

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer : 105-320

Onderwerp : Woningbouwprogrammering Galgeriet

Portefeuillehouder : J. Kaars

Contactpersoon : J. L. van Heijst

Datum : 20 augustus 2019

Kennisnemen van

het collegebesluit van 20 augustus 2019 m.b.t. de woningbouwprogrammering in het project Galgeriet:

1. Prijs van een sociale niet-grondgebonden koopwoning in het project het Galgeriet vast te stellen op € 180.000,-- exclusief parkeerplaats die daarboven in rekening wordt gebracht voor een bedrag van € 33.000,--, prijspeil september 2019.
2. Prijs van een sociale grondgebonden koopwoning wordt in het project het Galgeriet vastgesteld op € 215.000,-- exclusief parkeerplaats die daarboven in rekening wordt gebracht voor een bedrag van € 33.000,--, prijspeil september 2019.
3. De kwaliteit van de sociale woningen wordt geborgd door toetsing van de woningen bij de omgevingsvergunningen die zullen worden gevraagd door de marktpartijen, alsmede door de minimale oppervlakte aan te houden, die ook bij sociale huurwoningen wordt overeengekomen met de corporaties.
4. Prijs van een sociale koopwoning plus wordt vastgesteld op een bedrag van tussen de € 250.000,-- en de € 350.000,-- inclusief de kosten van een parkeerplaats, prijspeil september 2019. Een prijs boven de € 250.000,-- is alleen toegestaan bij uitzondering in het geval van extra kwaliteit.
5. De woningen sociaal-plus mogen ook in huur worden omgezet waarbij de geliberaliseerde huurprijs als maximum zal gelden, met een huur van tussen de € 720,-- en de € 950,-- per maand aan huur exclusief servicekosten, inclusief parkeerplaats. De mogelijke huurprijsstijging zal in de af te sluiten koopovereenkomsten met de marktpartijen voor langere tijd geborgd worden.
6. Een beleid te ontwikkelen waarbij de koopsom van de sociale koopwoning wordt getoetst aan criteria, te weten:
 - a. Een inkomen van maximaal € 49.000,-- per jaar, te toetsen aan de definitieve aanslag IB van het direct voorgaande jaar.
 - b. Starters toe laten als koper, waarbij het begrip starter nog moet worden uitgewerkt.
7. Een beleid te ontwikkelen op basis van een op te stellen doelgroepenverordening.
8. In het kader van het project Galgeriet een beleid uit te werken teneinde de sociale koopwoning in de doelgroep te borgen door het tegengaan van speculatieve verkoopwinsten door de koopovereenkomst te voorzien van een kettingbeding en een afroomprincipe op de koopsom voor een periode van 10 jaar.
9. De gemeenteraad te informeren door middel van een raadsinformatiedocument.

Inleiding

Het college heeft in maart 2018 de Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst met de marktpartners ondertekend. In de overeenkomst zijn het kader voor de betrokken marktpartijen Hoorne Vastgoed en

BPD verwoord waarmee de herontwikkeling van het bedrijventerrein Galgeriet is opgestart. Deze kaders gaven de marktpartijen het vertrouwen daarmee voldoende, zeker ook financiële, zekerheid te hebben waarbinnen de herontwikkeling verder zou worden verkend.

Thans, nu de volgende fase van contracteren rond het project opportuun is, is het ook goed het kader van het programma nog eens goed tegen het licht te houden. Enerzijds vanuit een beter inzicht op behoefte uit de markt, anderzijds door de fors veranderde marktomstandigheden van het afgelopen jaren, waarbij niet alleen de huizenprijzen fors zijn gestegen maar ook bouwkosten zeer zijn gestegen.

Uitgangspunt voor het project moet blijven dat het enerzijds een financieel gezond project moet zijn, een haalbaar project met voldoende opbrengsten om mogelijke risico's in de toekomst te kunnen dragen, anderzijds een project voor alle mensen, waar mensen met hoge en lage inkomens kunnen wonen zowel in huurwoningen als in koopwoningen.

De sturing daarop vindt plaats door kaders te stellen aan het programma dat gerealiseerd gaat worden. De regels gelden specifiek voor het Galgeriet en niet algemeen voor de gehele gemeente.

