Vraag en antwoord Raadsplein 28 januari 2021

Toewijzingsbeleid Broeckgouw/De Hors			
Fractie(s)	**Datum vraag**	**Vraag**	**Antwoord**
GroenLinks	15-01-2021	Achter wijziging 2a in het voorstel staat een sterretje (*). Er is echter geen voetnoot onderaan de pagina of elders in het document opgenomen, waardoor niet duidelijk is waar dit naar verwijst. **Vraag 1:** Welke opmerking of aanvulling hoort bij dit sterretje? Punt 3 betreft het hanteren van een inschrijving in het gemeentelijke woningzoekendenregister als eis om in aanmerking te kunnen komen voor de woningen. **Vraag 2:** Hoeveel personen staan op dit moment ingeschreven in het woningzoekendenregister? **Vraag 3:** Op welke manier heeft het college het bestaan en belang van dit register naar de hier relevante doelgroep (starters) gecommuniceerd?	**Antwoord 1:** Dit toetsinkomen kan, voorafgaand aan de verkooppresentatie, door het college eventueel bijgesteld worden op basis van gewijzigde marktomstandigheden (leencapaciteit of aanbestedingsresultaat). **Antwoord 2:** Op dit moment staan er ongeveer 1800 personen geregistreerd op de woningzoekendenlijst. **Antwoord 3:** Alle woningen in de Broeckgouw (ook de starterwoningen) zijn en worden in eerste instantie aangeboden aan ingeschreven woningzoekenden. Deze lijst is sinds de uitgifte van de eerste woningen in de Broeckgouw in gebruik. De noodzaak tot inschrijving op de woningzoekendenlijst om -met voorrang- in aanmerking te komen voor een (starter)woning wordt bij elke

Vraag en antwoord Raadsplein 28 januari 2021

			start verkoop van een cluster kenbaar gemaakt in de lokale media en op de website.
		Vraag 4: Acht u het waarschijnlijk dat er een aanzienlijke groep starters bestaat die niet op de hoogte is van het bestaan en belang van dit register?	**Antwoord 4:** Nee dit wordt niet waarschijnlijk geacht.
		Vraag 5: Zo ja, welke acties gaat u dan ondernemen om dit te veranderen?	**Antwoord 5:** Om de doelgroep nogmaals op de hoogte te stellen van de woningzoekendenlijst wordt in januari een reminder gepubliceerd in de lokale media, via de nieuwsbrief en op de website.
		Vraag 6: Gelet op vraag 4, acht u het wel of niet ingeschreven staan in dit register een reële indicatie van iemands woningbehoefte? Onder punt 4 lezen we dat woningen die zes weken na de keuzeavond nog niet zijn verkocht in de 'vrije' verkoop komen.	**Antwoord 6:** Gezien de lange termijn dat de woningzoekendenlijst wordt gebruikt voor uitgifte van woningen in de Broeckgouw kan het register als reële indicatie gezien worden van de woningbehoefte van starters.
		Vraag 7: Welke mogelijkheden zijn er na de keuzeavond voor starters om zich aan te melden?	**Antwoord 7:** Na de keuze avond kunnen kandidaten per mail aangeven dat zij geïnteresseerd zijn in een woning in de Hors. Deze persoon wordt, wanneer hij / zij voldoet aan de gestelde criteria, op de reservelijst geplaatst.

Vraag en antwoord Raadsplein 28 januari 2021

		Vraag 8: Als er woningen overblijven na de keuzeavond, wordt dit dan ergens gecommuniceerd voordat zij in de 'vrije' verkoop belanden? Bij punt 5 lezen we dat het college gebruik kan maken van een hardheidsclausule waardoor zij ''in voorkomende gevallen'' gemotiveerd kan besluiten om een woning toe te wijzen aan iemand die niet onder de definitie starter valt. **Vraag 9:** Welke vereisten of voorwaarden hanteert het college hierbij? **Vraag 10:** Kunt u een concreet voorbeeld noemen van een situatie waarin het volgens het college wenselijk is om deze hardheidsclausule te gebruiken? **Vraag 11:** Wat is de reden dat het college en niet de gemeenteraad (de vaststeller van het beleid) beslist over het gebruik van de hardheidsclausule?	**Antwoord 8:** Via de lokale media, de website en de nieuwsbrief zullen de eventuele overgebleven woningen kenbaar gemaakt worden. **Antwoord 9:** Het college zal bij het toepassen van de hardheidsclausule duidelijke bewijslast vereisen. Hierbij kan gedacht worden aan woningzoekenden die niet afdoende kunnen aantonen dat zij starter zijn middels de reguliere, door de gemeente aangegeven bewijslast, maar waarbij dat wel aannemelijk wordt geacht ofwel op een andere manier aangetoond kan worden. **Antwoord 10:** Bijvoorbeeld wanneer een kandidaat altijd op hetzelfde adres heeft gewoond, maar waarbij de ouders tijdelijk elders hebben gewoond waardoor de kandidaat niet meer voldoet aan de definitie starter, wanneer de reguliere bewijslast wordt aangehouden, maar deze kandidaat in de praktijk wel starter is. **Antwoord 11:** In de periode tussen de bouwmarkt (presentatie van de definitieve verkoopinformatie) en de keuze avond dienen alle aangemelde kandidaten gecontroleerd te worden. Deze periode

