Memo

23 maart 2023
Onderwerp: Beantwoording technische vragen R. Droste (VVD) Actualisering Doelgroepenverordening

Zaaknummer: 2026114
Steller: Maurice van Noordenne
Team: Wonen

1. Zijn er in de afgelopen jaren sociale huurwoningen verkocht (door Intermaris) in de gemeente Hoorn die jonger dan 25 jaar oud waren?

   Antwoord:
   Nee, de verkochte woningen zijn voornamelijk (grote) eengezinswoningen uit de jaren ’80. Overigens is de instandhoudingstermijn van 25 jaar vooral bedoeld voor private partijen die zelf de sociale huur invullen, met als doel binnen afzienbare termijn te 'vermarkten'. Er kunnen niet oneindig woningen worden toegevoegd in Hoorn. Als sociale huurwoningen (te snel) worden omgezet naar een andere categorie, neemt dit aandeel in de woningvoorraad op de langere termijn af, zonder dat dit kan worden aangevuld.

2. Welke instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen hanteren vergelijkbare gemeenten, zoals Alkmaar en Dijk en Waard?

   Antwoord:
   De gemeente Alkmaar hanteert 25 jaar in de Doelgroepenverordening. De gemeente Purmerend ook. De gemeente Dijk en Waard heeft geen Doelgroepenverordening. Het is ons niet bekend of de gemeente Dijk en Waard een instandhoudingstermijn hanteert voor sociale huurwoningen.

3. Welke termijn hanteren vergelijkbare gemeenten als het gaat om het verkoopverbod van sociale koopwoningen, denk daarbij aan Alkmaar, Purmerend en Dijk en Waard?

   Antwoord:
   De gemeente Alkmaar hanteert een termijn van 5 jaar bij het verkoopverbod van sociale koopwoningen in de Doelgroepenverordening. De gemeente Purmerend heeft wel een Doelgroepenverordening, maar die kent geen regels voor sociale koopwoningen. De gemeente Dijk en Waard heeft geen Doelgroepenverordening. Het is ons niet bekend of de gemeente Dijk en Waard een verkoopverbod hanteert voor sociale koopwoningen.

4. In welke mate is het mogelijk om de instandhoudingstermijn van middenhuur laag 1 te verkorten naar 10 jaar, om daarmee de realisatie van deze categorie woningen aantrekkelijker te maken?

   Antwoord:
   Formeel is dit mogelijk. Maar we achten dit niet wenselijk. Deze voorraad fluctueert (sterk) in de tijd. Op dit moment zien we dat particuliere verhuurders weer meer nadenken over de verkoop van verhuurde woningen. Gezien de moeite die het kost om deze woningen te (laten) realiseren, en de grillige marktbewegingen, is een minimaal 15-jarige beschikbaarheid gewenst.
   Voor investeerders/beleggers is die termijn veelal geen belemmering die afbreuk doet aan de aantrekkelijkheid van deze categorie woningen. Overige (rendement beperkende) regelgeving heeft dat wel, waarbij overigens geldt dat voor de huurregulering voor nieuwbouwwoningen in het middeldure segment een 10-jarige overgangstermijn geldt.

5. Hoe wordt de instandhoudingsverplichting in de doelgroepenverordening in de praktijk gehandhaafd? Hoe wordt voorkomen dat mensen met een hoger inkomen een te “goedkope” woning kopen? Wie handhaaft er precies?

   Antwoord:
   De handhaving van de instandhoudingstermijn verschilt per woningbouwcategorie. Bij sociale huurwoningen vindt handhaving plaats via de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Een particuliere verhuurder van sociale en middeldure huurwoningen tekent voor deze termijn in de anterieure overeenkomst (met boete- en kettingbeding) en bij de grondverkoop door de gemeente. Bij ontwikkeling op eigen grond wordt deze afspraak overeengekomen in de anterieure overeenkomst (met boete- en kettingbeding). Periodiek toetst de gemeente de eigendom van de betreffende woningen. Voor sociale koopwoningen ziet de notaris toe op de naleving van de contractuele verplichtingen door de koper bij een voorgenomen verkoop.

6. In welke mate is het mogelijk om prijs/kwaliteit verplichtingen op te nemen in de doelgroepenverordening? Bijvoorbeeld door minimale oppervlakten voor bepaalde woningen vast te stellen zoals in de gemeente Castricum.

   Antwoord:
   Kwalitatieve kenmerken van woningen kunnen formeel niet vastgelegd worden in de Doelgroepenverordening (alleen doelgroepgrenzen, huur- en koopprijsgrenzen en de instandhoudingsduur). Een overweging is geweest een ‘richtlijn’ op te nemen in de toelichting van de Doelgroepenverordening, zoals ook sommige gemeenten doen. De afgelopen periode heeft laten zien dat er niet te veel (te) kleine woningen zijn gerealiseerd. We zien erop toe dat er de komende periode geen overmaat aan kleine woningen gebouwd gaat worden.