

Beantwoording nagekomen vragen VVD over de doelgroepenverordening

1. Waarom is er een verschil in inkomensgrens Midden-Huur en “sociale koop” (1,5 versus 1,8) (bijlage doc).

In de vastgestelde woonvisie 2021-2025 staat opgenomen dat de grootste opgave ligt bij het aanbod voor lage middeninkomens (ca. € 65.000 oftewel 1,5x de daeb-norm). Het blijkt moeilijk om hier structureel aanbod voor te creëren en te behouden. Deze doelgroepenverordening is een uitwerking van de woonvisie. Met het verschil in inkomensgrens tussen middenhuur en sociale koop werken we nog eens extra aan het aanbod voor specifiek de lage middeninkomens.

Verder staat in het raadsvoorstel uitgelegd dat we voor middenhuurwoningen een lagere inkomensgrens opnemen dan voor sociale koop, omdat we zo de concurrentie voor een middenhuurwoning voor deze inkomensdoelgroep verlagen. Hogere inkomens dan 1,5 keer de daeb-norm vallen dan immers af. Door dit zo vast te stellen komen middenhuurwoningen tot €1.100,- terecht bij een inkomensgroep (tot ca. €65.000) waarvoor deze woningen de enige optie zijn qua nieuwbouw. Ze verdienen teveel voor sociale huur en qua koop zijn enkel kleine appartementen in de huidige markt financieerbaar. Met deze inkomensgrenzen bieden we voor alle inkomensgroepen een realistische kans op een nieuwbouwwoning. Specifiek voor woningzoekenden in onze gemeente die in de (lage) middeninkomens vallen groeit de kans op een betaalbare woning.

2. term sociale koop zou (conform de besluitenlijst) komen te vervallen; waarom is dat niet gebeurd?. Er is niets sociaals aan, behalve dat er een maximum bedrag aan hangt.

Er is gevraagd of de term sociale koop kan vervallen. In de beantwoording van de toezeggingen is aangegeven dat dit niet kan, omdat deze term in de wet is vastgelegd. Het is wel een ongelukkige en verwarrende term. In de toelichting op de verordening staat daarom uitgelegd dat we met de wettelijke term sociale koop eigenlijk de categorie middeldure koop (laag) bedoelen uit de woonvisie.

3. indexering "niet eerder dan 2025", dit is sec een theoretische datum. De verordening kan immers alleen van toepassing verklaard worden op nieuwe bestemmingsplannen, en die zijn nooit gereed voor 2025

- **Waarom niet vastleggen dat er bijvoorbeeld de eerste 3 jaar na oplevering niet kan worden verhoogd?**

Een eerste indexering per 2025 is opgenomen omdat de bedragen in de huidige verordening al uitgaan van wettelijke grenzen die in 2024 gaan gelden (de nieuwe Huisvestingswet). Zonder deze bepaling wordt er naar de letter van de verordening al per 1-1-2024 geïndexeerd. Dit zou dan al afwijken van de wettelijk vastgelegde definitie van betaalbare woningen en dat is niet gewenst. De link met een bestemmingsplan is hier niet van toepassing.

De maximale aanvangskoopprijs/aanvangshuurprijs van sociale koopwoningen en middenhuurwoningen wordt vanaf 2025 geïndexeerd en wijzigt als gevolg daarvan mee met de marktontwikkelingen.

4. De tekst: “Het college kan indien economische omstandigheden daartoe aanleiding geven de genoemde instandhoudingstermijnen als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid ten gunste van de aanvrager aanpassen.” roept vragen op
- De raad stelt iets vast, en het college kan hier als ze willen van afwijken. En dan ook alleen nog maar ten gunste van de aanvrager. Dat is dan nadelig voor de particulieren; waarom zou je dat doen/willen?

Met ‘de aanvrager’ wordt hier de eigenaar van de woning(en) bedoeld, die vanwege economische omstandigheden een uitzondering aanvraagt (bij het college) op de bepalingen uit de verordening. Dit is een in een verordening gebruikelijke bepaling, waarmee (uitzonderlijke) persoonlijke economische problematiek kan worden voorkomen.

