

Technische vragen

Van : VVD - Ber van Loon
Datum vraag : 17-11-2023
Onderwerp : Verordening Doelgroepenbeleid

Datum antwoord :

Vragen:

Technische vragen:

1. Artikel 1. Er wordt verwezen naar Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en Besluit Ruimtelijke Ordening. Is het correct dat deze besluiten per 1/1/2024 komen te vervallen? Wat is de consequentie hiervan voor de genoemde definitie?
2. Artikel 6 en 7. Hoe is de (gereguleerde) toewijzing van sociale koopwoningen geregeld? Welke rol (uitvoerend en/of controlerend) heeft de gemeente hierin? Hoe wordt dit toegepast op de verkoop van een bestaande sociale koopwoning binnen de eerste 10 jaar?
3. Artikel 6.3 en 7.3. staat "met voorrang". Wat wordt hier concreet mee bedoeld? Op welke wijze wordt dit vormgegeven?
4. In artikel 8 worden percentages van woningen genoemd. Geldt dit percentage voor woningen in elk woningbouwproject afzonderlijk of wordt dit percentage gehanteerd over alle (bestaande en geplande) woningen in het Gebied?
5. Artikel 9.3 Het beschikbaar houden van een sociale koopwoning voor de doelgroep. Heeft dat betrekking op de maximale (ver)koopprijs of op het met voorrang toewijzen aan de doelgroep of op beide? Hoe werkt bij de verkoop binnen de eerste 10 jaar de v.o.n. koopprijsgrens dan door op de prijs k.k.?

1. Het is juist dat genoemde besluiten per 1 januari 2024 vervallen. De vervallen besluiten blijven na 1 januari 2024 echter gewoon raadpleegbaar. Daarom blijft een verwijzing in een definitiebepaling naar deze besluiten ook na 1 januari 2024 werkbaar.

2. De gemeente stelt kaders. De doelgroep van een sociale koopwoning tot de betaalbaarheidsgrens is gedurende de eerste 10 jaar huishoudens met een inkomen van 1,0 tot 1,8 maal de bij verkoop geldende inkomensgrens voor DAEB-woningen. Alleen bij onvoldoende animo van woningzoekenden uit deze groep, die de woning daadwerkelijke kunnen financieren, mag de woning aan andere inkomens worden verkocht. De verkoper dient zich dan wel aantoonbaar voldoende te hebben ingespannen om de doelgroep te bereiken. Bij te veel animo voor sociale koopwoningen is het gebruikelijk dat de woningen worden verloot.

De gemeente controleert of partijen zich aan de kaders houden door middel van de rapportageverplichting. Bij de eerste oplevering legt verkoper of projectontwikkelaar van sociale koopwoningen de gemeente een overzicht voor waaruit blijkt dat de woningen aan de doelgroep zijn verkocht. Als blijkt dat de woningen niet aan de doelgroep zijn verkocht, zal de verkoper via hoor en wederhoor moeten aantonen dat dit ondanks voldoende inspanningen niet mogelijk was. Dit geldt ook voor elke volgende verkoop van de sociale koopwoning gedurende de instandhoudingstermijn. De verkoop dient dan uiterlijk voor het passeren van de leveringsakte door verkoper met medewerker van koper gemeld te worden bij het college. De notaris zal de verkoper hier op wijzen. Voor beide rapportages (eerste verkoop en vervolgverkoop) zal een zo regelarm mogelijk standaardformulier beschikbaar komen op de website

van de gemeente. Het is de bedoeling dat in de koopovereenkomsten en de leveringsaktes van de sociale koopwoningen wordt verwezen naar de doelgroepenverordening.

3. In artikel 6.3 en 7.3 wordt met voorrang bedoeld dat de doelgroep van deze woningen eerste keus heeft. Verkoper controleert het inkomen. Koper moet meewerken om de woning te kunnen kopen. Als niet aan de doelgroep wordt verhuurd dan wel verkocht dient in een proces van hoor en wederhoor verhuurder danwel verkoper aan te tonen aan het college dat hij/zij zich voldoende heeft ingespannen om dit mogelijk te maken en dit niet mogelijk bleek.
4. De in artikel 8 voorgeschreven percentages van minimaal 75% en maximaal 25% GBO's (voor sociale huur, middenhuur en sociale koop en per gebied) zijn van toepassing op elk afzonderlijk woningbouwproject waar een ruimtelijke procedure voor nodig is. Bij projecten met minder dan 4 woningen zullen vanwege het gestelde maximale percentage van 25% woningen met een GBO in de kleinste categorie geen woningen in deze categorie worden ontwikkeld. We zullen de uitvoering van deze regels nauwlettend volgen en sturen zo nodig bij. Het Omgevingsplan, waar de doelgroepenverordening in wordt opgenomen, kan zo nodig tweejaarlijks worden aangepast.
5. Het beschikbaar houden van een sociale koopwoning voor de doelgroep in artikel 9.3 heeft betrekking op de maximale (ver)koopprijs én het met voorrang toewijzen aan de doelgroep. De koopprijs v.o.n. is gedurende de instandhoudingstermijn maximaal de op het moment van verkoop vigerende betaalbaarheidsgrens. Het Rijk stelt de betaalbaarheidsgrens elk jaar vast. De doelgroep is een veelvoud van (1,0 – 1,8 maal) de DAEB-inkomensgrenzen. De DAEB-grens wordt ook door het Rijk bepaald. Soms zet het Rijk deze grens enkele jaren vast.