

Beantwoording technische vraag Doelgroepenverordening

Bij de behandeling van de Doelgroepenverordening in de voorbereidende vergadering werd de vraag gesteld welke complexiteit het oprekken van de instandhoudingstermijn voor goedkope en betaalbare koop met zich meebrengt. Hierbij werd verwezen naar de termijn die Wageningen hanteert (10 jaar).

Doel invoering Doelgroepenverordening

1. Met het hanteren van de minimale instandhoudingstermijn (1 jaar) heeft de verordening vooral als doel om (naast privaatrechtelijk) ook publiekrechtelijk te kunnen borgen dat betaalbare woningen gebouwd worden. Met een korte instandhoudingstermijn help je vooral de eerste koper van de woning op de woningmarkt.
2. Met het hanteren van een langere instandhoudingstermijn kan bovenstaand doel nagestreefd worden en aanvullend daarop is het doel om deze woningen voor de langere termijn voor de doelgroep betaalbaar te houden. De raad dient af te wegen of dit tweede doel opweegt ten opzichte van onderstaande nadelen.

Nadelen verlengen instandhoudingstermijn koop

We zien dat het verlengen van de instandhoudingstermijn enkele nadelen met zich meebrengt waardoor de toepassing van de werking ervan in de praktijk complexer wordt:

- a. Onzekerheid voor de koper: de koper kan maar beperkt waarde verhogende investeringen doen en is voor wat betreft de verkoopwaarde op langere termijn afhankelijk van Rijksbeleid.
- b. Bij een langere instandhoudingstermijn kunnen de eerste bewoners de woning minder makkelijk doorverkopen. Ze kunnen de woning namelijk alleen doorverkopen aan mensen met een inkomen binnen de vastgelegde inkomensgrens en niet aan mensen met een inkomen er net boven. Het aantal potentiële kopers neemt daardoor af.
- c. Ongelijke behandeling tov kopers van dure woningen die wel hun overwaarde kunnen inzetten om door te stromen en aan iedereen kunnen verkopen
- d. Belemmert de doorstroming, want koper kan de overwaarde niet/beperkt inzetten om door te stromen naar een duurdere woning.
- e. Het aantal gevallen van verkoop (waar de notaris een check moet uitvoeren) neemt toe naar gelang de termijn wordt opgerekt. Gemeente moet al dan niet steekproefsgewijs koopovereenkomsten controleren. De vraag is of de hoeveelheid benodigde ambtelijke capaciteit voor deze controles dan in verhouding staat tot de doelmatigheid van de Doelgroepenverordening. Daarnaast zal de gemeente steeds meer te maken krijgen met het afwegen van uitzonderingsgevallen en zal hardheidsclausules moeten opnemen omdat er altijd persoonlijke situaties kunnen zijn waarom je zou willen afwijken hiervan.
- f. De verordening houdt geen rekening met maatregelen die de overheid mogelijk in de toekomst neemt (bijv. strengere inkomenseisen hypotheek, etc.). Hierdoor ontstaat een risico dat zaken uit balans raken met als gevolg dat de onzekerheid voor de koper verder toeneemt.

Conclusie

Er kleven een aantal nadelen aan het oprekken van de instandhoudingstermijn voor goedkope en betaalbare koop. Hoe langer de instandhoudingstermijn hoe zwaarder de nadelen wegen.

Voordeel van een langere termijn is dat de woningen voor een langere periode beschikbaar blijven voor de juiste doelgroep. Dit laatste kan zwaarder wegen om er toch voor te kiezen deze termijn op te rekken.