

Wormer, 30 januari 2025

Aan het College van Burgemeesters en Wethouders van Wormerland

Betreft: Technische vragen naar aanleiding van de bespreking van raadsvoorstel bescherming Wormerlandse woningmarkt in de voorronde, afgelopen dinsdagavond 28 januari

Geacht college,

In de bovengenoemde voorronde heeft ons burgerraadslid H       van Roode meerdere vragen gesteld over het raadsvoorstel. Op verzoek van de portefeuillehouder ontvangt u hierbij onze vragen bij dit raadsvoorstel, waarop wij graag antwoord ontvangen voor behandeling van dit voorstel in de gemeenteraad.

1. Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding

U stelt dat deze verplichtingen bij doorverkoop moeilijk te handhaven zijn. Er als voorbeeld genoemd dat een gezin, dat vanwege een dienstbetrekking elders wil verhuizen, de woning niet kan verkopen door de zelfbewoningsplicht. Ons inziens is het mogelijk om in de verkoopakte een koppelbeding op te nemen. Dit houdt in dat ook een volgende koper verplicht is de woning zelf te bewonen, zodat doorverkoop geen beletsel vormt.

- a. Is het college het met de PvdA eens dat een koppelbeding in de verkoopakte een effectieve manier is om zelfbewoning te handhaven?

2. Opkoopbescherming

Door fiscale maatregelen en de nieuwe huurwet is de woningmarkt momenteel minder aantrekkelijk voor beleggers. Echter, mocht zich een economische of financiële crisis voordoen, dan bestaat de kans dat de vastgoedprijzen fors dalen. Dit kan speculatieve beleggers ertoe aanzetten om bij lopende bouwprojecten tegen gunstige prijzen een groot aantal woningen op te kopen.

Alle buurgemeenten in de regio hebben een verordening Opkoopbescherming dat hiertegen bescherming biedt, - Wormerland echter niet. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor inwoners die in de komende jaren een woning willen kopen.

- a. Bent u bereid alsnog een verordening Opkoopbescherming te overwegen?
- b. Indien niet, bent u bereid om nu al voorbereidingen te treffen, zodat bij een dreigende forse waardedaling snel alsnog een verordening Opkoopbescherming aan de raad kan worden voorgelegd?

3. Oudere woningen

Het lijkt erop dat een zelfbewoningsplicht niet kan worden opgelegd bij woningen ouder dan 10 jaar. Voor deze woningen lijkt alleen een verordening Opkoopbescherming een effectieve manier om te voorkomen dat ze door opkopers of speculanten worden verworven.

- a. Welke mogelijkheden ziet het college om oudere woningen te behouden voor zelfbewoning?

4. Starters op de woningmarkt

Uit de bespreking in de voorronde blijkt dat in de doelgroepenverordening een regeling voor betaalbare koop had kunnen worden opgenomen, maar dat dit destijds niet is gebeurd. Door het ontbreken van zo'n regeling blijven betaalbare koopwoningen (bijvoorbeeld tot €350.000) niet gedurende 10 jaar beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot €60.000. Een 'Koopstartregeling', zoals in Zaanstad, zou een goede manier zijn om starters uit Wormerland voorrang te geven boven geïnteresseerden uit de regio.

- a. Is het college bereid om, net als in Zaanstad, een Koopstartregeling ter besluit aan de gemeenteraad voor te leggen?

Wij wachten uw beantwoording met belangstelling af.

Namens de PvdA-fractie,

Met vriendelijke groet,

Kees-Jan Kindt en Monique Klootwijk