Memo

28 maart 2023

Onderwerp: Beantwoording technische vragen HoornLokaal/D66 Hoorn Actualisering Doelgroepenverordening

Zaaknummer: 2026114
Steller: Maurice van Noordenne
Team: Wonen

1. De gelimiteerde verkoopprijs bij doorverkoop wordt uit de verordening gehaald. Heeft dit consequenties voor de instandhoudingstermijn van 10 (sociale koop laag) en 5 (sociale koop hoog) jaar? Met andere woorden; klopt het dat via deze constructie min of meer alsnog een prijsbeperking van 10 jaar wordt opgelegd, maar dan een die wettelijk wel standhoudt?

   Antwoord:
   Nee, het schrappen van de gelimiteerde verkoopprijs heeft geen consequenties voor de instandhoudingstermijn. Er wordt geen prijsbeperking meer opgelegd.
   Sociale koopwoningen ‘laag’ (tot € 240.000) dienen 10 jaar voor de betreffende doelgroephuishoudens (1,25 x Daeb-inkomensgrens) beschikbaar te blijven. Bij doorverkoop binnen 10 jaar moet de opvolgend koper aan die inkomenseis voldoen.
   Sociale koopwoningen ‘hoog’ (€ 240.000 – € 310.000) dienen 5 jaar voor de betreffende doelgroephuishoudens (1,50 x Daeb-inkomensgrens) beschikbaar te blijven. Bij doorverkoop binnen 5 jaar moet de opvolgend koper aan die inkomenseis voldoen.

2. Waarom is voor sociale koop hoog gekozen voor een instandhoudingstermijn van 5 jaar en niet 10 jaar zoals sociale koop laag? Werkt dit bij doorverkoop geen speculatie in de hand?

   Antwoord:
   In de huidige Doelgroepenverordening geldt een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor alle sociale koopwoningen; er is maar één prijsgrens: € 200.000.
   In de voorgestelde verordening is die prijsgrens opgehoogd naar (maximaal) € 240.000 (sociale koop ‘laag’).
   De woningbouwcategorie sociale koop ‘hoog’ (€ 240.000 – € 310.000) is een nieuwe categorie. In die categorie is het aanbod iets minder schaars, waardoor gekozen is voor een kortere instandhoudingstermijn. Voor koopwoningen boven € 310.000 geldt geen instandhoudingstermijn.

3. Het verkoopverbod van 1,5 jaar, geldt dit slechts voor de eerste eigenaar of ook voor opvolgende eigenaren, en als er na 1,5 jaar de woning verkocht wordt, geldt dan de marktwaarde?

   Antwoord:
   Voor de goede orde: het voorgestelde verkoopverbod van 1,5 jaar geldt voor alle sociale koopwoningen (‘laag’ en ‘hoog’). in het raadsvoorstel is ten onrechte vermeld dat die alleen zou gelden voor de categorie sociale koop ‘laag’. In het raadsbesluit c.q. bijlage 1 van de concept Doelgroepenverordening is het wel goed verwoord.

   De eerste 1,5 jaar na ingebruikname van de woning geldt het verkoopverbod voor elke eigenaar. Een eventuele verkoop binnen of na die 1,5 jaar geschiedt altijd op basis van de marktwaarde (spel van vraag en aanbod). Wel dient bij elke verkoop gedurende de geldende instandhoudingstermijn de nieuwe eigenaar te voldoen aan de betreffende inkomenseis.
   Er zijn tot op heden geen signalen dat er gespeculeerd wordt met nieuwe goedkope koopwoningen. Het aanbod is ook gering. Het verkoopverbod van 1,5 jaar is lang genoeg om preventief te werken.