Raadsvergadering d.d. 28 januari 2021

Voorstelnummer 5-2021
Agendanummer 9
Zaaknummer Z20087367

Aan
de Raad.

Voorstel:

1. De aanvullingen op het verkoop-en toewijzingsbeleid voor de starterwoningen in deelplan De Hors in de Broeckgouw vast te stellen;
2. Voor het overige het verkoop-en toewijzingsbeleid ongewijzigd te laten.

Samenvatting:
Op basis van verschillende woonwensonderzoeken is voor De Hors (fase 6 in de Broeckgouw) een nieuw woningaanbod ontwikkeld; kleine woningen, bedoeld voor starters met een beperkte leencapaciteit.

In het voorjaar 2021 start de verkoop van de woningen in de Hors. In dit deelgebied zijn 7 geschakelde woningen, 4 beneden-bovenwoningen en 24 appartementen in ontwikkeling. Alle woningen / appartementen hebben een vergelijkbaar vloeroppervlakte van rond de 55 m2 en bescheiden buitenruimte. Het is de ambitie deze woningen aan te bieden voor vrij op naamprijzen van maximaal € 200.000,-

Dit specifieke woningaanbod is tot stand gekomen met het oog op de zogenoemde “vergeten doelgroep”. Dit zijn starters die momenteel binnen de gemeente buiten het huidige marktaanbod vallen; een sociale huurwoning is niet binnen bereik (men verdient net te veel of de wachttijd is te lang) en voor een beschikbare koopwoning is het inkomen te laag.

Om te zorgen dat deze woningen ook terecht komen bij de daarvoor bedoelde doelgroep, wordt voorgesteld een aantal aanvullingen te doen aan het huidige verkoop- en toewijzingsbeleid voor deze woningen.

Huidige toewijzingsbeleid
Het vigerende verkoop- en toewijzingsbeleid is vastgesteld in 2015. Omdat dit beleid niet passend is voor het segment woningen dat in de Hors wordt gerealiseerd, wordt een aantal wijzigingen op het beleid voorgesteld om toe te passen op dit specifieke woningaanbod.

In het vigerende toewijzingsbeleid worden er geen kandidaten uitgesloten van deelname. Wel is het mogelijk met voorrang mee te doen aan het keuzeproces bij verkoop. Dit is mogelijk wanneer een kandidaat voldoet aan een aantal voorwaarden, met name dat de kandidaat staat ingeschreven staat op de woningzoekendenlijst op een gestelde peildatum en – voor zover het starterwoningen betreft – wanneer je een koopstarter bent (waarbij de oudste starter de eerste keuzepositie krijgt toebedeeld). Voor het seniorensegment geldt bijvoorbeeld ook een leeftijdscriterium.

Wijzigingsvoorstellen toewijzingsbeleid
Voorgesteld wordt de volgende aanvullingen / wijzigingen door te voeren in het toewijzingsbeleid ten behoeve van het deelplan 'De Hors':
1. Toewijzing vindt voor 100% met voorrang plaats aan starters.
2. Toewijzing vindt plaats op basis van een inkomenstoets:

©ev

a) het (evt. gezamenlijk) inkomen mag niet meer dan € 40.000,- bruto zijn *
b) de bewijslast, gelijk aan die van de starterstatus, ligt bij de kandidaat
c) toetsing vindt extern plaats
d) toetsing gaat over jaargang 2020

3) Om met voorrang in aanmerking te komen, dienen kandidaten ingeschreven te staan in het gemeentelijk woningzoekendenregister op de peildatum van vaststelling van dit toewijzingsbeleid (raad januari 2021).
4) Tot 6 weken na de keuzeavond, worden woningen uitsluitend verkocht aan de benoemde doelgroep van starters met een beperkt inkomen. Daarna is verkoop 'vrij'.
5) 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.
6) Ook al valt het woningsegment in het startersegment, bij deze nieuwe en eenmalige woningcategorie wordt voorgesteld onder de aangemelde kandidaten die voldoen aan de criteria te loten met gelijke kansen.
7) Bij aanmelding voor de keuzeavond dient de kandidaat aan te geven of hij/zij zelfstandig wil kopen of gezamenlijk met een partner. In dat laatste geval wordt het inkomen van de mede-koper ook getoetst én dient het koopcontract door beiden getekend te worden. In het geval een kandidaat aangeeft alleen te willen kopen en naderhand het koopcontract wil tekenen met een partner (die ook heeft deelgenomen aan het toewijzingsproces om kansen te vergroten), kan/zal de koopovereenkomst niet ondertekend worden en vervalt de keuze.

