

Technische vragen

Van : Evert Bobeldijk D66
Datum vraag : 24 november 2023
Onderwerp : Verordening doelgroepenbeleid
Commissiegriffier : Jacoline Holdijk
Datum antwoord :

Vragen:

1. Op p.4 Instandhoudingstermijn sociale koopwoningen. Gereguleerde verkoopprijs zou belemmering kunnen worden voor doorstroom naar een woning in de vrije sector die wel sneller in prijs gestegen is. Waarom is hier gekozen voor een periode van 10 jaar en niet voor een kortere, die wel speculatie voorkomt, maar individuele kopers niet schaadt?
2. Art. 10.4 ziet toe op handhaving en stuurt op verbod van verkoop boven maximale verkoopsom. Waarom niet gekozen voor afdracht van een (groot) deel van het bedrag boven de maximale verkoopsom?

Antwoorden:

1. Om sociale koopwoningen gerealiseerd te krijgen doet de gemeente een financiële investering, bijvoorbeeld door korting te geven op de grondprijs bij gronduitgifte. Er is gekozen voor een instandhoudingstermijn van 10 jaar om de woningen zo lang mogelijk beschikbaar te houden voor de doelgroep, die in het marktconforme segment niet goed kan slagen. Zo profiteert Gouda volkshuisvestelijk langer van de investering die ze doet. We verwachten dat er ook de komende 10 jaar nog tekorten aan middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen zullen zijn. We kiezen bij sociale koop daarom voor inzet voor de gemeenschap en niet de financiering van alleen één generatie woningeigenaren.

Sociale koopwoningen zijn een goed instrument om doorstroming vanuit de sociale huur en middenhuur te realiseren, waardoor in deze segmenten het aanbod toeneemt. De doelgroep is woningzoekenden die te veel verdienen voor de sociale huur, maar te weinig om te kopen in de vrije markt. Sociale koopwoningen zijn populair onder starters.

Doordat de woonlasten enkele jaren betaalbaar zijn, kunnen zij vermogen opbouwen. Ook maken zij vaak inkomensontwikkeling door en gezinsvorming/-uitbreiding. Sociale koopwoningen zijn vanwege de gereguleerde prijzen niet al te grote woningen. Om deze redenen is de verwachting dat een deel van de doelgroep wel zal doorstromen, juist vanwege een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Bewoners die niet doorstromen kunnen 10 jaar profiteren van lage woonlasten en nog meer vermogen opbouwen.

2. Er is gekozen voor instandhouding en geen afdracht, om te borgen dat de woningen gedurende langere tijd onderdeel zijn van de woningvoorraad in Gouda en beschikbaar voor de doelgroep. Een sociale koopwoning (met afdracht) verkopen gaat snel, het toevoegen van een sociale koopwoning duurt jaren.