

Oplegnotitie t.b.v. forumbehandeling “Beantwoording vragen over verhuur Johannieterhof 45” (2 juni 2024).

In de raadsinformatiebrief d.d. 21 mei 2024, kenmerk Z/24/069624/D/24/144526 is een aantal vragen van de fractie CDA-Oudewater beantwoord over de verhuur van de woning Johannieterhof 45 in Oudewater. De betreffende vragen waren gesteld omdat de verhuur in strijd is met de destijds gemaakte afspraken met de ontwikkelaar. De beantwoording van de vragen geeft aanleiding tot nadere vragen. Een van de vragen is hoe het kan dat het college willens en wetens buiten de met de raad afgesproken kaders is getreden.

De fractie van CDA-Oudewater vindt dat de door het college gekozen weg in een openbaar debat met elkaar besproken moeten worden.

Vragen.

De fractie van CDA-Oudewater heeft, naar aanleiding van de beantwoording, een aantal aanvullende vragen, waarbij wij er van uitgaan dat deze vóór de forumbehandeling worden beantwoord.

1. In het antwoord op **vraag 2** geeft het college haar overwegingen ontheffing te verlenen van de zelfbewoningsplicht. Een van de argumenten is dat er sprake was van dreigende leegstand. Is hier overleg over gevoerd met de ontwikkelaar? Hoe lang heeft de woning te koop gestaan? Is de prijs aangepast? (als toelichting op dit laatste: in de verkoopbrochure stond de woning te koop voor € 720.000, het kadaster noemt een koopsom van € 175.000)

De woning stond sinds november 2021 te koop. Nadat de woningen in het complex in eerste instantie snel verkocht werden, stagneerde de verkoop. In het algemeen houdt het college bij ontwikkelingen op de woningmarkt vinger aan de pols. Het college staat via haar woningbouwprojecten regelmatig in contact met betrokkenen in de woningmarkt: met makelaars, projectontwikkelaars en andere betrokken deskundigen. Er was in die periode bij woningmarktdeskundigen sprake van een sombere stemming vanwege de combinatie van de oorlog in de Oekraïne, de stikstofuitdagingen, het gebrek aan vakmensen en de oplopende hypotheekrentes. Woningverkoop, met name van nieuwbouwwoningen, stagneerden of zakten zelfs in.

Het college is niet betrokken geweest bij de prijsvorming van de betreffende woning. Het college heeft bij zowel koper als verkoper nagevraagd wat de uiteindelijke overeengekomen prijs is. Uit de door hen verstrekte nota van afrekening bij het notariskantoor blijkt dat deze € 601.278,69 bedroeg. De woning is uiteindelijk verhuurd aan iemand uit Oudewater die een andere woning heeft achtergelaten.

2. Heeft het college de verlening van een ontheffing getoetst aan hetgeen met de raad gedeeld is en hetgeen door de raad gesteld is bij de langdurige behandeling van dit onderwerp?

Nee, dat is niet gebeurd. Ambtelijk heeft er advisering plaatsgevonden op basis waarvan werd geconcludeerd dat de gemeente inhoudelijk mee kan gaan in het verzoek voor het ontheffen van de zelfbewoningsplicht. Echter wijkt dit af van hetgeen dat in de koop- en realisatieovereenkomst is bepaald. Dit had dus moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Terugkijkend naar het proces is niet de correcte route doorlopen. Dit zal op deze wijze dan ook niet meer plaats vinden.

3. Het college constateert, terugkijkend, dat er niet gehandeld is conform het bepaalde in art. 5.3 van de koop- en realisatieovereenkomst. Hoe kwalificeert het college deze handelwijze?

Dit betreft een omissie. Het had niet mogen gebeuren, maar helaas is het toch gebeurd. Het treft een les voor de toekomst.

4. In het antwoord op vraag 5 geeft het college aan dat in de overige koopovereenkomsten wel is gehandeld conform de koop- en realisatieovereenkomst. Acht het college bij die appartementen de zelfbewoningsplicht handhaafbaar, na het precedent dat het college heeft geschapen?

Nieuwe situaties zijn niet één op één vergelijkbaar en worden per individueel geval beoordeeld. Of de situatie handhaafbaar is zal bij het beoordelen van individuele gevallen moeten blijken.