

Bijlage IV

Beantwoording technische vragen fractie Progressief Bernheze over de Doelgroepenverordening (agendapunt 10)

1. We zien in artikel 2 geen doelgroep beschreven voor de betaalbare koopwoning. wordt daar geen doelgroep voor vastgesteld?

Artikel 3.1, eerst lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent gemeenten de bevoegdheid toe om in een bestemmingsplan te bepalen welk percentage van de woningen binnen een aangewezen plangebied in een bepaalde woningbouwcategorie moet vallen. Dit is een manier waarop gemeenten kunnen sturen op het soort woningen dat gebouwd moet worden in een bepaald gebied. In artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader gespecificeerd ten aanzien van welke woningbouwcategorieën gemeenten dergelijke regels mogen stellen. Deze categorieën zijn Sociale huurwoningen; Geliberaliseerde woningen voor middenhuur; Sociale koopwoningen.

De doelgroep voor betaalbare woningen (t/m 355.000) kan dus niet worden gereguleerd. Daarbij zijn dit vaak ook woningen die wél over mogelijkheden beschikken om uit te bouwen (dakkapel, uitbouw etc.). Waarmee een woning van 355.000 al snel een ton meer waard kan worden. Deze woningen komen daarmee (buiten eventuele privaatrechtelijke afspraken om) dus gewoon op de vrije markt terecht.

2. De prijzen die we in het kader zien voor koopwoningen, zijn die casco? Dus dan moet de koper het huis zelf nog bewoonklaar maken met vloeren, en eventueel badkamer, keuken, etc.? Dat gaat al snel om enkele tienduizenden euro's.

- De Doelgroepenverordening is een publiekrechtelijk middel. Hierin kunnen we geen privaatrechtelijke afspraken maken, dit dient te gebeuren in een anterieure overeenkomst. Via een anterieure overeenkomst is het voor de gemeente mogelijk om aanvullende afspraken te maken, bijvoorbeeld: "initiatiefnemer mag 6 goedkope koopwoningen bouwen, mits daarin een keuken en badkamer naar maatstaven van XXX kant en klaar worden gerealiseerd".
- Daarbij worden de woningen natuurlijk ook gebouwd voor starters/ de doelgroep die een inkomen heeft van maximaal 66.000 euro (prijsspeil '23). Het plaatsen van zéér dure keukens en badkamers is daarmee ook niet direct voor de hand liggend. Wanneer de keuken en badkamer aan vervanging toe zijn (na 10 jaar of later) kunnen de woningen ook weer op de vrije markt verkocht worden, waardoor zo'n investering t.z.t. mogelijk wel interessant is.

3. We lezen in artikel 6: "Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van vijf jaar na de eerste ingebruikname door de eigenaar zelf bewoond te worden" Begrijp ik goed dat de eerste koper hier dus altijd vijf jaar moet blijven wonen?

De woning mag gewoon verkocht worden indien er sprake is van genoemde omstandigheden. Echter mag de woning NIET verhuurd worden. Betaalbare koopwoningen kennen een lagere grondprijs en het is niet de bedoeling dat hiermee gespeculeerd wordt. (goedkoop kopen à Duur verhuren). E.e.a. wordt ook altijd nog privaatrechtelijk opgenomen in de anterieure overeenkomst. Zie hiervoor Verkoopvoorwaarden Gemeente Bernheze 2020.

- #### **4. We lezen in artikel 4 dat de verkoopprijs gedurende die vijf jaar instandhoudingstermijn op of onder de eerste afgesproken verkoopprijs moet blijven liggen. Vragen hierbij zijn:**
- a. Als het huis volgens artikel 6 niet binnen 5 jaar verkocht mag worden, waarom is dit lid dan nodig? Dit lijkt een beetje tegenstrijdig. Zie 3**
 - b. Als vraag 2 met 'ja' beantwoord is, klopt het dan dat de koper het huis zelf nog op eigen kosten bewoonklaar moet maken, maar het huis alleen op of onder de casco aankoopprijs mag verkopen? Als koper maak je dan bijna altijd verlies op je huis en dat lijkt ons toch een erg ongunstig construct. Zie 2**

Een koper van een sociale koopwoning zal altijd zelf nog wat investeringen moeten doen. Het leggen van de vloer, bekleden van wanden, de tuin etc. Dit zijn zaken die je ook moet doen bij een huurwoning.

De sociale koopwoning is er dan ook vooral op gericht om het gat op te vangen voor mensen die te veel verdienen voor een huurwoning, maar te weinig voor een betaalbare koopwoning. Hierdoor is de grondwaarde een stuk lager dan hij regulier zou zijn. Door de aanschaf van een sociale koopwoning krijg je de kans om toch vermogen op te bouwen (1^e 10 jaar door indexatie, daarna vrije markt).