

Aan de gemeenteraad

datum	21 november 2024
behandeld door	E. Havelaar
ons kenmerk	2024-0112134
doorkiesnummer	14 078
Onderwerp	Beantwoording artikel 40 vragen CDA Ongewenst aankoop woningen

Geachte mevrouw, heer,

Het CDA heeft op 22 oktober 2024 Artikel 40 vragen gesteld over de opkoop van woonhuizen in Papendrecht door investeerders. In deze raadsinformatiebrief wordt antwoord gegeven op de gestelde vragen.

Vraag 1

Is uw college op de hoogte van deze acties en zijn er mogelijk nog meer straten en wijken benaderd?

Antwoord 1

Wij zijn niet bekend met deze acties en investeringsmaatschappijen. Wij hebben hierover geen meldingen ontvangen van bewoners.

Vraag 2

Informeert uw college deze investeringsmaatschappijen over de aangescherpte regels in Papendrecht die opkoop en verhuur onaantrekkelijk en in veel gevallen onmogelijk maakt? Informeert u daarbij tevens over de uitbreiding en inzet van onze BOA-capaciteit (Bijzondere Opsporingsambtenaren) om illegale verhuur en bewoning te bestrijden?

Antwoord 2

Wij informeren geen specifieke investeringsmaatschappijen over de regels omtrent kamerverhuur in Papendrecht. Iedereen kan via de gemeentelijke website en op overheid.nl alle regelgeving over kamerverhuur en onzelfstandige woonruimte raadplegen. We publiceren nieuwe regels en beleidswijzigingen online waarbij iedereen zelf verantwoordelijk is voor het raadplegen hiervan. Als investeringsmaatschappijen contact opnemen met de gemeente, dan informeren we hen over de regelgeving.

Daarnaast toetsen we bij een aanvraag omgevingsvergunning op de 2% quoteringsgebieden maximaal 2% van het aantal panden met zelfstandige woonruimte mogen worden omgezet in onzelfstandige woonruimte voor drie of vier personen. We weigeren de omgevingsvergunning als er sprake is van een overschrijding van de 2% quoteringsgebieden.

Tot slot organiseren we controles op basis van informatie uit de BRP (Basisregistratie Personen). Hierbij controleren we of de juiste vergunningen aanwezig zijn voor de huisvesting van meer dan twee arbeidsmigranten. Als deze er niet zijn, starten we een handhavingstraject op. Investeerders zijn zelf verantwoordelijk om vóór de aankoop van een woning te onderzoeken welke regelgeving er in een gemeente van toepassing is.

Vraag 3

Kan het college onze inwoners informeren over de ongewenstheid en de risico's van het verkopen van een woning aan een dergelijke investeringsmaatschappij (bijvoorbeeld doordat de gewenste vergunning niet rond komt)?

Antwoord 3

Het verkopen van een woning is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Het is geen gemeentelijke taak om inwoners te adviseren aan wie zij hun woning verkopen. Als college vinden wij het echter wel belangrijk dat onze regels over kamerverhuur voor iedereen duidelijk zijn. Daarom brengen we in de komende periode de regels over kamerverhuur opnieuw onder de aandacht in de Klaroen. Ook zullen we ook de vindbaarheid van de regels over kamerverhuur op onze website verbeteren.

De gemeenteraad heeft daarnaast regels vastgesteld waarin wordt voorzien in de huisvesting van arbeidsmigranten. Investeringsmaatschappijen die aan de regels voldoen, kunnen in aanmerking komen voor een vergunning. Inwoners kunnen, zoals aangegeven bij antwoord 2, alle regelgeving over kamerverhuur raadplegen via de gemeentelijke website en bij vragen contact opnemen met de gemeente. Op verzoek van de gemeenteraad zijn de regels over kamerverhuur in de Klaroen van 19 april 2023 onder de aandacht gebracht.

Vraag 4

Welke verdere acties kan het college uitvoeren om te voorkomen dat onze inspanningen om de woningvoorraad in Papendrecht te vergroten, terecht komt in de handen van (buitenlandse) investeerders?

Antwoord 4

Als college zijn wij van mening dat we in Papendrecht over voldoende instrumenten beschikken om ervoor te zorgen dat investeerders geen woningen kunnen opkopen voor de verhuur. De gemeenteraad heeft in 2021 regelgeving vastgesteld die verkamerede verhuur mogelijk maakt. In 2023 heeft het college de quoteringsregeling van 5% verlaagd naar 2%.

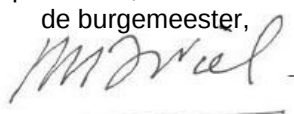
Ook heeft de gemeenteraad in 2023 de opkoopbescherming vastgesteld. Hierdoor mag de eigenaar van een nieuwbouwwoning gedurende de eerste vier jaar de woning niet verhuren. De opkoopbescherming geldt voor alle woningen die onder de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie) vallen. Deze maatregel voorkomt dat woningen door beleggers worden opgekocht en zorgt ervoor dat deze woningen beschikbaar blijven voor particulieren. Tot slot heeft de gemeente reeds diverse acties gevoerd zoals BRP-controles en is er ook gehoor gegeven aan meldingen van omwonenden.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
De gemeentesecretaris,


J.M. Ansems

de burgemeester,

M.J.M. van Driel