5. De tekst: “Elke volgende verkoop van sociale koopwoningen dient gedurende de in artikel 6 bepaalde instandhoudingstermijn uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst gemeld te worden bij het college. Verstrekking van de hiervoor genoemde gegevens geschiedt via een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.” Roept vragen op.
- Deze meldplicht ligt dus bij een particulier, en wat gaat het college dan met deze info doen?

De meldplicht ligt dan inderdaad bij de particulier. Aan verkopers van sociale koopwoningen wordt gevraagd aan te geven via een meldingsformulier dat de woning verkocht is onder of gelijk aan de geldende maximale prijs en aan de doelgroep passend binnen de doelgroepenverordening. Dit geldt zowel bij eerste verkoop (door de ontwikkelaar) als bij verkoop gedurende de instandhoudingstermijn.

Zonder meldplicht heeft de gemeente geen zicht op wat er met de sociale koopwoning gebeurt, en dus ook niet op de effectiviteit van de verordening. Het college controleert de meldingen en kan indien daar aanleiding toe is handhavend optreden. Daarnaast geldt dat in de koopaktes van de sociale koopwoningen wordt verwezen naar de doelgroepenverordening. De notaris heeft bij het passeren van de koopakte een toetsende rol.

6. De tekst: Overtreding van de in artikel 7 gestelde meldingsplicht wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie.:
- Dit is nogal een zware straf; een particuliere investeerder bouwt 4 middensegment huur woning (en dat gaat gebeuren, is nl plicht in onze woonvisie) en moet 20 jaar lang overzichten verstrekken aan het college. Wat gaat het college met deze info doen, en waarom zo'n extreem zware straf

Het college controleert de meldingen en kan indien daar aanleiding toe is handhavend optreden. De meldingsplicht geldt alleen voor mutatiemomenten. Het boetebedrag dat is gekoppeld aan het overtreden van de meldingsplicht is afkomstig uit het Wetboek van Strafrecht. In verhouding is deze boete (tweede categorie is een bedrag van maximaal € 4500,-), juist laag ten opzichte van het ‘profijt’ dat een investeerder zou kunnen hebben bij het niet voldoen aan de verordening.

- 7. hoe garanderen we de termijn van beschikbaarheid voor doelgroepen bij sociale koop? Koop woningen (van woningbelang) aan de Tollenslaan worden momenteel verkocht voor EUR 345.000, één van de woningen die recent door Woongoed is verkocht staat nu (welliswaar volledig opgeknapt maar nog van gelijke opp te koop voor 620.000. Dit is deels investering en deels winst voor de particulier. Maar zelfs als er nul euro winst gemaakt wordt, is de woning niet meer passend in het eerdere 'prijsvak'. Hoe ga je dat voorkomen? en welke rol heeft de gemeente hier eigenlijk in?**

Er zijn handhavingsmogelijkheden om ervoor te zorgen dat de instandhoudingstermijn van 10 jaar wordt geborgd. Bij de aankoop van een sociale koopwoning die onder de doelgroepenverordening valt is aan de voorkant duidelijk voor kopers dat deze onder de doelgroepenverordening valt. Daar kan dus geen verrassing ontstaan bij kopers.

De gemeente zorgt er met de doelgroepenverordening voor dat betaalbare woningen een bepaalde termijn voor een bepaalde doelgroep behouden blijven. Zonder doelgroepenverordening zien we dat betaalbare woningen al snel uit dit segment verdwijnen en dus 'verloren gaan' voor de doelgroep. Dit door bijvoorbeeld verbouwen of opknappen en de waardevermeerdering die daarmee gepaard gaat.

In algemene zin zien we in Zeist vaker gebeuren dat woningen worden opgeknapt en/of uitgebreid, waardoor woningen in een duurder segment terecht komen. Dit is daarom ook stedenbouwkundig een aandachtspunt bij de realisatie van betaalbare koopwoningen. Door in te zetten op woningen zonder mogelijkheden tot uitbreiding, bijvoorbeeld rug-aan-rug woningen of kwadrantwoningen, kan dit voorkomen worden.

