

Statenfractie Partij van de Arbeid
De heer S. Smeulders
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Betaalbare woningen

Geachte heer Smeulders,

Bij brief van 26 februari 2019, ingekomen op 26 februari 2019, heeft u namens de PvdA-fractie schriftelijke vragen gesteld.

Wij beantwoorden deze vragen als volgt.

1. Bent u het met ons eens dat de verkoop van betaalbare huur- en koopwoningen aan vastgoedinvesteerders onwenselijk is omdat Brabanders zelf een woning moeten kunnen kopen?

Antwoord: Nee. In principe is er niets tegen verkoop van betaalbare huur- en koopwoningen aan vastgoedinvesteerders. Maar als het tal van negatieve gevolgen heeft voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huur- en koopwoningen, zeker als het uitwassen betreft, zal hiertegen moeten worden opgetreden.

2. Bent u het met ons eens dat het wenselijk is om wonen in de (binnen)steden bereikbaar te houden voor mensen met een normaal inkomen?

Antwoord: Ja.

3. Heeft u cijfers over de verkoop van betaalbare huur- en koopwoningen aan vastgoedinvesteerders in Brabant over de laatste jaren? Zo nee, bent u bereid onderzoek te laten doen?

Antwoord: Nee, wij hebben geen cijfers. Op dit moment wordt op landelijk niveau door diverse partijen gewerkt aan het (beter) in kaart brengen van de eigenaren van huurwoningen (anders dan woningcorporaties), onder andere naar type eigenaar. Dat inzicht moet de basis bieden om ook transacties beter te kunnen registreren en duiden.

Ja, we zullen ons, rekening houdend met bovenstaande, inzetten dit jaar over dit vraagstuk relevante gegevens te verzamelen.

Datum

19 maart 2019

Ons kenmerk

C2241426/4491733

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.A. (Niek) Bargeman

Telefoon

(073) 681 23 74

Email

nbargeman@brabant.nl

Bijlage(n)

-

4. Welke rol kan de provincie spelen om te zorgen dat de inwoners van Brabant met een normaal inkomen een betaalbare woning kunnen kopen of huren?

Antwoord: Zoals vastgelegd in onze Brabantse Agenda Wonen maken wij over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwplanning en -programmering op (sub)regionaal schaalniveau jaarlijks afspraken met gemeenten. Bijvoorbeeld in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's), tijdens de zogenoemde ontwikkeldagen, of in de 'Regionale perspectieven op bouwen en wonen', die jaarlijks in (sub)regionaal verband met gemeenten worden opgesteld of geactualiseerd. Langs deze lijn van regionale afspraken bevordert de provincie dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, in het bijzonder voor kwetsbare groepen, op een verantwoord/voldoende peil ligt of komt.

Datum

19 maart 2019

Ons kenmerk

C2241426/4491733

Door een combinatie van (structurele en actuele) ontwikkelingen dreigt met name de positie van starters en huishoudens met middeninkomens te verslechteren. Voor die groepen vraagt de provincie in het bijzonder aandacht. Gemeenten waar dit speelt, worden geacht om een tandje bij te zetten, en de mogelijkheden om (meer) sturend op te treden te benutten. Bijvoorbeeld door in bestemmingsplannen percentages sociale koop, middeldure huur of particulier opdrachtgeverschap op te nemen. Vervolgens kunnen met partijen concrete afspraken worden gemaakt over de bouw van betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen.

Om koopwoningen betaalbaar te houden, kunnen koopvarianten worden toegepast (zoals Koopgarant, Slimmer Kopen, Kopen naar Wens, etc.), waardoor aankooprijzen lager liggen dan de marktwaarde. Woningcorporaties zouden ook bij verkoop van bestaande woningen (zo nodig) gebruik kunnen maken van koopvarianten. Veel corporaties vragen meer ruimte voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Honorering daarvan geeft ze ook meer ruimte voor verkoop, bijvoorbeeld van de grotere eengezinswoningen.

Bij de bouw van middeldure huurwoningen kunnen gemeenten afspraken maken die erop toezien dat aanvangshuren bereikbaar zijn voor middeninkomens, huurverhogingen gemaximeerd zijn, en een voldoende lange exploitatieduur als betaalbare (midden)huurwoning gegarandeerd is. Corporaties kan gevraagd worden de vrije toewijzingsruimte waar mogelijk te benutten voor huishoudens met een (laag) middeninkomen, en ook de vrijkomende niet-Daeb woningen specifiek aan die groep toe te wijzen.

De provincie ontwikkelt dit jaar vanuit haar kennisrol diverse activiteiten om betrokken partijen gericht te informeren over en te helpen bij het toepassen van deze en andere mogelijkheden.

5. Bent u bereid om, conform de aanpak in enkele gemeenten, met de B5 af te spreken dat via de huisvestingsverordening een woonplicht wordt ingesteld voor nieuwe woningen, waarbij enkel via een ontheffingsmogelijkheid koopwoningen met een zelfbewoningplicht alsnog verhuurd kunnen worden na expliciete toestemming van de betreffende gemeente?

Antwoord: Ja, wij zullen dit onderwerp in 2019 ambtelijk en bestuurlijk op de 'regionale tafels' agenderen en met relevante gemeenten het gesprek aangaan over de inzet van de huisvestingsverordening. Naast de door u genoemde mogelijkheid kan ook gedacht worden aan strengere regels voor woningsplitsing en woningdelen.

6. Bent u bereid om gemeenten op te roepen om voor bestaande woningen via de lokale huisvestingsverordening het splitsen of verkameren van woningen vergunningplichtig te maken?

Antwoord: Gemeenten doen er goed aan de vinger aan de pols te houden en op te treden waar dat nodig is. Gemeenten kunnen dat doen als er overlast wordt ervaren of verwacht. Overigens hebben sommige gemeenten hier al beleid en regels voor, bijvoorbeeld als het gaat om (kamer)bewoning door studenten. Ook op het moment dat de aanwezigheid van voldoende betaalbare huur- of koopwoningen (sterk) negatief wordt beïnvloed, is ingrijpen een optie. Bijvoorbeeld via de huisvestingsverordening (zie ook het antwoord op vraag 5), waarbij maatregelen ook gebiedsgericht kunnen worden ingezet.

Datum

19 maart 2019

Ons kenmerk

C2241426/4491733

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. M.J.A. van Bijnen MBA