Onderdeel van dat programma is de categorie Sociaal. In de aanvullende samenwerkingsovereenkomst is daarbij uitgegaan van 15% sociale huur, 15% sociale koop. Daarnaast is ook 10% sociaal-plus benoemd. De overige 60% is verdeeld over een aantal categorieën.

Alles overziende zijn deze afspraken aan een herijking toe, zodat een gedragen programma kan worden opgenomen in de realisatieovereenkomst voor de fases 1, 2 en 3.

Bovendien is bij het definiëren van het programma in de aanvullende samenwerkingsovereenkomst geen afspraak gemaakt over de doelgroep van de koper voor de diverse categorieën. Daarvoor was geen beleid in de gemeente voorhanden. Ook daarvoor zullen dus kaders moeten worden gesteld. Daaronder wordt tevens begrepen de handhaving van de te maken afspraken. De wijze waarop er geborgd wordt dat de woning ook in ieder geval tijdelijk in de doelgroep aanwezig blijft na verkoop en dat geen verkoop plaatsvindt onder een speculatieve overweging.

Argumenten

De argumenten die onder het genomen besluit liggen zijn:

1. De aanvullende samenwerkingsovereenkomst kent een programma van te realiseren woningen vastgesteld in maart 2018

Over dat programma is veel gesproken en uiteindelijk ook, na consultatie van de raad, is op het laatste moment een voorstel gedaan de 30% sociale huurwoningen te veranderen naar in principe 15% sociale huurwoningen en 15% sociale koop.

Ook de categorie sociaal-plus is benoemd. Op verzoek van één van de partijen in de raad is ook een categorie kleine appartementen toegevoegd. Voor de overige woningen, ongeveer 60% van het programma, bestaat geen beleid binnen de gemeente. Om een goede opbouw van het programma in de wijk te verkrijgen is een aantal categorieën toegevoegd. De opbouw is voor sociale leefbaarheid en sociale cohesie van de wijk van belang.

2. Zowel de vraag naar woningen, de bouwkosten alsmede de waarde van woningen is het afgelopen jaar sterk aan verandering onderhevig geweest

De bouwkosten zijn na de kredietcrisis exponentieel gestegen. Er is nu een kleine terugval te verwachten door het tijdelijk wegvallen van veel bouwproductie door de PAS-uitspraak.

Daarnaast is de waarde van woningen ook sterk gestegen, hoewel daar ook per regio grote verschillen aanwezig zijn. In de regio Amsterdam is de stijging zeer hoog.

De prijzen die in de Nota grondbeleid van de gemeente zijn vastgelegd zijn prijzen die in de huidige markt niet realistisch meer zijn. Voor de genoemde getallen zal fors moeten worden gesneden in de kwaliteit van de woningen en dat is op langere termijn geen goede ontwikkeling.

3. Er is op hoofdlijnen overeenstemming ontstaan met de marktpartijen over de waarde van de gronden door de gemeente te verkopen aan de marktpartijen in het kader van het project

De marktpartijen hebben een aanbod gedaan voor de aankoop van de gronden van de gemeente in fase 1, 2 en 3. Over de voorwaarden waaronder deze aanbieding is gedaan zijn we in gesprek. Uiteraard is het te realiseren programma een belangrijk onderdeel van deze afspraken die in het kader van de koopsom moeten worden gemaakt.

4. Op dit moment wordt de afspraak vastgelegd in de realisatieovereenkomst voor de fases 1, 2, en 3

De afspraken worden vastgelegd in de realisatieovereenkomst voor de fases 1, 2 en 3. Deze overeenkomst is in concept gereed en de concepten worden op dit moment met de marktpartijen besproken.

Het concept dat nu wordt besproken is nog niet geschikt voor verspreiding.

Na het redelijk definitief worden van het concept, zal dat binnen enkele weken in het college worden

ingebracht. Het college kan daarna dat concept vrijgeven voor bespreking met de raad, naar verwachting in de tweede helft van september, in de wetenschap dat er nog zaken zullen veranderen in de gesprekken met de marktpartijen.

Vervolgens is er nog veel werk te verrichten voor het compleet krijgen van de bijlagen en overzichten.

Ook zal de overeenkomst nog juridisch moeten worden getoetst door onze advocaat in deze, de heer mr. M. Fokkema van advocaten kantoor Infense uit Deventer.

