

Van: Marije Willems
Verzonden: vrijdag 21 oktober 2022 16:09
Aan: Griffie_MFT
CC: Rob C.L. Jonkers
Onderwerp: Vragen PA doelgroepenverordening

Beste Sandra en Jesper,

Op 12 oktober heeft Leo Hammendorp van Progressief Akkoord, per mail onderstaande vragen gesteld naar aanleiding van de stukken bij het raadsvoorstel Doelgroepenverordening. Deze vragen zijn niet (allemaal) door de portefeuillehouder beantwoord in de commissievergadering van 17 oktober. Toegezegd was dat antwoorden op de vragen worden nagestuurd.

Onderstaand de vragen zoals door de heer Hammendorp gesteld (in zwart) en onze antwoorden (in rood).

Notitie Companen

1. In de "Notitie instrumentarium betaalbare koop en middenhuur" van de firma Companen staat onder 1.1, tweede alinea, tweede bullit
 - *De ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen komt in Montfoort op dit moment beter van de grond dan de ontwikkeling van betaalbare koop- en middenhuurwoningen. De inzet van instrumenten moet zich daarom primair richten op de realisatie van betaalbare koop en de middenhuur*

Het is mij niet duidelijk waar deze opmerking op gebaseerd is.

Wel is duidelijk dat daarmee dit stuk slechts het segment middenhuur en betaalbare koop afdekt, iets wat in het verdere document ook blijkt. Dit wordt ook bevestigd door de vertegenwoordiger van Companen op de informatieavond van 11-10-2022.

Graag uw reactie

Antwoord:

Aard / status van de notitie: De notitie (d.d. 3 feb. 2022) bijgevoegd als bijlage bij de raadsstukken betreft een notitie met het *overzicht van instrumenten* die de gemeente zoal kan inzetten met een toelichting op elk instrument. Deze notitie is opgesteld in de fase van interne oriëntatie op mogelijke instrumenten en de werking van een DGV. De notitie is slechts informerend van aard, behorend bij de startfase van het proces en per abuis als bijlage aan het voorliggende raadsvoorstel toegevoegd. De notitie hoort niet tot de vast te stellen documenten bij het raadvorstel rond de DGV.

Inhoudelijk: bij de start van het project eind 2021 hebben wij aan het adviesbureau gevraagd om het instrumentarium vooral te belichten vanuit de mogelijkheden voor *middenhuur en betaalbare koop*. Voor de ontwikkelingen van sociale huur was in beginsel gedacht dat nadere ontwikkeling van instrumenten niet op voorhand aan de orde was aangezien er goede afspraken gemaakt konden worden met de corporatie. Om die reden is dat vertrekpunt in de betreffende notitie van 3 februari 2022 als vertrekpunt genomen (2^e bullitpoint van het laatste overzicht p2).

In de vervolgfase van de ontwikkeling van de DGV en in afstemming met de nieuwe portefeuillehouder, is besloten om sociale huur wel op te nemen in de DGV. Vooral omdat dit een betere waarborg lijkt voor het creëren van *goede en duurzame sociale huur* in de gemeente (geen 'nep sociale huur'). Ook draagt het bij aan een gelijk speelveld voor corporaties geeft het hen een betere positie bij het kunnen ontwikkelen van het sociale huurdeel in de projecten. Daardoor zal de ontwikkeling van de (grote) behoefte aan sociale huur beter van de grond komen.

2. In het bovengenoemde rapport van Companen staat onder punt 2.1 bij de derde bullit,
 - *“Deze grens moet wel jaarlijks geïndexeerd worden.*

Zoals het nu weergegeven is, is deze indexering alleen van toepassing op de middenhuur. Is dit correct of geldt de indexering voor alle drie de punten.

Zowel de prijsgrenzen voor sociale huur, sociale koop als middenhuur worden elk jaar geïndexeerd.

Het verschil is dat de bovengrenzen voor sociale huur en sociale koop door derden worden aangepast, en de bovengrens voor middenhuur kan de gemeente zelf bepalen.

