

de heer M. van Esch

ONS KENMERK: 00542000
UW KENMERK: MvEart61
UW BRIEF VAN: 6 februari 2018
BEHANDELD DOOR: Bert van der Vecht
ONDERWERP: vragen art. 61 Rvo over gelijke kansen op de woningmarkt
AANTAL BIJLAGEN: - -
DATUM: 13 maart 2018
VERZ. 13 maart 2018

Beste meneer Van Esch,

In antwoord op uw brief van 6 februari 2018 vindt u hieronder de beantwoording van uw schriftelijk gestelde vragen over gelijke kansen op de woningmarkt.

Vraag 1

Bent u bekend met de huidige overspannen situatie op de woningmarkt en heeft u de signalen van (gedwongen) koppelverkoop ook ontvangen?

Antwoord

Wij zijn op de hoogte van de spanningen op de woningmarkt en hebben dat bijvoorbeeld gezien bij de verkopen in plan Dillenburg. Daar is overigens op ons advies loting toegepast. Omdat er echter in Vlijmen en Haarsteeg, nu en in de nabije toekomst, volop wordt gebouwd, zouden wij de woningmarkt hier niet als overspannen karakteriseren.

Signalen van (gedwongen) koppelverkoop waren bij ons nog niet bekend.

Vraag 2

Ziet u de gemeente Heusden als een partij die dit soort praktijken kan voorkomen?

Antwoord

De gemeente is niet de eerst aangewezen instantie die dit soort praktijken kan voorkomen. Daarvoor gelden erkende procedures die zijn vastgelegd in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Klachten over het handelen van makelaars kunnen worden ingediend bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland of bij de Geschillencommissie Hypothecaire Financieringen.

POSTADRES
Gemeente Heusden
Postbus 41
5250 AA Vlijmen

BEZOEKADRES
Julianastraat 34
Vlijmen

T (073) 513 17 89
F (073) 513 17 99
E INFO@HEUSDEN.NL

DIGITAAL LOKET
www.heusden.nl

Bankrelatie
NL54BNGH0285003909

Wij zijn bereid bij partijen, die in de gemeente nieuwbouw woningen verkopen, nadrukkelijk onder de aandacht te brengen dat de gesignaleerde praktijken niet geoorloofd zijn.

Vraag 3

Bent u bereid om bij de uitgifte van woningen of kavels af te dwingen dat de projectontwikkelaar of makelaar altijd een notaris de loting te laten verrichten, met als doel eerlijke kansen voor alle potentiële klanten? Bent u bereid om deze voorwaarde bij toekomstige woningbouwprojecten te stellen?

Antwoord

Bij lopende projecten is afdwingen niet mogelijk, maar de gemeente kan wel in gesprek met ontwikkelende partijen loting onder de aandacht brengen. Als we mochten constateren dat er een misbalans is tussen vraag en aanbod dan zullen wij in gesprek gaan om loting toe te passen. In het plan Dillenburg bleek de ontwikkelaar om deze reden bereid aan loting mee te werken. Bij toekomstige woningbouwprojecten zal de optie van loting zeker worden overwogen.

Vraag 4

Heeft u in het verleden de voorwaarde gesteld dat er bij nieuwbouw altijd geloot wordt via een notaris. Klanten moeten immers vrij zijn om zelf te kiezen bij welke partij ze hun woning willen verkopen en waar ze de hypotheek willen sluiten.

Antwoord

In het verleden is loting via een notaris een standaardbepaling in grondverkoopovereenkomsten geweest. Loting was een onderdeel van het toepassen van bindingseisen aan de gemeente en het toepassen van verkoopregulerende bepalingen om zo eigen inwoners een voorrangspositie te geven op de woningmarkt. Loting werd alleen toegepast wanneer er meer gegadigden waren dan woningen. Voor bouw kavels werden wachtlijsten per woonkern toegepast.

In 2006 oordeelde de Hoge Raad echter dat het stellen van bindingseisen aan de gemeente niet was toegestaan wegens strijd met het principe van vrije vestiging in de Huisvestingswet (omdat wordt ingegrepen op de woonruimteverdeling en daarmee 'de kring van woningzoekenden' wordt beperkt). Op grond van dit arrest is met het afschaffen van de voorrangsregels ook de eis over toepassing van loting ingetrokken.

Ons kenmerk 00542000
Onderwerp vragen art. 61 Rvo over gelijke kansen op de woningmarkt
Datum 13 maart 2018
Pagina 3 van 3

Vraag 5

Bent u bereid om er bij huidige woningbouwprojecten op aan te dringen dat de uitgifte van de woningen via een notaris te laten verloten?

Antwoord

Wij zijn bereid om bij de huidige woningbouwprojecten aan te dringen op loting via een notaris.

Met vriendelijke groet,

het college van Heusden,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. R.H. Augusteijn