5. Onderdeel van die afspraken is ook aan aantal voorwaarden waaronder de marktpartijen bereid zijn de gronden van de gemeente voor de bedongen koopsom te kopen. Waarbij het te realiseren programma een belangrijk onderdeel is, omdat de verdiensten in het project met name ontstaan uit de verkoop van gerealiseerde woningen.

Er is met de marktpartijen op hoofdlijnen overeenstemming over hoe de grondprijs wordt berekend op basis van een doorrekening van een grondexploitatie. Over de grote getallen in deze grondexploitatie is overeenstemming.

Ook de koopsom is in principe bekend onder de voorwaarde dat een aantal dragers in de grondexploitatie wordt overeengekomen als uitgangspunt

Daarvan zijn de volgende zaken van belang:

- Het woningbouwprogramma
- De parkeergarage, beheer en exploitatie op termijn
- De aanleg openbare omgeving, op kosten van de marktpartijen maar ook voor rekening en risico van hen
- De aankoop van de resterende de eigendommen
- Betaalmomenten en zekerheden
- De marktpartijen willen alleen delen van de koopsom bij vooruitbetaling betalen als er geen risico's meer aan de plandelen zitten, waaronder bijvoorbeeld een bruikbaar bestemmingsplan, het afgeven van de benodigde omgevingsvergunningen of het passeren van de benodigde aktes van eigendom.

6. In het Galgeriet moet een parkeergarage worden gerealiseerd.

De investering in de parkeergarage voor alleen de woningen is aanzienlijk. Circa 30 tot 35 miljoen euro. Los van deze parkeergarages voor de woningen is het de bedoeling dat er ook nog een gedeeltelijk openbare parkeergarage gerealiseerd wordt van 200 plekken voor de commerciële functies en het openbare deel voor de binnenstad.

7. Relevant is voor de gemeente dat de ontvangen koopsom voor de te verkopen gronden hoog genoeg moet zijn om kosten en onvoorziene risico's die in het kader van project zouden kunnen ontstaan op te vangen.

Op het moment dat de gemeente haar gronden heeft verkocht aan de marktpartijen zal de rol van de gemeente veel meer facilitair zijn. Dat betekent dat zoveel als mogelijk wordt uitgesloten dat er risico's bij de gemeente blijven in het kader van het project. Toch zullen er een aantal zaken zijn die voor het conto van de gemeente komen. Zoals de afkoop van natuurcompensatie, de plankosten voor de toekomst, eventueel aanpassingen van de Bernhardlaan en de aansluiting op de N247, alsmede een aantal andere zaken.

8. De koopsom die een sociale koopwoning mag kosten moet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning, de kwaliteit van het project en de behoefte in de markt. Bovendien moet de woning te financieren zijn door doelgroep.

De Bro geeft aan dat de maximale wenselijke prijs voor een sociale koopwoning € 200.000,-- zou moeten zijn. Echter er wordt op tal van plaats al van dat getal afgeweken. Bij veel gemeenten in Noord Holland ligt de koopsom voor sociale koop al boven de € 200.000,-- soms zelfs ver boven dat bedrag. Lagere prijzen komen ook voor.

9. De koopsom voor een woning in de categorie sociaal-plus sluit aan op de koopsom van de sociale koopwoning zodat een spreiding van categorieën in het project ontstaat.

Er is geen vast uitgangspunt voor het definiëren van een koopwoning in de categorie sociaal-plus. Gelet op een goede verdeling van categorieën in het project zou het goed zijn aansluiting te zoeken bij de koopsom van een sociale koopwoning. Daarbij geldt dat de categorie midden-duur in de verdeling van woning categorie in de afspraken met de marktpartijen wordt vastgesteld op € 215.000,-- waarbij een parkeerplaats van € 33.000,-- in rekening mag worden gebracht. Onder bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld een woning met extra kwaliteit, mag de koopsom bij afwijking maximaal € 350.000,-- bedragen.

Overigens mag deze categorie sociaal-plus ook in huur worden uitgegeven. De verwachting is dat dit zal gebeuren. Daarbij zullen huurwoningen ontstaan in de categorie geliberaliseerde huur met een maximale

huursom van € 720,- tot € 950,- euro per maand exclusief servicekosten. In de koopovereenkomst waarin de gemeente haar gronden aan de marktpartijen verkoopt zal dit nader uitgewerkt worden alsmede een regeling om ervoor te zorgen dat de woningen gedurende langere tijd ook daadwerkelijk in de geliberaliseerde huur blijven.