Vraag en antwoord Raadsplein 28 januari 2021

		Vraag 12: Wordt de gemeenteraad geïnformeerd wanneer het college gebruik maakt van de hardheidsclausule en daarmee afwijkt van het beleid?	van ongeveer 8 weken is te kort om het gebruik van de hardheidsclausule aan de raad voor te leggen. Daarnaast zal de hardheidsclausule uitsluitend gebruikt worden om een eventuele kandidaat mee te laten doen met de keuze avond wanneer de kandidaat past binnen de gestelde doelgroep (starters met een beperkte leencapaciteit) en dit ook aantoonbaar kan maken. **Antwoord 12:** Dit is niet gebruikelijk aangezien de toepassing een individuele casus betreft. Het is mogelijk om in de reguliere rapportage over de Broeckgouw op te nemen of (en hoeveel) er van de hardheidsclausule gebruik is gemaakt
PvdA	08-01-2021	In de Wijzigingsvoorstellen toewijzingsbeleid staat onder punt 1. Dat de toewijzing voor 100% met voorrang plaats vind aan starters terwijl onder punt 3 staat dat om voor voorrang in aanmerking te komen kandidaten ingeschreven moeten staat in het gemeentelijk woningzoekendenregister. Wij denken dat deze verplichte inschrijving niet bij iedereen in de doelgroep bekend is. **Vraag 1:** Bent u voornemens om een oproep te doen zich in te schrijven in dit register?	**Antwoord 1**: ja.

Vraag en antwoord Raadsplein 28 januari 2021

		Vraag 2: Zo ja, kunt u aangeven wanneer en op welke wijze dit zal gebeuren? Onder punt 2 wordt melding gemaakt van de toewijzing op basis van een inkomenstoets. Sub d) van deze toets geeft aan dat het inkomen over jaargang 2020 getoetst wordt. 2020 is in vele opzichten een nogal afwijkend jaar geweest. Een gevolg hiervan zou kunnen zijn dat het (evt. gezamenlijke) inkomen door Covid-19 significant kan afwijken van andere jaren. Dit zou kunnen betekenen dat iemand alleen in het jaar 2020 een inkomen had waardoor hij/zij voldoet aan de inkomensgrens, terwijl deze in “normale” jaren overschreden wordt. **Vraag 3:** Bent u met ons van mening dat dit risico bestaat? **Vraag 4:** Zo ja, kunt u aangeven hoe u dit risico wilt voorkomen? Onder punt 4 wordt gemeld dat 6 weken na de keuzeavond de verkoop vrij is. Er zou geacht kunnen worden dat dan eerst de woningen aangeboden worden aan kandidaten	**Antwoord 2:** Dit is reeds eerder gepubliceerd. Tevens zijn er in september 2020 een tweetal informatieavonden georganiseerd voor dit deelplan die kenbaar zijn gemaakt op de website, via nieuwsbrieven en in de lokale media. Bij deze informatieavonden is toegelicht dat geinteresseerden zich dienen in te schrijven op het woningzoekendenregsiter. **Antwoord 3:** ja **Antwoord 4:** Dit risico valt – binnen de controlecapaciteit en tijd – niet te voorkomen. Het beleid voorziet er in zoveel mogelijk mensen van een passende woning te voorzien, zonder al te ingrijpend in de privé situatie te komen van woningzoekenden. Met de inkomenstoets over de meest recente, afgesloten jaargang kan

