

Raadsinformatiebrief

Onderwerp:	Zelfbewoningsplicht in combinatie Huisvestingsverordening
Aanleiding:	Motie Zelfbewoningsplicht en voorkeursregeling
Datum:	20-01-2022
Portefeuillehouder:	Arjan Kraijo
Opstellers	Marko Stout

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorkeursregeling:

In de raadsvergadering van 28 september 2021 is de motie “toewijzing nieuwbouwwoningen aan Alblasserdammers” aangenomen. Het doel van deze motie was om bij de lopende en in ontwikkeling komende woningbouwprojecten met de ontwikkelaar of woningcorporatie te bedingen dat inwoners van Alblasserdam voorrang krijgen bij de toewijzing van of inschrijving op woningen.

Door de wethouder is toegezegd dat voor lopende projecten het gesprek met de ontwikkelaars zal worden aangegaan om deze voorkeursregeling te motiveren. Voor nieuwe projecten zal deze voorkeursregeling geborgd worden in de privaatrechtelijke anterieure overeenkomsten.

Deze voorkeursregeling kan (wetstechnisch) niet geborgd worden in de huisvestingsverordening.

Zelfbewoningsplicht:

In de raad van 30 November 2021 is een motie zelfbewoningsplicht aangenomen. De motie heeft een drietal concrete doelen;

- zo snel mogelijk met een raadsvoorstel te komen voor het instellen van zelfbewoningsplicht voor bestaande- en nieuwbouwwoningen in Alblasserdam met een WOZ waarde tot 400 000 euro
- te doen onderzoeken welke ontwikkelingen er spelen rondom onze huidige woningvoorraad (opkopen-verhuren, leegstand, spookbewoning, speculatie, splitsing/verkamering, dubbele bewoning / kangoeroe bewoning etc)
- waar nodig op basis van bovenstaand onderzoek ook andere aanvullende maatregelen voor te stellen die bijdragen aan het vergroten van de kansen voor eigen inwoners in het verkrijgen van een woning.

Zelfbewoning en/of Opkoopbescherming:

Rondom deze problematiek spelen een tweetal termen door elkaar; Zelfbewoning en Opkoopbescherming.

- Een **zelfbewoningsplicht** houdt in dat een koper van een woning gedurende een bepaalde periode verplicht is om de woning zelf te bewonen.
- Per 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk **opkoopbescherming** in te voeren. Gemeenten kunnen dan gebieden aanwijzen waarbinnen woningen na verkoop niet mogen worden verhuurd. De **opkoopbescherming** geldt voor woningen in het goedkope en middeldure segment.

De opkoopbescherming lijkt het meest te voldoen aan uw wens.

Wetswijziging:

Deze opkoopbescherming is pas mogelijk sinds een wetswijziging d.d. 1 januari 2022. De wetsartikelen zijn als bijlage bijgevoegd. Dit wetsvoorstel maakt het mogelijk om in een gebied een opkoopbescherming in te voeren, zodat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen hierop meer kans maken. Hiermee wordt de positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt verbeterd.

Communicatie:

In de wandelgangen leeft het idee dat Alblasserdam achterloopt in bovenstaande regelingen. Dit is echter geenszins het geval. Wetgeving is pas sinds 01-01-2022 geregeld (zie bijlagen) en ook Dordrecht is nog niet zo ver dat deze regelingen al functioneren. (zie bijlage)
We kunnen constateren dat Alblasserdam redelijk in de pas loopt met de ons omringende gemeenten.

Huisvestingsverordening

De opkoopbescherming dient echter geregeld te worden in de huisvestingsverordening van de gemeente.

Een nieuwe huisvestingsverordening stond voor de maand februari op de raadsagenda maar hierin was de opkoopbescherming nog niet verwerkt.

Wegens moverende redenen heeft het college besloten om deze huisvestingsverordening door te schuiven naar April of Mei dit jaar.

In April of Mei zullen wij u een nieuwe, aangepaste huisvestingsverordening voorleggen waarin deze opkoopbescherming is mee genomen.

Wij kunnen ons voorstellen dat u nog veel vragen heeft naar aanleiding van deze RIB en zijn dan ook altijd bereid deze nader toe te lichten.

Hopende u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouder



de secretaris
S. van Heeren



de burgemeester
J.G.A. Paans