10. Naast het benoemde programma is ook van belang dat vanuit een volkshuisvestelijk beleid dat de juiste doelgroep in aanmerking komt voor de benoemde woningcategorieën. Dat daarbij met name voor de categorie sociale koop kaders moeten worden vastgesteld.

Er is binnen de gemeente Waterland geen vigerend beleid voor de doelgroep die in aanmerking kan komen voor een sociale koopwoning. Voorgesteld wordt een inkomenstoets toe te passen op basis van de aangifte IB van het voorgaande jaar. De hoogte van het maximale inkomen wordt gesteld op € 49.000,-. Met dit inkomen is een hypotheek te verkrijgen van ongeveer € 233.000,-, 10 jaar rentevast met NHG.

Bovendien zal een "starter" voorrang krijgen. Het begrip starter moet nader uitgewerkt worden.

Overwogen wordt, maar daarover zal nog overleg met de corporaties nodig zijn, kopers die een sociale huurwoning achterlaten ook enige voorrang te geven.

11. Voorkomen moeten worden dat de koop van een sociale koopwoningen tot gevolg heeft dat speculatie met de woningen plaatsvindt door verkoop tegen hogere waarde als wenselijk. De woningen moeten beschikbaar blijven voor een eerste periode van minimaal 10 jaar voor de doelgroep

Om de sociale koopwoningen die in het project Galgriet worden gebouwd, te behouden voor de doelgroep zijn er verschillende mogelijkheden.

Daarbij zijn er twee situaties. Enerzijds moet de koopsom van de woning binnen de bandbreedte blijven van sociale koop, waardoor deze ook na verkoop door de eerste koper in de doelgroep blijft. Daar over verderop meer. Maar ook de vraag is aan de orde of de eerste koper nog wel voldoet aan de criteria die gesteld zijn bij koop van het huis. Daarmee zien we op de situatie dat de inkomenssituatie van de koper zich verbetert, door ander werk, promotie of door samenwonen met een partner die ook een inkomen heeft. Die situatie gaan we niet op in omdat de monitoring daarvan erg ingewikkeld en wellicht zelfs niet mogelijk is, gelijk het scheef wonen bij sociale huur. Ook privacybeschermende maatregelen zitten dat in de weg.

Maar de techniek van het toepassen om de koopsom in een bandbreedte te houden ook bij opvolgende koop/verkoop is ook van belang dat de handhaving op orde is. Als er een regeling wordt opgesteld maar de eerste verkoper die om moverende redenen om ontheffing vraagt en die ook krijgt, kan dat de gehele regeling teniet doen. In het kader van de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur is gelijkheid een belangrijk toetsingskader voor het handelen van een overheid. Dus het langjarig toepassen van de regeling en dat zeer strak doen is voorwaarde voor het slagen. In de formatie moet daarvoor ruimte worden ingeruimd.

Ook hier is echter de ambtelijke inzet een overweging. De ene regeling kost meer ambtelijke inzet om toe te passen dan de andere. Op dit moment is er in de ambtelijke organisatie niet voorzien met extra werkzaamheden die met het handhaven van een regeling gepaard gaan, ook niet met de privaatrechtelijke kwaliteit die dat vraagt. De criteria waaraan op termijn getoetst zal worden moeten bekend zijn. Dat moet dus ook nu in de regeling moeten worden ingebakken.

En er moet een afweging worden gemaakt of een regeling voor altijd is, is of voor een tijdelijke periode waarbij afbouw plaatsvindt, bijvoorbeeld in een periode van 10 jaar. Dat laatste komt veel voor bij gemeenten.

De technieken die er zijn om regelingen toe te passen, zijn in grote lijnen de volgende:

1. Kwalitatieve verbintenis.

Een kwalitatieve verbintenis hangt vast aan de eigenaar van een zaak, dus in dit geval vast aan de eigenaar van de woning. Het is minder sterk als een zakelijk recht want dat hangt rechtsreeks aan de zaak, in tegenstelling tot het kwalitatieve recht dat dus slechts aan de toevallige eigenaar hangt. Maar als die eigenaar verkoopt gaat de verplichting over op de volgende eigenaar

Een kwalitatieve verplichting ex art. 6:252BW is een verplichting van de eigenaar iets te dulden of niet te doen.

→ De kwalitatieve verplichting is minder geschikt voor het afkomen van mogelijke hogere waarde.

2. Kettingbeding.

Het kettingbeding wordt vaak verward met de kwalitatieve verplichting. In een kettingbeding kun je echter gemakkelijk zaken vastleggen die moeten worden gedaan (dus niet alleen dulden of niet doen). Echter elke keer als de eigendom overgaat moet dat beding opnieuw worden vastgelegd. Er kan een boete staan op het niet vastleggen naar de opvolgende

eigenaar dus op het breken van de ketting.

→ Het kettingbeding is goed geschikt om vast te leggen dat afroeping van meerwaarde plaatsvindt.

3. Anti-speculatiebeding.

Het anti-speculatiebeding is de voorwaarde die beschrijft dat niet gespeculeerd mag worden bij de verkoop van de woningen. Het wordt veel toegepast maar zal om het te kunnen gebruiken op de casus zoals hier speelt moeten worden aangepast. Het beding wordt veelal voorzien van een kettingbeding zodat het ook op komende eigenaars kan worden opgelegd.

→ deze regeling is goed geschikt om toe te passen

4. Recht van erfpacht.

Het recht van erfpacht is te onderscheiden in twee modellen. Een contract met een termijn van een zeker aantal jaren (het Amsterdamse Model), en een doorlopend contract zonder termijn (het Utrechtse of Haagse Model).

– Het Amsterdamse Model

Daarbij wordt een recht van erfpacht gevestigd voor een zeker aantal jaren. Vaak is dat 30 of 50 jaar, de wet geeft geen beperking aan de termijn. Er is een jaarlijks te betalen canon die ook met de waarde meestijgt. Daardoor heeft dit systeem ook erg veel weerstand op dit moment. Het innen van een jaarlijkse canon verlangt ook administratie. Aan het einde van het recht houdt dit recht op te bestaan, kan de gemeente (de blote eigenaar) het beëindigen, maar de blote eigenaar is altijd verplicht de waarde van de opstal te vergoeden, dit is verplicht recht uit de wet.

– Het Haagse Model

In dat model wordt er geen jaarlijkse canon geheven, maar een koopsom betaald voor het recht gelijk de waarde van de ondergrond. Het recht kent ook geen einddatum. Het is doorlopend (altijd durend) gevestigd en kan opgezegd worden in het kader van het algemeen belang (omdat dit zo in de overeenkomst vast ligt). Bij andere gebruik of andere bestemming moet de meerwaarde vergoed worden aan de blote eigenaar.

Het recht van erfpacht is voor het grootste deel aanvullend recht. Dat wil zeggen dat de wet niet heel veel dwingend regelt en dat het contract bepalend is voor een groot deel van de inhoud van het recht.

Het recht van erfpacht is het zakelijk recht dat de houder van het recht, het recht geeft op gebruik van de onroerende zaak als was hij eigenaar van die zaak. Feitelijk is de erfpachter bijna eigenaar zeker in het Haagse Model. De (zakelijke) lasten zijn voor de erfpachter.

Fiscaal kan er een verschil ontstaan tussen het Amsterdamse en het Haagse model. Bij het Amsterdamse model is het mogelijk dat de uitgifte in erfpacht onder de overdrachtsbelasting valt i.p.v. van BTW, omdat het fiscaal vergelijkbaar is met huur onder voorwaarde van een niet te hoge canon. Dit is niet algemeen bekend. Omdat het recht zo flexibel is, is het ook mogelijk er allerlei voorwaarden aan te verbinden. Een voorwaarde waarbij gesteld wordt dat overdracht alleen mogelijk is na instemming door de gemeente is juridisch goed mogelijk. Aan de instemming, mits juist geformuleerd in het contract kunnen ook voorwaarden verbonden worden. Een verbod op overdracht is niet mogelijk.

Er is op dat onderdeel geen verschil tussen het Haagse en het Amsterdamse Model. In beide modellen is deze voorwaarde van meerwaarde inpasbaar. Die voorwaarden moeten dan wel stoelen op een degelijk gemeentelijk beleid ter zake zodat geen sprake kan zijn van willekeur en ongelijkheid in toepassing want daarvoor is het wel kwetsbaar.

