor woningen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Hierbij ontvangt u de reactie van het college.

1. Overweegt de gemeente Alphen aan den Rijn om een woonplicht voor woningen (bestaande bouw en nieuwbouw) in te voeren?

We onderzoeken de voor- en nadelen van verschillende instrumenten, waaronder de woonplicht, om te voorkomen dat nieuwbouw koopwoningen worden gekocht door beleggers en verhuurd worden. Het is op dit moment niet duidelijk in hoeverre dit in de gemeente Alphen aan den Rijn speelt. Om af te wegen of de woonplicht een effectief middel is in Alphen aan den Rijn is aanvullend onderzoek nodig.

De huisvestingswet geeft op dit moment geen mogelijkheden om de woonplicht op te leggen bij bestaande bouw, vanwege verschillende juridische complicaties. Minister Ollongren onderzoekt of woonplicht bij bestaande bouw mogelijk gemaakt kan worden.

Een andere manier om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd en dat deze woningen betaalbaar blijven voor de bedoelde doelgroep is het verbod op doorverkoop (anti-speculatiebeding). Het doel van een anti-speculatiebeding kan tweeledig zijn: enerzijds speculatie tegengaan (d.m.v. woonplicht), anderzijds de woningen aanbieden of behouden voor een beoogde doelgroep (verbod op doorverkoop, vaak van toepassing in het middensegment). Welk instrument in Alphen aan den Rijn het meest effectief is kan worden onderzocht als voorgesteld wordt de invoering van de woonplicht dan wel het anti-speculatiebeding te onderzoeken.

2. Welk verwacht effect zou het invoeren van een woonplicht in de eigen woning hebben voor de woningmarkt in Alphen aan den Rijn? Kunt u dit per woonkern toelichten?

Het invoeren van een woonplicht voor de woningmarkt in Alphen aan den Rijn heeft tot effect dat woningen, zeker die met een gematigde koopprijs, terecht komen bij de doelgroep en nieuwbouw koopwoningen niet onbedoeld als huurwoningen worden aangeboden. Starters en zittende huurders maken daardoor meer kans om een nieuwbouwwoning te kopen. Het berekenen van het verwachte effect per woonkern kan worden onderzocht als voorgesteld wordt de invoering van de woonplicht te onderzoeken.

3. In hoeverre heeft het invoeren van een woonplicht effect op de huisvesting van starters?

Een woonplicht voorkomt dat (betaalbare) woningen worden opgekocht door beleggers en als huurwoning aanbieden. Starters en zittende huurders maken daardoor meer kans om een (betaalbare) nieuwbouwwoning te kopen. Er zijn geen precieze cijfers bekend over het aantal woningen die opgekocht worden, dit kan worden onderzocht als voorgesteld wordt de invoering van de woonplicht te onderzoeken.

4. In hoeverre heeft het invoeren van een woonplicht effect op de huisvesting van arbeidsmigranten?

Het effect op de huisvesting van arbeidsmigranten is afhankelijk van de invulling van de woonplicht. De regels kunnen naar lokaal inzicht/behoefte worden ingevuld, zoals afspraken over de instandhoudingstermijn, voor welke woningtypen/prijsklassen/doelgroepen woonplicht van toepassing is en mogelijke uitzonderingen.

5. In hoeverre heeft het invoeren van een woonplicht effect op de doorstroom op de Alphense huizenmarkt als daar geëxperimenteerd wordt met tijdelijke huurcontracten?

Het invoeren van een woonplicht heeft tot effect dat starters meer kans maken om een nieuwbouwwoning te kopen, ongeacht wat hun huidige woonsituatie is.

6. Welke mogelijkheden zijn er om handhaving toe te passen als er een woonplicht is ingevoerd in onze gemeente?

Gemeenten kunnen gebruik maken van hun privaatrechtelijke bevoegdheden als eigenaar van de grond en via erfpachtvoorwaarden of gebruik maken van een anterieure overeenkomst om zelfbewoningsplicht af te dwingen. Gemeenten kunnen daarnaast de zelfbewoningsplicht hanteren als toewijzingscriterium voor het ontwikkelen van een woongebied. De ontwikkelaar verplicht zich deze regel vervolgens aan de koper op te leggen. Handhaving kan op basis van deze afspraken na oplevering van de woningen plaatsvinden.

Zaaknummer
334595

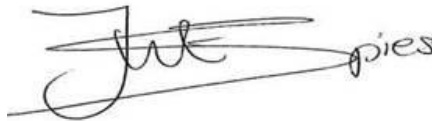
Datum
22 september 2020

Blad
3 van 3

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,



drs. ing. P.D. Wekx MBA



mr. drs. J.W.E. Spies