

Raadvragen inzake zelfbewoningsplicht

1. Is het bekend hoeveel woningen in Valkenswaard worden beheerd/opgekocht door investeerders?
2. Kan het college aangeven wat de mogelijke voor- en nadelen zijn voor invoer in de Valkenswaardse situatie?
3. Wil het college het instrument zelfbewoningsplicht meenemen in de ontwikkelen woonvisie?

Reactie wethouder Kees Marchal n.a.v. vragen zelfbewoningsplicht

1. 11% van de woningen in Valkenswaard valt in de particuliere huurmarkt. Er zijn signalen van makelaars dat de aangepaste overdrachtsbelasting van 8% sinds 1 januari 2021 heeft geleid tot afvlakking van de aankoop mede door de gestegen huurprijs.
2. De particuliere huursector vult het gat tussen de sociale huur en de koopsector, mits de huurprijs niet excessief hoog ligt. Volgens STEK kent 86% van de huurwoningen in Valkenswaard een huur tot € 950,- per maand. 1/3e ligt zelfs onder de liberalisatiegrens van € 752,33. De beschikbaarheid van de particuliere huurwoningen is belangrijk voor inwoners die niet in aanmerking komen voor sociale huur en die niet kunnen kopen vanwege te laag inkomen. Gelet op de huurprijs in Valkenswaard vervult de particuliere huursector een heel belangrijke functie in het middensegment. Eventueel invoeren van de zelfbewoningsplicht in de **volle breedte** brengt het nadeel met zich mee dat het onmogelijk wordt om woningen toe te voegen aan de particuliere woningmarkt, terwijl er dan ook woningen aan dat deel van de huurmarkt worden onttrokken door verkoop. Er komt dan dus niets bij maar er gaat wel vanaf. Het gaat dan om een eenzijdig ingrijpen. Als het doel is om de particuliere huurmarkt te verkleinen dan kan het middel van zelfbewoningsplicht effectief zijn, maar dat is niet ons doel en wij denken ook niet dat van u.

Met de huidige woningmarkt is het naar ons idee het doel om specifieke groepen, in elk geval starters, betere en eerlijkere kansen te geven. Dan zou de zelfbewoningsplicht dus effectief kunnen zijn, maar dan wel specifiek gericht op dat deel van de woningmarkt dat voor die doelgroep ook interessant is. Wij doen dit nu ook bij het project Parallelweg Noord 10, waar we de zelfbewoningsplicht voor de rijtjeswoningen hebben meegenomen in de overeenkomst met de ontwikkelaar.

3. Het college wil de zelfbewoningsplicht zeker meenemen in de op te stellen woonvisie. Ingrijpen op de woningmarkt betekent vaak dat er andere effecten optreden die zo niet bedoeld zijn. Zoals ik eerder aangaf, waar het doel niet is om de particuliere huurmarkt te verkleinen maar om verdringingseffecten tegen jongeren of starters tegen te gaan. In het traject van de nieuwe woonvisie willen we goed kijken naar de onderliggende problemen die je in de praktijk ziet en daar dan de oplossingen op afstemmen. Dat hebben we eerder met de startersleningen ook zo gedaan.

Per 1 januari 2022 wordt het mogelijk om de zelfbewoningsplicht in te voeren voor de bestaande woningmarkt. De zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen is wel mogelijk en die zetten we ook gericht in. We willen samen met u verkennen welke problemen we op de woningmarkt zien en op basis daarvan bekijken of uitbreiden van de zelfbewoningsplicht een effectief middel is. Het traject van de woonvisie is daarvoor uitermate geschikt.