→ Probleem van het systeem is echter wel dat het goed werkt als de gemeente in het kader van een actieve grondpolitiek gronden verwerft bouwrijp maakt en zelf in erfpacht uitgeeft aan de kopers.

Het werkt ingewikkelder als de gemeente vanuit een passieve opstelling in de projecten de grond niet in eigendom heeft, zoals het voornemen op het Galgeriet is, alles in één keer aan de ontwikkelaars verkopen. Die verkopen de sociale koopwoningen aan de kopers, cq geven ze in erfpacht uit. De gemeente zal daarna dus de blote eigendom weer terug moet kopen van de ontwikkelaars, na de uitgifte in erfpacht die de ontwikkelaars dus moeten uitvoeren. Omdat de ontwikkelaars zelf ook grotere delen van het plangebied in eigendom hebben zal dat ook voor die gronden moeten gelden die al in eigendom bij de ontwikkelaars zijn.

Tegelijk als de regeling in de gehele Gemeente moet worden toegepast zal ook bij andere ontwikkelaars die voorwaarde moeten worden gesteld. Ook daar geldt dat het moeilijk is als de sociale koop niet zelfstandig woningen zijn maar woningen in een complex appartementen. Het is dan erg ingewikkeld om deels erfpacht en deels eigendom te hebben in een vereniging van eigenaren en zal het juridisch behoorlijk complex zijn dus ook goed uit te voeren. Dat betekent in ieder geval een grote bijdrage van de gemeente in de juridische vormgeving, lees: Erg veel ambtelijk inzet

Bijkomend probleem is dus dat bij de uitgifte in erfpacht in deze situatie, de erfpacht niet direct op grond rust. De erfpacht rust in het Galgeriet voor een deel op een dak van een parkeergarage waardoor juridisch die boel ook goed moet worden gesplitst. Dat geldt overigens ook bij eigendom, maar bij erfpacht heb je dan twee partijen. De blote eigenaar en de erfpachter. Zeker als er ook nog een parkeerplaats ergens in de parkeergarage onderdeel wordt van de koop van de woning zal dit heel goed geregeld moeten worden en behoorlijk wat denke en uitzoekwerk geven. Ook de eigendommen moeten worden gesplitst en er zal een regeling in de diverse VVE's moeten worden gemaakt specifiek voor eigenaar danwel erfpachters danwel blote eigenaar.

Bij het erfpachtsysteem is het wel gemakkelijk om de voorwaarden te definiëren. Als de verkoop plaatsvindt aan de opvolgende koper kan de gemeente voorwaarden stellen aan deze koper. In het kader van de voorwaarden kun je dan "vrij gemakkelijk"

vastleggen welke deze zijn en hoe je dat toepast. Voorwaarde kan dus zijn dat de koper voldoet aan de criteria die gelden. Een voorwaarde aan de koop kan ook zijn de koopsom wordt gereduceerd tot de oorspronkelijke koopsom met een te voren afgesproken jaarlijkse stijging. Dat kan een CPI index zijn maar ook anders.

Tegelijk moet ook wel overleg met de banken plaatsvinden welke bedenkingen de financiers tegen een dergelijk systeem kunnen hebben. De waarde van het onderpand wordt door deze manier van voorwaardelijke erfpacht enigszins gedrukt. En juist in een gemeente waar erfpacht niet echt gebruikelijk is, anders als in de grote steden waar het fenomeen goed bekend is, zijn banken wel eens schuchter bij de financiering van erfpacht als de rest van de wijk in de koop gaat.

Evenzogoed moet een en ander tegen de voorwaarden van nationale hypotheekgarantie worden afgezet of daar nog problemen kunnen ontstaan.

De regeling is erg duur om in te voeren omdat contracten, algemene voorwaarden zullen moeten worden opgesteld. Intern is geen capaciteit aanwezig om dat uit te voeren.

Veel gemeenten bouwen juist hun erfpacht af omdat de regeling niet altijd goed is uit te leggen, moeilijk beheersbaar is en vatbaar voor veranderende bestuurlijke inzichten.

