

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 32 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

21 mei 2024

Kenmerk

Z/24/069624 / D/24/144526

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Vliet, Maarten van

Onderwerp

Beantwoording vragen over verhuur Johannierterhof 45

Beantwoording van de vragen

In de raadsvergadering van 8 februari 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de “Ontwikkelovereenkomst Oranje Bolwerck”. Bij deze door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelovereenkomst behoort een bijlage 6: “Model Koop- en realisatieovereenkomst”.

In artikel 5.3 van deze bijlage 6 verplicht de gemeente de ontwikkelaar om in koop/aannemingsovereenkomsten met kopers en de ter uitvoering daarvan te passeren transportakten een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op te nemen. Momenteel wordt op Funda en op de website van De Koning & Witzier makelaars het appartement Johannierterhof 45 te huur aangeboden. Via het kadaster is te achterhalen dat het eigendom van dit appartement op naam staat van “Albert de Koning BV”. Momenteel is dit appartement niet bewoond.

De CDA-fractie heeft over deze situatie de volgende vragen:

- 1. Is het college bekend dat het appartement Johannierterhof 45 momenteel te huur wordt aangeboden en in eigendom is van hierboven genoemde Besloten Vennootschap?**

Het is het college bekend dat het appartement Johannierterhof 45 te huur werd aangeboden, inmiddels wordt verhuurd en in eigendom is van Albert de Koning BV.

- 2. Heeft het college, conform uitzonderingsbepalingen die zijn opgenomen in artikel 5.3 van de “Model Koop- en realisatieovereenkomst”, ontheffing verleend aan de ontwikkelaar om dit appartement te verkopen aan een BV? Zo ja, wat zijn de overwegingen van het college geweest om deze ontheffing te verlenen en zijn daar voorwaarden aan verbonden?**

Het college heeft ontheffing verleend voor de zelfbewoningsplicht op deze woning aan de ontwikkelaar. Voor de ontheffing is de volgende afweging gemaakt:

- De waarde van de woning ligt ruim boven de NHG-grens;
- De woning dreigde leeg te komen staan, wat aantoonde dat er op dat moment geen schaarste was in het prijssegment van deze woning en kopers geen hinder ondervonden van beleggers. Hierdoor is er geen fundament voor de zelfbewoningsplicht.

In de koop- en realisatieovereenkomst is zelfbewoningsplicht en het anti- speculatie beding ook opgenomen voor de koopwoningen in het dure segment. Dit is echter niet gebruikelijk, omdat het doel van het instrument is om de schaarse woningvoorraad te beschermen en beschikbaar te houden voor de juiste doelgroep. Buiten de afweging die is gemaakt zijn er geen extra voorwaarden verbonden aan de ontheffing.

Terugkijkend op het geheel is er niet gehandeld conform de uitzonderingsbepalingen in artikel 5.3 van de koop- en realisatieovereenkomst. De ontheffing wordt meegenomen in de interne evaluatie van KoopGarant als onderdeel van het project Oranje Bolwerck.

- 3. Indien het college geen ontheffing heeft verleend, is dan het college van mening dat in strijd is/wordt gehandeld met “bijlage 6 - artikel 5.3” behorende bij de door de gemeenteraad ingestemde “Ontwikkelovereenkomst Oranje Bolwerck”?
Wat zijn de argumenten van het college als men die mening niet is toegedaan?**

Het college heeft ontheffing verleend. Terugkijkend op het geheel is er niet gehandeld conform de uitzonderingsbepalingen in artikel 5.3 van de koop- en realisatieovereenkomst.

- 4. Indien het college wel van mening is dat hier in strijd gehandeld is/wordt met de ontwikkelovereenkomst, is het college dan bereid actie te ondernemen tegen de ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger? Zo ja, welke acties worden dan ondernomen?**

Het college heeft ontheffing verleend. Om deze reden is het college niet bereid actie te ondernemen tegen de ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger.

- 5. Kan het college bevestigen dat in alle koop- en realisatie overeenkomsten die ontwikkelaar gesloten heeft met kopende partijen van appartementen in Oranje Bolwerck de verplicht gestelde bewoningsplicht / antispesulatiebeding is opgenomen?**

De makelaar heeft bevestigd dat in de overige koopovereenkomsten de zelfbewoningsplicht is opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1: Artikel 32 vragen CDA Oudewater over verhuur Johannierterhof 45 - D/24/144525

Bijlage 2: Brief ontheffing Johannierterhof 45 - D/24/145973

Bijlage 3: Koop- en realisatieovereenkomst Oranje Bolwerck - D/24/145989
