

Aan : Raadsleden en burgercommissieleden
Van : Godfried van Gestel
Datum : 29 november 2024
Cc : Wonen en Volkshuisvesting
Zaaknummer : 1631701
Onderwerp : **Vraag DPM over woningtoewijzing**

Memo:

Vraag

Tijdens de commissievergadering Ruimte van 18 november jl. vroeg DPM aan het college om inzicht in het proces voor woningtoewijzing van nieuwbouw koopwoningen. Aanleiding voor de vraag zijn signalen die de fractie bereiken over het gebrek aan transparantie over de toewijzing. De woningmarkt staat momenteel onder druk. Er is woningschaarste en het aantal woningzoekenden dat zich inschrijft op een betaalbare koopwoning overtreft meestal het aanbod. Dit verkleint de kans op succes. Dit versterkt de roep om inzichtelijke processen.

Inkadering

We laten in dit memo buiten beschouwing:

- Bestaande koopwoningen (woningen die van eigenaar aan eigenaar worden verkocht)
- Huurwoningen (zowel particulier als corporatiehuur)

De verkoop van bestaande koopwoningen vindt plaats volgens de regels van de vrije woningmarkt. De verhuur van huurwoningen geschiedt eveneens via de vrije markt, tenzij het gaat om corporatiewoningen. Voor deze laatste categorie gelden wettelijke regels voor toewijzing aan de doelgroep en het toewijzingssysteem zelf.

Antwoord

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen beleid voor het toewijzen van nieuwboukoopwoningen en maakt hier ook geen specifieke afspraken over. De gemeente laat de vorm en inhoud van het toewijzingsproces dus meestal over aan de ontwikkelaar. Die is aan zet voor de aankondiging van het project, de eventuele voorinschrijving en het daadwerkelijke verkooptraject.

Voor nieuwbouw koopwoningen legt de gemeente met ontwikkelende partijen in de voorbereidingsfase contractueel alleen vast binnen welke prijscategorie de te ontwikkelen woningen op de markt mogen worden gebracht. Voor woningen tot de bovengrens voor betaalbare koopwoningen (390.000 euro v.o.n., prijspeil 2024) geldt dat de gemeente op grond van de doelgroepenverordening (publiekrechtelijk) regels oplegt aan welke doelgroep deze woningen tegemoet moeten komen.

Mogelijkheden voor nadere afspraken

- De gemeente kan de ontwikkelaar stimuleren om het proces over de verkoop/toewijzing en de toewijzingscriteria nadrukkelijker inzichtelijk te maken voor woningzoekenden.
- Ook kan de gemeente met de ontwikkelaar afspreken dat een nieuw bouwproject eerst via lokale media onder de aandacht wordt gebracht van lokaal woningzoekenden.

Memo

- De gemeente kan ook afspraken maken over de wijze waarop de toewijzing en loting plaats vindt (bijvoorbeeld door een onafhankelijke partij).

Een en ander natuurlijk rekening houdend met Europese en nationale regelgeving die de vrijheden van mensen en ondernemingen dienen. De ontwikkelaar ontwikkelt het plan en bepaalt voor de woningen in het plan een koopprijs binnen de afgesproken bandbreedte.