

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

319



Datum	17 november 2020
Steller vragen	Cees Bremmer en Patricia Kortekaas
Over agendapunt	Cie WRG 19-11-2020; Doelgroepenverordening Voorschoten 2020

Artikel 5 Instandhouding

1. Iedere sociale huurwoning dient gedurende een termijn van 20 jaar na ingebruikname in stand te worden gehouden. 2. Iedere middenhuur woning dient gedurende een termijn van 10 jaar na 1ste ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven. 3. Iedere sociale koopwoning dient gedurende een termijn van 10 jaar na 1ste ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven en dient openbaar te worden aangeboden via een makelaar. 4. Voor een sociale koopwoning geldt gedurende de instandhoudingstermijn een zelfbewoningsplicht.

Vraag 1:

A.d.h.v. welke berekening zijn in artikel 5 opgenomen termijnen onderbouwd?

- Graag toelichting berekening/onderbouwing.

Antwoord 1. De grondslag van de instandhoudingstermijnen zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin worden ten minste en ten hoogste jaartallen aangegeven, te weten;

1. Sociale huur; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar
2. Sociale koop; instandhoudingstermijn is ten hoogste 10 jaar
3. Middeldure huur; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar

Toelichting op de keuzes van de voorgestelde doelgroepenverordening;

- Voor sociale huur is de instandhoudingstermijn van 20 jaar opgenomen; deze termijn is gangbaar in de omliggende gemeente in de regio.
- Voor sociale koop voldoen we aan de langst mogelijke instandhoudingstermijn, dit kunnen we in verband met de wetgeving niet wijzigen.
- Voor middeldure huur is de instandhoudingstermijn van 10 jaar aangehouden, omdat over 10 jaar vraag en aanbod naar middeldure huur er heel anders uit kan zien. het reguleren van woningen in het middeldure huursegment is alleen mogelijk wanneer er aantoonbaar schaarste is in deze categorie. De toelichting op de Bro schrijft voor dat; "De verplichting om middeldure huurwoningen gedurende minimaal tien jaar als zodanig beschikbaar te houden, dient beperkt te worden tot de voorraad die noodzakelijk is vanuit het goed functioneren van de woningmarkt. Zo wordt voorkomen dat er onnodig beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van alle geliberaliseerde huurwoningen".

Artikel 10 Boeteclausule

Wanneer een sociale koopwoning wordt verkocht boven de vastgestelde verkoopprijs zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening dan dient de verkoper een deel van de winst af te dragen aan de gemeente.

Vraag 2:

Uit welk percentage van de winst bestaat de boete?

Antwoord 2; Dit % is nog niet vastgesteld en wordt, na inwerkingtreding, in anterieure overeenkomsten geregeld. Omdat dit zijn grondslag in de doelgroepenverordening vindt kan het na inwerkingtreding wel worden afgedwongen. Het percentage volgt uit de situatie van dat moment en de onderhandelingen met de contractpartij.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

319



Vraag 3:

Hoe wordt onderhandse betaling van een meerprijs boven de vastgestelde verkoopprijs tegen gegaan?

Antwoord 3. Dit kan niet 100% worden voorkomen. Onderhandse betalingen worden op de volgende manieren tegengegaan;

- Als de koopprijs op papier lager is dit direct invloed heeft op de financiering. Hoe lager de koopprijs hoe lager de financiering. Het betreft hier niet een doelgroep die doorgaans met minder financiering uitkomt;
- Makelaars willen hier doorgaans niet aan meewerken;
- Wettelijk heeft het gevolgen wanneer de koopprijs afwijkt van de marktwaarde;
- De notaris heeft ook een wettelijke en ambtshalve verantwoordelijkheid om in de gaten te houden dat de verkoopprijs niet teveel afwijkt van de marktwaarde, omdat de overdrachtsbelasting wordt berekend over de koopprijs of indien die lager is dan de marktwaarde, over de marktwaarde. Hij is hiervoor hoofdelijk aansprakelijk en zal dus signalen afgeven indien de verkoopprijs te laag is;
- Daarnaast betekent een lager formele koopprijs dat de volgende eigenaar eventueel meer moet afdragen bij een eigen verkoop omdat het verschil tussen zijn koopprijs en de toekomstige koopprijs groter wordt (op papier) en dus ook de waardestijging;

Blz. 8 - De doelgroepenverordening regelt ook voor welke doelgroepen de te bouwen sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn.

Noot: Toewijzing hiervan kan geborgd worden middels een huisvestingsvergunning – zie blz. 12 Advies Stec-groep

Vraag 4:

Waarom is de doelgroepen jongeren niet specifiek opgenomen in de verordening?

Antwoord 4. Doorgaans vallen jongeren onder de doelgroep voor de sociale huurwoning.

Vraag 5:

Waarom worden ouderen die een bestaande (sociaal) huur of koopwoning in Voorschoten achterlaten niet als doelgroep opgenomen m.b.t. voorrang bij het toekennen van een nieuw gerealiseerde woning bijv. in het centrum en/of dicht bij voorzieningen?

Antwoord 5. In het verlengde van de ambities van het woonbeleid erkent het college de wens om voorrang te verlenen aan ouderen. Per project kunnen hier afspraken over gemaakt worden, dit is afhankelijk van de locatie.

Vraag 6:

Waarom zijn woningen speciaal geschikt voor mensen met een lichamelijke beperking niet opgenomen als een van de doelgroepen?

Antwoord 6. Zie antwoord vraag 5.

Advies Stec-groep

Blz. 8 – Kwalitatieve verplichting

Vraag 7 :

Waarom is er niet gekozen om een kwalitatieve verplichting op te nemen in de doelgroepenverordening?

Antwoord 7. Een kwalitatieve verplichting kan alleen gebruikt worden in die gevallen waarin er sprake is van een dulden of een niet doen. Bijvoorbeeld het verbod op verhuur of verbouwing. Een kettingbeding is een verplichting om wel iets te doen; in dit geval zelf, gedurende 10 jaar, in de woning te blijven wonen. Een kwalitatieve verplichting gaat automatisch over van eigenaar op eigenaar. Een kettingbeding moet bij elke transactie worden doorgegeven. De notaris toets dit in overleg met de gemeente.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

319



Vb. Stec groep

Vraag 8

Waarom wordt er niet gekozen om een aparte (Koopgarant) stichting op te richten die verkoop en terugkoop van sociaal koopwoningen in Voorschoten waarborgt?

Antwoord 8. Wij kiezen ervoor om via een doelgroepenverordening met een maximale instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen te sturen op een evenwichtige verdeling van de woningmarkt binnen Voorschoten. De constructie van koopgarant is een ander type instrument, dat sinds de invoering van de Woningwet minder gebruikt wordt. Wanneer de koopgarant constructie wordt toegepast betekent dit dat er gewerkt moet worden met erfpacht uitgifte. De erfpachtconstructie maakt dat het niet mogelijk is om de woning aan andere partijen aan te bieden. De gemeente Voorschoten regelt dit met het instellen van de zelfbewonersplicht.

Toelichting (indien nodig)