

Memo

23 maart 2023

Onderwerp: Beantwoording technische vragen M. van der Bijl (GL) Actualisering Doelgroepenverordening

Zaaknummer: 2026114

Steller: Maurice van Noordenne

Team: Wonen

1. We lezen dat de huidige gelimiteerde verkoopprijs bij doorverkoop strijdigheid kan opleveren met de Eigenwoningregeling, waardoor kopers hun recht op hypotheekrenteaftrek kunnen verliezen. Er wordt nu voorgesteld om te kiezen voor een anti-speculatie regeling van 1,5 jaar. Dat is een groot verschil met de huidige regeling van 10 jaar. Op welke manier is dit afgewogen? Welke effecten kunnen we verwachten als deze regeling aangepast zou worden naar 5 jaar?

Antwoord:

Het verkoopverbod van 1,5 jaar voor sociale koopwoningen, ter voorkoming van speculatie, is een toevoeging t.o.v. de huidige Doelgroepenverordening.

Daarnaast blijft gelden dat sociale koopwoningen in het lage segment gedurende 10 jaar, en in het hoge segment gedurende 5 jaar aan een koper uit de (inkomens)doelgroep moet worden verkocht. Verkoop aan anderen is slechts mogelijk na toestemming van de gemeente als de verkoop aan een huishouden uit de beoogde (inkomens)doelgroep niet is gelukt.

2. In het voorstel worden vier subsegmenten sociale koop geïntroduceerd. Op welke manier is geborgd dat deze subsegmenten evenredig worden aangeboden en hoe kunnen we voorkomen dat er alleen in het hoogste subsegment woningen vrijkomen?

Antwoord:

Op locaties waar sociale koopwoningen gewenst zijn, zullen we gebruik maken van de mogelijkheid om in het op te stellen of te wijzigen bestemmingsplan een percentage sociale koopwoningen op te nemen, onderscheiden naar subsegment.

3. Is het mogelijk om een bepaald oppervlakte te linken aan de prijs voor de woning, zodat we een vaste oppervlakteprijzen hebben die passend zijn bij de verschillende subsegmenten?

Antwoord:

Kwalitatieve kenmerken van woningen kunnen niet vastgelegd worden in de Doelgroepenverordening. Dit onderwerp is wel aan de orde in de gesprekken met ontwikkelaars en woningcorporaties in het kader van de anterieure overeenkomst. De afgelopen periode heeft laten zien dat er niet te veel (te) kleine woningen zijn gerealiseerd. Met de stijgende bouwkosten is de woninggrootte wel een belangrijke knop om aan te draaien bij het zoeken van de balans tussen betaalbaarheid en haalbaarheid. Een landelijke trend is dat nieuwbouwwoningen gemiddeld kleiner worden, ook door een toenemend aandeel appartementen. Dat verwachten we ook voor de komende jaren. We zien erop toe dat er geen overmaat aan kleine woningen gebouwd gaat worden.

4. Onder het kopje Crisis- en herstelwet staat de mogelijkheid om de kooprijsgrens naar €405.000 te verhogen. Kunt u uitleggen op welke manier de Crisis- en herstelwet dit vereist?

Antwoord:

Als de Omgevingswet in werking treedt, wordt de koopprijsgrens voor sociale koopwoningen opgetrokken van € 200.000 naar de NHG-grens (€ 405.000 in 2023). Gemeenten kunnen die grens bij raadsbesluit verlagen.

Doordat de invoering van de Omgevingswet steeds werd uitgesteld, wilden veel gemeenten een snellere mogelijkheid om de prijsgrens voor sociale koopwoningen te verhogen. In de Crisis- en herstelwet is mogelijk gemaakt dat gemeenten die het ministerie daarom verzoeken vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet een hogere prijsgrens mogen hanteren. Ook Hoorn heeft die toestemming gevraagd en gekregen. In het voorstel voor de actualisering van de

Doelgroepenverordening wordt de raad nu gevraagd de prijsgrens voor sociale koopwoningen vast te stellen op € 310.000 (waarbij 4 subsegmenten worden onderscheiden om aanbod te creëren voor huishoudens in verschillende inkomenscategorieën: tot € 220.000, € 220.000 - € 240.000, € 240.000 - € 270.000 en € 270.000 - € 310.000).