

Fractie SP
Bram van Boven

Uw brief van	: 30 november 2017	Ref.	: Daal
Uw kenmerk	:	Tel.	: 6155717
Afdeling	: SOWGZ	E-mail	: b.vandaal@s-hertogenbosch.nl
Zaaknummer	: 7529886	Bijlage(n)	: 0
Datum	: 16 januari 2018		
Onderwerp	: Uw vragen ex. art. 33 RvO over: "Beleggers kopen (betaalbare) woningen op"		

Geachte heer van Boven,

In uw brief van 30 november 2017 stelt u raadvragen ex artikel 33 Reglement van Orde over "Beleggers kopen (betaalbare) woningen op".

U noemt in uw brief een percentage van 20-30% van het aantal verkochte woningen dat in de Bossche binnenstad (en de Muntel) verkocht zou worden aan beleggers/investeerdere ten behoeve van verhuur. Uw zorg is dat hiermee het aantal duurdere huurwoningen verhoogd zal worden en dat daarmee de koopprijzen van woningen verhoogd worden.

Onze minister Kaja Ollongren heeft in antwoord op kamervragen van het SP-kamerlid Beckerman (kenmerk 2017Z15010) geantwoord dat het Kadaster onderzocht heeft of er sprake is van verdringing door particuliere beleggers. Het Kadaster kwam tot de conclusie dat dit zich alleen in Amsterdam lijkt voor te doen.

Op de vragen kunnen wij u het volgende antwoorden:

Vraag 1: Bent u bekend met de situatie op de Bossche woningmarkt? Zo nee, bent u bereid onderzoek te (laten) doen naar de exacte situatie? Zo ja, wat vindt u hier van ?

Antwoord: Uiteraard zijn wij bekend met de situatie op de Bossche woningmarkt. In de Woonagenda 2017-2018 en de onlangs aangeboden raadsinformatiebrief voortgang Woonagenda 2017-2018 wordt daarover aan uw raad gerapporteerd.

Vraag 2: Bent u met de SP fractie eens dat deze situatie onwenselijk is voor onze gemeente? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Nee, wij zien geen grote problemen op dit gebied. Het is positief dat veel verschillende doelgroepen in de binnenstad wonen. Bijvoorbeeld boven winkels, bij particuliere verhuurders of in sociale huurwoningen. Met het splitsen van dure koopwoningen of het omzetten naar onzelfstandige kamers neemt het aantal woningen en woonmogelijkheden toe.

Vraag 3: Vindt u, net als de SP, dat wonen in de binnenstad en directe omliggende wijken ook voor mensen met minder geld bereikbaar moet zijn?

Antwoord: Wij streven naar een ongedeelde stad met een goede differentiatie in woonvormen en woningprijzen in alle wijken. Hierover hebben we afspraken in het Sociaal Woonakkoord met de woningcorporaties. De woningcorporaties hebben in de wijken van de Binnenstad en Muntel/de Vliert bezit dat ook voorziet in die behoefte.

Vraag 4: Deelt u onze zorgen dat als gevolg van de kopende beleggers/investeerdere de betaalbaarheid en doorstroming onder druk komt te staan voor starters en doorstromers op de woningmarkt?

Antwoord: Nee, beleggers en investeerders die dure, en vaak grote, koopwoningen omzetten naar betaalbare middeldure huurwoningen voorzien in een behoefte in onze stad. Ze maken doorstroming vanuit de sociale sector mogelijk. Het kopen en splitsen van goedkope woningen wordt gecontroleerd middels de huisvestingsverordening.

Vraag 5: Heeft u instrumenten om dit 'opkopen' tegen te gaan, zo ja welke gaat u inzetten? Zo nee, gaat u bij het kabinet er op aandringen dat u instrumenten krijgt? Bijvoorbeeld de verplichting dat kopers ook in de woning moeten gaan wonen.

Antwoord: Voor splitsen of omzetten van woningen naar kamerverhuur met een WOZ-waarde van minder dan €225.000 is een vergunning vereist op basis van de huisvestingsverordening 2017. Bij een splitsingsverzoek wordt afgewogen of het algemeen belang beter gediend is met de kleine gesplitste woningen of met behoud van de betaalbare ongesplitste woning. Een vergunning voor omzetten van woningen met een WOZ-waarde van minder dan €225.000 naar kamerbewoning wordt zelden verleend. Voor het splitsen van dure koopwoningen naar betaalbare huurwoningen is geen huisvestingsvergunning nodig. Er is een grote behoefte aan betaalbare huurwoningen en middels dit splitsen wordt hierin gedeeltelijk voorzien.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens het college,
De secretaris,

De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

drs. J.M.L.N. Mikkers