Vraag en antwoord Raadsplein 28 januari 2021

		die niet ingeschreven staan in het woningzoekendenregister. **Vraag 5:** Bent u genegen om – voor de woningen in de vrije verkoop gaan- deze eerst een periode aan te bieden aan kandidaten die niet aan punt 3 voldoen maar wel aan alle andere voorwaarden?	dat het beste en efficiëntste worden gedaan. Kandidaten moeten op het moment van verkoop voldoen aan de criteria. **Antwoord 5:** Op de keuze avond zijn de aangemelde kandidaten getoetst of zij aan de gestelde criteria voldoen. Wanneer niet-ingeschreven kandidaten zich voor de keuze avond aanmelden, zullen zij op de reservelijst komen te staan. Deze kandidaten zullen na de keuze avond als eerste worden benaderd – nadat is gecontroleerd dat zij aan de gestelde voorwaarden voldoen- wanneer er nog woningen over zijn. Na de keuzeavond is er tevens nog een periode van 6 weken waar deze wachtlijst wordt gehanteerd. De verwachting is dat deze periode voldoende is om de woningen te verkopen aan de hiervoor bestemde doelgroep.
CDA	05-01-2021	Het voorstel is om een aantal wijzigingen / aanvullingen op het verkoop-en toewijzingsbeleid voor de starterswoningen in deelplan De Hors in de Broeckgouw vast te stellen. In het voorstel wordt verwezen naar het vigerende verkoop- en toewijzingsbeleid dat is vastgesteld in 2015. Tijdens de raadsvergadering van 12 juli 2018 zijn echter ook nog wijzigingen doorgevoerd. **Vraag 1:** Om verwarring te voorkomen: is het mogelijk het vigerende verkoop-en toewijzingsbeleid als	**Antwoord 1:** Het huidige verkoop- en toewijzingsbeleid kunt u vinden middels de volgende link:

Vraag en antwoord Raadsplein 28 januari 2021

		bijlage toe te voegen ? Wijzigingsvoorstel 5 luidt: Het college van B&W kan gebruik maken van een zogenoemde hardheidsclausule en in voorkomende gevallen kan het college gemotiveerd besluiten een woning / keuzepositie toe te kennen aan kandidaten die wel aan de overige eisen voldoen, maar niet onder de definitie starter vallen. **Vraag 2:** De doelgroep wordt duidelijk omschreven. Kunt u een voorbeeld noemen van een situatie dat wijzigingsvoorstel 5 zou kunnen worden toegepast ? Er wordt ook aangegeven dat in de koopcontracten ook enkele contractbepalingen zijn opgenomen. Contractbepaling 3 luidt: Een anti- speculatiebeding met de duur van 5 jaar. **Vraag 3:** Kunt u aangeven wat de tekst is van dit speculatiebeding ?	https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/EdamVolendam/4c086928-9962-45e0-83a1-1f30c87d27d3 Hier vindt u ook alle stukken m.b.t. context en verleden. (agendapunt 7) **Antwoord 2:** Hierbij kan gedacht worden aan woningzoekenden die niet afdoende kunnen aantonen (bewijslast) dat zij starter zijn middels de reguliere, door de gemeente aangegeven bewijslast, maar waarbij dat wel aannemelijk wordt geacht ofwel op een andere manier aangetoond kan worden. **Antwoord 3:** Bijgaand het concept- anti-speculatiebeding voor de overeenkomst van de woningen in de Oostrand. Deze is gelijk aan het anti-speculatiebeding in koopovereenkomsten in het reguliere startersegment, met dien verstande dat de periode dat het beding van toepassing is in de Hors, is verkort naar 5 jaar. Bijlage 4: anti-speculatiebeding

Vraag en antwoord Raadsplein 28 januari 2021

			1. Indien binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van transport van het verkochte, tot vervreemding van het verkochte en de daarop te stichten opstallen wordt overgegaan, is de eerste verkrijger verplicht aan de gemeente een vergoeding te betalen. 2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt: a. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd en c. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het verkochte aan één van de partners wordt toebedeeld. 3. De aan de gemeente te betalen vergoeding is voor het eerste jaar gelijk aan het positieve verschil tussen: a. de opbrengst van het registergoed (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en b. het bedrag, gelijk aan de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte en de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen, welk bedrag wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen outputindex (2000=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van het registergoed en waarvan de noemer

			aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen outputindex (2000=100) laatstelijk bekend op het tijdstip van oplevering voor eerste bewoning door de aannemer. Indien genoemde breuk kleiner is dan 1 dan zal de gemeente voor de berekening van de te betalen vergoeding de breuk buiten beschouwing laten en alleen rekening houden met de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte en de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen. 4. Voor het tweede jaar en de volgende jaren bedraagt de aan de gemeente te betalen vergoeding negentig procent van het verschil, tachtig procent van het verschil en zo vervolgens, telkens met tien procent minder. 5. Indien bij vervreemding van het registergoed voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte van vervreemding genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het registergoed beschouwd. 6. Het bedrag in lid 3 sub b van dit artikel dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de eerste eigenaar aangebrachte voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht, welke kosten dienen te worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen outputindex (2000=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek laatstelijk bekend op het tijdstip van

			eigendomsoverdracht van het registergoed en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van Nieuwbouwwoningen: outputindex (2000=100) laatstelijk bekend op het tijdstip van gereed komen van de voorzieningen. 7. Onder de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen wordt in elk geval verstaan de aanneemsom vermeerderd met, voor zover niet begrepen in de hiervoor bedoelde aanneemsom, de kosten van installaties, de kosten van meerwerk, de kosten van eigen arbeid, waaronder in elk geval begrepen worden de aan die arbeid fictief toe te rekenen loonkosten, de kosten van risicoverrekening, het architectenhonorarium, de kosten van het garantiecertificaat, de kosten van dagelijks toezicht, een bedrag wegens renteverlies tijdens de bouw, de aansluitingskosten, de legeskosten, de notariskosten en de makelaarskosten. 8. De verkrijger is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het registergoed ten minste één maand vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente en aan de gemeente alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht. 9. De aan de gemeente verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van het registergoed aan de gemeente worden betaald. 10. Indien aan het bepaalde in de leden 8 en 9 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de verkrijger aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst

Vraag en antwoord Raadsplein 28 januari 2021

			of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de eerste eigenaar bedongen koopprijs. 11. De gemeente kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden. 12. Indien de eerste eigenaar en de gemeente niet tot overeenstemming kunnen komen over de aan de gemeente te betalen vergoeding dan zal de gemeente een onafhankelijke deskundige inschakelen, die de omvang van de te betalen vergoeding voor partijen bindend zal vaststellen de kosten van deze deskundige komen ten laste van de eigenaar. 13. Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de gemeente gehouden is om enige vergoeding aan de verkrijger te betalen.
Zeevangs Belang	15-01-2021	**Vraag 1:** Indien een potentiële koper, niet getrouwd is, noch een samenlevingscontract heeft, maar wel voornemens is samen te gaan wonen in het nieuwe huis, wordt dan alleen het inkomen van de koper meegenomen? **Vraag 2:**	**Antwoord 1:** Voorafgaand aan het keuze proces zal de kandidaat koper aan moeten geven of hij/zij de woning alleen gaat kopen (en financieren) of met zijn tweeën. In het eerste geval komt slechts de kandidaat koper op het koopcontract te staan, in het tweede geval zal ook de mede-koper op het koopcontract komen te staan. In het laatste geval zal ook het inkomen van de medekoper meegenomen worden. **Antwoord 2:**

Vraag en antwoord Raadsplein 28 januari 2021

		Kan hierdoor de inkomenstoets beïnvloed worden? Zo ja, hoe wilt u dat dan voorkomen? Vraag 3: Hoe is de volgorde van toewijzing is de inschrijvingsdatum een criterium?	Het is niet mogelijk een woning te kiezen op basis van 1 inkomen en vervolgens een tweede koper op het koopcontract bij te voegen, die niet meegeteld is bij het toetsbare inkomen. Wel blijft het mogelijk dat een enkele koper alleen de woning koopt en hier samen met een partner gaat wonen. Antwoord 3: Bij de reguliere starterwoningen in andere fasen geldt dat toewijzing gebeurt onder de ingeschreven starters, waarbij de oudste starter de eerste keuzepositie heeft. Omdat leeftijd van starters voor de woningen in de Hors geen criterium is voor de doelgroep waarvoor de woningen in de hors zijn ontwikkeld, is gekozen voor een lotingsysteem. De toewijzing van woningen in de Hors gebeurt via een loting met gelijke kansen onder de kandidaten die voldoen aan de 3 gestelde criteria: de kandidaat is een starter, de kandidaat heeft een (verzamel) inkomen onder €40.000,- en de kandidaat staat ingeschreven op de woningzoekendenlijst. De datum van inschrijving is niet van invloed op de volgorde van toewijzing.