

Openbaar

Zaaknummer: 238765

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoord op schriftelijke vragen PvdA Wijchen: Wie is de gelukkige?

Datum: 21 mei 2024

Kernboodschap

De mate van invloed die de gemeente Wijchen kan uitoefenen op het verkoopproces van koopwoningen hangt af van de grondpositie. Bij verkoop van eigen grond heeft de gemeente het traject in eigen handen. Bij verkoop door ontwikkelende partijen is het aan de ontwikkelaar zelf en hebben wij als gemeente daar geen rol in.

Als het gaat over met voorrang toewijzen van koopwoningen aan woningzoekenden uit Wijchen zelf, biedt de Huisvestingswet sinds kort de mogelijkheid hierop deels te sturen. Het college onderzoekt de mogelijkheden en wenselijkheid hiervan.

Overigens gebruiken wij de term sociale koopwoningen niet. In Wijchen hebben we de categorie goedkope koopwoningen, met een prijsgrens van maximaal €250.000. Dit is conform de woonvisie die ter vaststelling voorligt aan de raad.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
25 november 2021	Beantwoording schriftelijke vragen initiële toewijzing woningen (Z/21/066560)
27 januari 2022	Antwoord op schriftelijke vragen Wijchense inwoners voorrang bij sociale nieuwbouwwoningen (Z/21/069640)

Antwoord van het college

In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen:

1. Hoe is het verkoopproces van de sociale koopwoningen geregeld in de gemeente Wijchen?

Allereerst worden in een woningbouwproject afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij. Ook over het woningbouwprogramma. De gemeente zorgt zo dat de juiste mix van woningen er komen. Hierbij is Woondeal 2.0 leidend. Zo zorgen we dat er een substantieel aandeel betaalbare woningen gerealiseerd worden. De koopwoningen in een plan worden vervolgens op de markt verkocht. Hierbij is het aan ontwikkelaar en makelaars om de woningen op een eerlijke en transparante wijze te verkopen. De gemeente heeft geen rol in dit verkoopproces.

De betreffende makelaar geeft aan dat voor de Koopstart woningen in Huurlingsedam veelal lokaal reclame is gemaakt, o.a. in de Wegwijs en op de site van de makelaar.

Deze woningen zijn niet op Funda aangeboden. Mede hierdoor zien we dat de Koopstart woningen in Huurlingsedam grotendeels naar lokaal woningzoekenden gaan.

Voor de Koopstart woningen in Huurlingsedam is overigens in de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partijen afgesproken dat er een maximale inkomenseis geldt voor de kopers van deze woningen.

2. Op welke manier houdt de gemeente zicht op een eerlijk verkoopproces bij deze woningen?

In geval van verkoop gemeentegrond, hebben we zelf het verkoopproces in handen en zorgen we voor transparantie.

Indien de gronden niet van de gemeente Wijchen zijn, zoals bij Huurlingsedam, houden wij geen zicht op het verkoopproces.

3. Op welke manier kan de gemeente meer invloed of sturing op dit proces krijgen om ervoor te zorgen dat het verkoopproces van deze gewilde woningen eerlijk en transparant plaatsvindt?

Bij gronden van derden kan de gemeente geen invloed uitoefenen op het verkoopproces. Wel maakt de Huisvestingswet het sinds 1 januari van dit jaar mogelijk om ook te sturen op de toewijzing van betaalbare nieuwbouw koopwoningen (tot €390.000 in 2024). Zo biedt de wet de mogelijkheid om voor maximaal 50% van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen voorrang te geven aan woningzoekenden die (maatschappelijk of economisch) gebonden zijn aan de kern of gemeente. Het college onderzoekt de mogelijkheden en wenselijkheid hiervan.

4. Kan de gemeente Wijchen garanderen dat alle koopstartwoningen op een eerlijke en transparante wijze worden verkocht?

De gemeente kan alleen zorgen dat de afspraken worden nagekomen die zij zelf hierover met ontwikkelende partijen maakt. Het is niet gebruikelijk om in een anterieure overeenkomst afspraken te maken over het verkoopproces.

5. Als de gemeente dit niet kan garanderen, hoe kan de gemeente er dan voor zorgen dat dit in de toekomst wel kan worden gegarandeerd?

De gemeente kan alleen garanderen waar zij toe bevoegd is en afspraken over maakt. Zoals gezegd biedt de Huisvestingswet sinds kort meer mogelijkheden om te sturen op toewijzing van betaalbare koopwoningen. Het college gaat dit dan ook nader beschouwen.