

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

Contactpersoon

Maurice van Noordenne
Zaaknummer: 2026114

Aan de leden van de commissie en raad

Hoorn, 11 april 2023

**Onderwerp: Informatieve brief toezegging schriftelijke beantwoording
vragen CDA Hoorn/Sociaal Hoorn (Actualisering Doelgroepenverordening)**

Beste leden van de commissie en raad,

Op 28 maart 2023 heeft de commissie het voorstel voor de actualisering van de Doelgroepenverordening besproken. Ik heb u toegezegd schriftelijk te reageren op de gestelde vragen door CDA Hoorn en Sociaal Hoorn. In deze brief geef ik u de toegezegde antwoorden.

Vragen CDA Hoorn

- 1. Wanneer een sociale koopwoning wordt aangeboden door een ontwikkelaar, wordt die woning dan specifiek aangeboden voor sociale koop laag 1 of hoog 2? Of kan diezelfde woning zowel aangeboden worden aan iemand uit laag 1 en hoog 2?**

Antwoord:

Er worden door de gemeente afspraken gemaakt over de segmenten sociale koop die gebouwd gaan worden. In het verkoopproces heeft de betreffende (inkomens)doelgroep voorrang bij sociale koopwoningen in het voor hen bestemde segment. Op pagina 7 van de toelichting bij de Doelgroepenverordening is als voorbeeld gegeven:

“Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 55.044 hebben voorrang bij een sociale koopwoning met een koopprijs (v.o.n.) van maximaal € 220.000.”

Op het moment dat er geen geïnteresseerde (kandidaat-)kopers (meer) zijn voor de betreffende woning, kan deze worden verkocht aan een kandidaat-koper uit de eerstvolgende inkomenscategorie.

- 2. Is er een prijsmaximering aangebracht bij het actualiseren van de prijsgrenzen bij duurzaamheidsmaatregelen en het toepassen van koopvarianten?**

Antwoord:

Over de mate van verhoging van de prijsgrens bij toepassing van extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen is op pagina 7 en 8 van de toelichting bij de Doelgroepenverordening het volgende aangegeven:

“Om de bouw van (extra) duurzame woningen te stimuleren is een hogere koopprijsgrens mogelijk bij toepassing van extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen. De mate waarin hangt enerzijds af van de objectief bepaalde kostprijs van deze maatregelen, anderzijds van het financiële effect voor de koper op de energierekening. Kopers krijgen daarmee antwoord op de vraag of de extra investering rendabel is (hogere hypotheeklasten versus besparing op de energiekosten). Een verhoging van de koopprijsgrens wordt in samenspraak tussen gemeente en verkoper bepaald.”

Over de mate van verhoging van de prijsgrens bij toepassing van koopvarianten is op pagina 8 van de toelichting bij de Doelgroepenverordening het volgende aangegeven:

“Voor de segmenten sociale koop laag 1 en laag 2 is toegestaan dat een koopvariant wordt toegepast. Een verhoging van de kooprijsgrens kan maximaal 15% van de geldende grens bedragen (maximale koopprijs v.o.n. sociale koop laag 1: € 258.824, sociale koop laag 2: € 282.353, prijspeil 2023).”

3. In hoeverre is er in Hoorn een terugkoopregeling geregeld?

Antwoord:

Er is in Hoorn op dit moment geen partij die koopwoningen met een koopvariant aanbiedt. Intermaris heeft dit in het verleden wel gedaan. Het staat corporaties en ontwikkelaars vrij om gebruik te maken van een koopvariant met een terugkoopregeling, zowel bij nieuwbouw als bij verkoop van bestaande woningen. In het zogenoemde 1.000-woningenplan is het de bedoeling dat Intermaris bestaande woningen gaat verkopen met een terugkoopregeling.

Vragen Sociaal Hoorn

4. Hoe werkt de hardheidsclausule in de praktijk en wat is de reikwijdte van deze clausule? Is dit specifiek gericht op de huurders en kopers of kan afgeweken worden van de gehele verordening?

Antwoord:

In de (concept) Doelgroepenverordening is in artikel 8 (pag. 3) het volgende opgenomen over de hardheidsclausule:

“Het college kan afwijken van de bepalingen in deze verordening indien de belangen die zijn gediend met toepassing van deze verordening niet opwegen tegen de zwaarwegende belangen die afwijking van deze verordening in een bijzonder geval wenselijk maken. Het college gaat terughoudend om met deze bevoegdheid.”

Op pagina 9 van de toelichting bij de (concept) Doelgroepenverordening is dit als volgt verduidelijkt: “Om te voorkomen dat er onvoorziene gevolgen kunnen zijn van de inwerkingtreding van deze verordening, die onredelijk nadelig zijn, is aan het college de bevoegdheid gegeven om deze onredelijke gevolgen aan te passen tot het niveau waarin wel gesproken kan worden van redelijke gevolgen. Van tevoren is het niet mogelijk om inzichtelijk te maken om welke gevolgen het gaat, dan wel in welke gevallen daarvan sprake is. Wel duidelijk is dat de hardheidsclausule slechts in uitzonderlijke gevallen wordt toegepast. Dat de inwerkingtreding van de verordening op zichzelf genomen nadelige gevolgen kan hebben, vormt geen reden voor het toepassen van de hardheidsclausule.”

Die onvoorziene gevolgen die onredelijk zouden kunnen zijn, kunnen zowel huurders of kopers betreffen als ontwikkelende, bouwende of exploiterende partijen.

Met vriendelijke groet,



Marjon van der Ven, wethouder