Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Beantwoording vragen vanuit fracties

Fractie	OGP
Agendapunt	commissie 8-2 punt 6 Maaslandse Zoom

Inleiding OGP

Voorstel stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan Maaslandse Zoom
Het woningbouwprogramma is gevarieerd programma dat voorziet in onder andere twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen, appartementen. En is conform de volkshuisvestingsbeleid en is afgestemd op de woonagenda. Dertig procent van het aantal woningen is sociaal. Hiervan is de helft huur en andere helft sociale koop. Woningen die in het verleden als Koopgarant appartementen (als vorm van bereikbare koop) zijn verkocht in Maasland niet zo lang geleden, worden nu voor boven de drie ton getaxeerd en verkocht. Door deze prijsstijgingen zijn deze woningen niet meer of moeilijk bereikbaar voor de oorspronkelijke doelgroep. De groep die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, maar in de koopsector ook weinig kans maakt

VRAAG 1
Als we in de Maaslandse Zoom woningen aanbieden voor met een prijs tot 203.000 euro, welke instrumenten kunnen we dan inzetten om er voor te zorgen dat deze over een aantal jaren niet alsnog buiten het bereik vallen van de oorspronkelijke doelgroep nadat de eerste bewoners doorstromen?

ANTWOORD
Voor deze categorie woningen geldt een antispeculatiebeding. De gemeente heeft er in 2017 voor gekozen om het antispeculatiebeding toe te passen op nieuwbouwwoningen tot de goedkope koopprijsgrens. Verkoopt de eigenaar de woning met winst, dan is de verkoper verplicht de verrekening aan de gemeente af te dragen. Het antispeculatiebeding geldt voor een termijn van 10 jaar. Het antispeculatiebeding is een kettingbeding. Dit houdt in dat aan de eerste eigenaar de verplichting wordt opgelegd het antispeculatiebeding door te leggen aan de volgende eigenaar tot dat de termijn van 10 jaar voorbij is. Het antispeculatiebeding gaat gepaard met een zelfbewoningsplicht. De verplichting tot zelfbewoning geldt voor de termijn van het antispeculatiebeding en is eveneens een kettingbeding.

Het doel om prijsopdrijving te voorkomen wordt in de huidige woningmarkt niet bereikt door het inzetten van anti-speculatiebeleid of andere instrumenten. Wanneer de woning met winst wordt verkocht, betaalt de verkopende partij een afdracht van de winst aan de gemeente. De woning heeft op dat moment een hogere verkoopprijs. Het doel om prijsopdrijving van de woning tegen te gaan, bereiken we dus niet. We bereiken alleen het doel om speculatie met de woning te voorkomen. Idealiter is de verkoper minder geneigd om een hoge verkoopprijs te vragen, vanwege het antispeculatiebeding. We hebben daarvoor echter geen garantie. Het verrekeningsbedrag komt ten goede aan het volkshuisvestingsfonds van de gemeente. Met bijdragen uit dit fonds kunnen nieuwe goedkope woningen gerealiseerd worden. Het antispeculatiebeding draagt daardoor indirect bij aan betaalbare woningen.

VRAAG 2
Kunnen we er (bijvoorbeeld) voor kiezen om de woningen alsnog niet als sociale koop aan te bieden maar te verhuren met een huurprijs krap boven de maximale sociale huurprijsgrens, zodat er ook gebruik gemaakt kan worden van vrije toewijzing.

Op 26 mei 2020 nam de raad een motie aan waarin het college verzocht werd om vast te houden aan het beleid om bij nieuwbouwprojecten 30% sociaal te bouwen. Op 28 september 2021 besloot de raad in het kader van het wijzigen van de looptijd van de Woonagenda het bestaande beleid van 30% sociaal nader uit te splitsen in 15% goedkope koop en 15% sociale huur en dat 10% van de nieuw toe te voegen woningen in het middeldure segment worden gerealiseerd. De inhoud van dat besluit hanteren wij bij het maken van afspraken met een ontwikkelaar over het woonprogramma bij woningbouwprojecten. Zo is dat ook gebeurd bij de Maaslandse Zoom. Wanneer uw raad ervoor wil

kiezen om de 16 sociale koopwoningen in de Maaslandse Zoom alsnog aan te bieden als middenhuurwoningen, zou dit afwijken van het door de raad vastgestelde beleid.

Overigens bestaat ook voor middenhuurwoningen de kans dat de huren stijgen. We hebben daarvoor geen garanties. Bovendien is de "vrije toewijzing" van woningen boven de aftoppingsgrens niet vanzelfsprekend gegarandeerd. Voor sociale huurwoningen bestaan wettelijke percentages voor lokaal toewijzen. Voor middenhuurwoningen is dat wettelijke maximum er niet. Het lokaal toewijzen van middenhuurwoningen kunnen we als gemeente echter niet afdwingen bij de verhuurder, we kunnen het alleen verzoeken.