Woongoed hanteert overigens een zelfbewoningsplicht van twee jaar bij de verkoop van sociale huurwoningen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen direct doorverkocht worden. In dit geval was de woning in 2019 verkocht en staat het de koper daarmee vrij om de woning opnieuw te verkopen.

- 8. Wat borgen we eigenlijk bij 'sociale koop'; Is er nog sprake van natuurlijke marktwerking of moet iemand altijd terug verkopen aan ontwikkelaar? En waar zit dan de winst van het hebben van een koophuis?**

Voor sociale koopwoningen onder de doelgroepenverordening is er voor een periode van 10 jaar beperkt sprake van natuurlijke marktwerking. De eigenaar kan de woning namelijk enkel verkopen voor een maximale prijs zoals vastgelegd in de verordening. Deze prijs wordt geïndexeerd, waarmee er wel enige vorm van waardestijging kan zijn.

Een woning kopen onder deze constructie geeft mensen een kans die een woning zoeken om in te wonen en hier eigenaar van te zijn. Het kan voor de lage middeninkomens de eerste stap op de koopwoningmarkt mogelijk maken. Sociale koopwoningen zijn daarnaast minder interessant voor mensen die een woning zoeken om deze in korte tijd met winst door te verkopen. Daar is deze categorie woningen dan ook niet voor bedoeld.

9. Welk doel hebben we met deze aanpak, en kan deze alleen op deze manier worden geborgd? Is de woonvisie niet voldoende?

In de woonvisie is opgenomen dat de doelgroepenverordening een instrument is waarmee we de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de middeninkomens beter borgen. Dit kan ook op andere manieren en dat gebeurt ook al. Afspraken over betaalbaarheid en instandhoudingstermijnen worden nu ook al via de privaatrechtelijke weg gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst. Dit heeft beperkingen omdat het een onderhandelingsresultaat betreft. De publiekrechtelijke weg via de doelgroepenverordening is een stuk harder en brengt betere handhavingsmogelijkheden met zich mee. De doelgroepenverordening is daarmee een welkome en noodzakelijke aanvulling op iets wat nu privaatrechtelijk gebeurt.

10. Wie bepaald, en op grond van wat of deze regeling wel of niet wordt toegepast? en wat is daarin de rol van de raad (nog)

- zoals gisteren besproken is het toevoegen van deze verordening aan een voorliggend BP een wijziging van de 'spelregels' voor de ontwikkelaar.

De doelgroepenverordening kan worden toegepast in nieuw vast te stellen bestemmingsplannen. Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. Daarmee is ook de toepassing van de doelgroepenverordening uiteindelijk aan de raad.

Uitgangspunt is dat de doelgroepenverordening in geval van lopende projecten waar de gemeente geen grondpositie heeft alleen in overeenstemming met de ontwikkelaar nog aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.

11. Waarom zijn de marktpartijen, maar met name de corporaties nog niet gekend. Er staat immers 'corporaties worden geïnformeerd....'

De doelgroepenverordening staat benoemd als aanstaand instrument in de woonvisie. We leggen met de verordening juridisch vast wat we al in de woonvisie hebben aangekondigd. We mogen gezien het doorlopen proces rondom de woonvisie veronderstellen dat marktpartijen en corporaties hiermee bekend zijn. Het voornemen voor deze verordening was daarnaast ook al onderdeel van de prestatieafspraken, waarbij de corporaties hebben aangegeven geen bezwaren te hebben ten aanzien van deze verordening.

De doelgroepenverordening is een instrument waarmee we de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de middeninkomens beter borgen. Dit beperkt de speelruimte voor marktpartijen en corporaties enigszins, omdat de woningen aan een kleinere groep mogen worden verkocht of verhuurd. Gezien de enorme vraag aan betaalbare woningen op dit moment heeft dit naar verwachting weinig impact. Tegelijkertijd komen de betaalbare woningen terecht bij de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn, tevens de doelgroep die het het moeilijkst heeft op de woningmarkt. Conform speerpunt uit de woonvisie willen we graag verschil voor hen maken. Daarnaast zijn de instandhoudingstermijnen vastgelegd in de woonvisie en dus niet nieuw.