Met de wijzigingen op het huidige toewijzingsbeleid wordt bewerkstelligd dat de woningen op de Hors bereikbaar worden voor de doelgroep waarvoor de woningen zijn ontwikkeld. Hiermee wordt voldaan aan het verwezenlijken van de doelstellingen in de Woonvisie en het zorgdragen voor woningen in de gemeente voor deze specifieke doelgroep.

In aanvulling op het specifieke verkoop- en toewijzingsbeleid, zijn ook enkele contractbepalingen in de koopcontracten opgenomen, te weten:

1) Een kettingbeding met verhuurverbod;
2) Een kettingbeding met zelfbewoningsverplichting;
3) Een anti- speculatiebeding met de duur van 5 jaar.

Financiële consequenties en dekkingsmiddelen:

Er is geen sprake van financiële consequenties. Het toepassen van het gemeentelijk verkoop- en toewijzingsbeleid wordt gevolgd voor de uitgifte van gronden en woningen in de Broeckgouw, waarvan de kosten gedragen worden binnen de grond- en opstalexploitatie van de Broeckgouw.

Gevolgde Procedure:

De voorgestelde aanvulling op het huidige gemeentelijke verkoop- en toewijzingsbeleid is opgesteld door een werkgroep (interne en externe vakspecialisten) binnen het projectbureau de Broeckgouw en is tot stand gekomen binnen de kaders van extern ingewonnen juridisch advies van advocatenkantoor CMS. Op verschillende onderdelen is aanvullend geadviseerd is door een extern financieel specialist, de ambtelijk medewerker inzake de AVG en de lokale notaris.

Communicatieaspecten / burgerparticipatie / publicatievereisten:

Na besluitvorming door de raad zal het nieuw vastgestelde beleid via de post naar alle ingeschreven kandidaten op het gemeentelijk woningzoekenden register gecommuniceerd worden. Verdere communicatie vindt plaats via de digitale nieuwsbrief en ten tijde van de verkooppresentatie.

©ev

Relatie met kerntakendiscussie
Voor de uitgifte van gronden en woningen in de Broeckgouw is een transparant en goed toepasbaar toewijzingsbeleid belangrijk. De voorgestelde aanpassing voor dit specifieke woningaanbod in de Broeckgouw is in dit kader noodzakelijk.

Toetsing van het voorstel aan wettelijke kaders met analyse van de juridische risico´s:
De gemeente kan zelf haar uitgifteregels bepalen bij grondverkoop. De huidige beleidsregels sluiten niet aan bij het specifieke woningaanbod in De Hors, waartoe de aanpassing is voorgesteld. In juridische zin, conform de toets van betrokken vakspecialisten, staat de gemeente in haar recht en beleidsmatig is de aanpassing gewenst.

Eventuele alternatieven en keuzebepaling:
Alternatieven voor de diverse beslispunten in het voorstel voor het gewijzigde toewijzingsbeleid zijn overwogen. Hierbij is aandacht besteed aan de peildatum van inschrijving op de woningzoekendenlijst, aan de definitie van de doelgroep 'starter' en de eventuele voorrangspositie van kandidaten die een huurwoning achterlaten. Het voorliggende voorstel is na afweging als wenselijk beoordeeld en biedt kandidaat kopers de meest eerlijke kans op een woning in dit – eenmalige - woningaanbod.

Tijdpad van realisatie:
In het voorjaar 2021 start de verkoop van de woningen in de Hors. Bij vaststelling van de aanpassing op het beleid kan de woningverkoop volgens dit beleid voorbereid gaan worden. Na besluitvorming zullen de ingeschrevenen op het woningzoekendenregister bericht ontvangen over de aanpassingen en kunnen de woningen volgens het nieuwe beleid toegewezen worden.

Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode:
Evaluatie van het verkoopproces vindt plaats na iedere verkoopronde. Wanneer er aanleiding is tot aanscherpen/wijzigen van de regels zal daarvoor een advies worden voorgelegd**.** Gezien het eenmalige aanbod van dit type woningen, is een evaluatie specifiek voor dit voorstel niet voorzien.

Personele aspecten:
De werkzaamheden die samenhangen met de verkoop en toewijzing van de woningen in De Hors worden verricht door de medewerkers van het projectbureau. Bij de loting- en toewijzingsprocedures van De Hors worden ook de notaris en een externe onafhankelijke adviseur betrokken.

Edam-Volendam, d.d. 8 december 2020
Burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev