



D66 Veldhoven
T.a.v. mevrouw M. Giesbertz
Rapportstraat 30
5504 BP VELDHOVEN

datum	: 13 oktober 2020	ons kenmerk	: 20UIT05414
uw brief van	: 17 september 2020	uw kenmerk	: -
bijlage	: -	IBAN	: NL08BNGH 0285 0087 14
onderwerp	: Artikel 42 vragen over invoering van zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw (vervolg)		

Geachte mevrouw Giesbertz, beste Mariëlle,

In uw brief van 17 september 2020 heeft u namens D66 Veldhoven aanvullende vragen gesteld over de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen in Veldhoven.

Het college is inderdaad van mening dat er momenteel geen aanvullende maatregelen ten aanzien van de zelfbewoningsplicht zinvol dan wel noodzakelijk zijn, bovenop de uitgangspunten/maatregelen die thans al worden uitgevoerd. Een en ander zoals beschreven in onze antwoordbrief van 14 augustus 2020.

Daarnaast stelt u in uw brief een zestal aanvullende vragen, die wij hierbij graag willen beantwoorden.

1. Waarin verschilt deze huidige regeling van een zelfbewoningsplicht?

De Veldhovense aanpak gaat uit van het huidige eigendom van de grond bij de gemeenten in combinatie met de verkoop van de grond. De gemeente gebruikt haar positie om er maximaal voor te zorgen dat op deze grond de juiste woningen worden gebouwd en worden verkocht/verhuurd aan de juiste doelgroep. De algemeen bekende zelfbewoningsplicht is meer gericht op de eigenaar van de woning.

2. Voor hoeveel jaar geldt deze regeling?

Deze aanpak geldt voor onbepaalde tijd en is dus gekoppeld aan de verkoop van de gemeentegrond.

3. Hoe wordt naleving ervan gecontroleerd?

De verkoop van de woning verloopt via de notaris en kan via informatie uit het kadaster worden gecontroleerd.

4. Welke gemeenten hebben wel een zelfbewoningsverplichting opgelegd?

Veldhoven werkt op afspraak

Voor alle producten en diensten waarvoor u aan de balie moet zijn, maakt u een afspraak via www.veldhoven.nl of bel 14 040. Via de site kunt u ook producten en diensten vanuit thuis regelen.

Uit recente informatie blijkt dat er, voor zover bekend, 18 gemeenten zijn die een zelfbewoningsverplichting hebben opgelegd: Zwolle, Eindhoven, Amsterdam, Utrecht, Pijnacker-Nootdorp, Den Haag, Sint Michielsgestel, Westerveld, Nuenen, Bernheze, Boxtel, Langedijk, Nieuwkoop, Velsen, Haaren NB, Bergeijk, Haarlem en Waterland (Bron: Binnenlands Bestuur, 12 augustus 2020).

5. Welke juridische grondslag ligt aan de basis van de zelfbewoningsplicht in gemeenten die deze wel hebben ingevoerd?

De zelfbewoningsplicht ziet er per gemeente verschillend uit. Dit geldt ook voor de juridische grondslag. Amsterdam gebruikt bijvoorbeeld hun erfpacht als juridische basis. Andere gemeenten nemen bij de grondverkoop een beding op in de koopakte dat de gemeente toestemming moet verlenen bij doorverkoop binnen een bepaalde periode. Die toestemming wordt alleen in bepaalde gevallen gegeven en hieraan worden soms ook voorwaarden verbonden.

6. Wat geeft het college aanleiding om, zonder nader onderzoek, te denken dat deze juridische grondslag niet van toepassing zou kunnen zijn op de situatie in Veldhoven?

De juridische grondslag staat onder druk omdat door het opleggen van een zelfbewoningsplicht er een forse beperking van het eigendomsrecht ontstaat. Immers je mag je woning niet zo maar aan een ander verkopen. Een zelfbewoningsplicht kan daarom maar voor een beperkt aantal jaren gelden, bijvoorbeeld vijf jaar. Hierbij moet ook rekening worden gehouden dat persoonlijke situaties in die periode kunnen wijzigen, bijvoorbeeld bij verlies van een baan, een andere baan elders met als gevolg dat men moet verhuizen, overlijden van een partner, verlies aan inkomen door ontslag en echtscheiding. Dit maakt een uitgebreide begeleiding en afweging van de handhaving van de zelfbewoningsplicht noodzakelijk, waarvoor ambtelijke capaciteit beschikbaar moet zijn.

Wij zijn van mening dat de huidige aanpak van Veldhoven nog voldoende waarborgen biedt om nieuw gebouwde woningen in Veldhoven bij de juiste doelgroep terecht te laten komen. Zoals ook aangegeven in onze vorige brief volgen we de ontwikkelingen op dit onderwerp nauwgezet en zullen bekijken of eventueel nieuw Rijksbeleid toegepast kan worden in de gemeente Veldhoven.

We gaan er van uit dat we u met onze reactie voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Noud Bex
secretaris

Marcel Delhez
burgemeester