In het voorstel van de DGV is vastgelegd hoe gemeente Montfoort omgaat met de indexaties van sociale huur, sociale koop en middenhuur. De grens voor sociale huur verloopt via het Rijk. Voor de bovengrens van sociale koop geldt de NHG-grens die wordt vastgesteld via de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning. Voor de indexatie van de lagere prijssegmenten binnen de middenhuur en middenkoop wordt zoveel mogelijk aangesloten bij (de indexatie van) de Provinciale grenzen rond de woningbouwprogrammering.

Raadsvoorstel

3. Onder punt 1 van het raadsvoorstel staat onder bijlagen bij punt 3,
 - Notitie instrumentenmix middenhuur en betaalbare koop (Companen)

Is dit voorstel daarmee integraal onderdeel van de DGV.

Volgens de vertegenwoordiger van Companen was deze notitie hiervoor niet bedoeld.

De notitie is ook geschreven als een opsomming van de mogelijkheden en niet als deel van een raadsvoorstel.

Nee, de notitie is niet bedoeld als onderdeel van het raadsvoorstel. Het klopt dat dit stuk destijds was bedoeld als oriëntatie voor de gemeente bij de keuze van het instrumentarium en als onderbouwing voor de meerwaarde om te werken met een DGV. Zie ook de beantwoording bij vraag 1.

4. In het raadsvoorstel worden onder artikel 5 de doelgroepen gedefinieerd. Hier wordt niet aangegeven dat ook de hier aangegeven salarismiveaus ieder jaar 1 januari worden geïndexeerd.

De DGV regelt niet de (automatische/ standaard wijze van) indexering voor de inkomensgrenzen van de beoogde doelgroepen. De bijstellingen van de inkomensgrenzen zijn onderdeel van een actualisatie van de woonvisie of een tussentijdse bijstelling als dat (na evaluatie van het prijs- en doelgroepbereik van de maatregelen) beter aansluit bij de situatie op (de hypotheek-/woning)markt.

5. In het raadsvoorstel zijn een aantal zaken niet opgenomen die wel in het voorstel staan van Companen, zoals het kettingbeding en zelfbewoning. Wat wil dit zeggen voor de invulling/geldigheid van deze punten.

In de artikelsgewijze toelichting van de DGV staat dat de gemeente van ontwikkelaars zal vereisen dat ze met een kettingbeding werken in de koopovereenkomsten met hun kopers om de bepalingen uit de DGV gedurende de instandhoudingstermijn te kunnen waarborgen. Dit wordt in de privaatrechtelijke afspraken met de ontwikkelaar (anterieure overeenkomst) vastgelegd. Om de woningen beschikbaar te houden voor de betreffende doelgroep en voor zelfbewoning worden de privaatrechtelijke mogelijkheden verder ontwikkeld.

6. Hoe moeten wij de “andere voorstellen” onder punt 4 in de notitie van Companen zien in relatie tot het raadsvoorstel.

Zie ook onder vraag 1. De mogelijke 'overige' instrumenten die Companen aanreikt betreft een inventarisatie van mogelijkheden (met voors en tegens) in de betreffende fase van het proces. De inventarisatie staat los van de DGV. We kiezen nu voor de inzet van een krachtig en effectief instrument (de DGV) om de focus op te leggen. De inzet van de in de notitie genoemde 'overige' instrumenten door ontwikkelaars en corporaties (bijvoorbeeld koopconstructies) wordt door de gemeente van harte gestimuleerd als die leiden tot oplossingen voor betaalbaarheid. Deze worden actief in de onderhandelingsgesprekken betrokken.

7. Wat is de consequentie voor het raadsvoorstel als de notitie van Companen geen onderdeel uitmaakt van het voorstel.

Er is geen consequentie voor de toepassing van de Doelgroepenverordening en het voorstel, de betreffende notitie is informierend van aard uit de beginfase van het proces.

Met vriendelijke groet,

Marije Willems
Manager afdeling Ruimte
Gemeente Montfoort
T: 0348 476 449 / M: 06 5288 7230

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag van 8.45 – 18.00. Vrijdag telefonisch bereikbaar.

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort | Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort | www.montfoort.nl | Facebook: @gemeentemontfoort | Twitter: @gem_montfoort