5. Eerste recht van koop door de gemeente.

In het koop contract van de woning kan worden opgenomen dat de eigenaar bij verkoop is gehouden het als eerste aan te bieden aan de gemeente. Ook de koopsom kan van de te voren worden bepaald, bijvoorbeeld de verkrijgingsprijs vermeerderd met een CPI index of anders. Ook kan worden opgenomen dat de gemeente bevoegd is de onroerende zaak weer aan een derden te verkopen eventueel in een abc levering. Op deze manier is goed te borgen dat de zaak in de doelgroep blijft. Enig risico is er als de gemeente geen koper weet te vinden, maar dat zal een theoretisch casus zijn. In de begroting zal een voorziening moeten worden opgenomen voor de achtervang van deze regeling

→ De regeling is toepasbaar maar geeft risico's voor de gemeente. Indien er een dalende woningmarkt is, de afgelopen jaren hebben laten zien wat de effecten daarvan kunnen zijn, kan het zijn dat de gemeente woningen worden aangeboden die dan moeilijk in de markt te zetten zijn.

Alle hierboven genoemde modellen, behalve optie 1, zijn dus min of meer bruikbaar en hebben meer of minder voordeel ten opzichte van elkaar. Belangrijkste is dat welke optie ook wordt gekozen dat de handhaving daarvan essentieel is voor het slagen. Indien er één keer wordt besloten coulant te zijn, hetgeen zomaar kan over een paar jaar, valt daarmee het hele systeem om. Er mag absoluut geen willekeur ontstaan in de handhaving van de voorwaarden. De voorwaarden moet in die zin ook redelijk zijn. Onredelijke voorwaarden zullen bij een rechterlijke toets minder houdbaar zijn.

Alles overwegende wordt voorgesteld de koopovereenkomsten van sociale koopwoningen te voorzien van een kettingbeding en een antispeculatie beding. Het effect is, dat indien de woning binnen tien jaar wordt doorverkocht het bedrag boven de toegestane koopsom wordt afgedragen aan de gemeente. De toegestane koopsom is de koopsom bij aanschaf vermeerderd met een toegestane index. Er heeft overleg plaatsgevonden met het notariaat en daar is deskundigheid aanwezig om dit verder in te vullen en uit te werken.

Eén en ander moet nader worden uitgewerkt in de koopovereenkomsten die met de kopers worden gesloten. Daarvoor zal met marktpartijen en notariaat een voorstel worden uitgewerkt.

Het verhuren van sociale koopwoningen aan derden en het doorverkopen binnen vijf jaar wordt uitgesloten en voorzien van boetebepalingen.

Overwegingen

1. Een gezonde financiële basis en een gevarieerd programma zijn van belang voor de kwaliteit van het project

De te verkopen woningen zijn voor het project de wijze waarop geld verdiend wordt door de marktpartijen om daarmee de investeringen voor de realisatie van de openbare omgeving te kunnen doen. De ambities die de gemeente heeft neergelegd in het beeldkwaliteitsplan zijn hoog. Mede gezien de resultaten van de stadsdebatten is de verwachting van de bewoners dat er een kwalitatieve invulling plaatsvindt aansluitend op het historisch karakter van de stad Monnickendam.

Deze kwaliteit vraagt enerzijds een gezonde financiële basis anderzijds een gevarieerd programma, waarbij niet alleen wordt gebouwd voor de meest renderende categorie woningen maar een spreiding van de categorieën plaatsvindt zodat een evenwichtige samenstelling van woningen ontstaat en daar tevens een menging van soorten kopers.

2. De marktpartijen rekenen met andere stichtingscategorieën

De marktpartijen hebben in hun berekeningen de sociale koopwoningen op een iets hoger prijsniveau

staan exclusief de kosten van een parkeerplek. Bij een lagere koopsom zal er moeten worden bezuinigd op het ontwerp van de woningen en zullen deze wellicht iets kleiner worden. De nu vastgestelde prijs voor de sociale koopwoningen is bij de marktpartijen haalbaar.

3. De vraag in de markt

Op basis van de enquête die door de marktpartijen is gehouden onder de mensen die zich ingeschreven hebben voor een woning op het Galgeriet, dat zijn er al meer dan 600, is te constateren dat er een grote vraag naar appartementen is, bovendien is de categorie wat oudere mensen die kleiner willen wonen in een nieuw minder onderhoudsgevoelig huis groot.

Er is nog geen aanvullende onderzoek gedaan om te bezien welke woningen daarmee vrij komen in de markt.

4. De vraag onder woningzoekenden naar een sociale huurwoningen

De corporatie is gevraagd inzicht te geven welke verschuivingen zij zien bij het toenemen met de woningvoorraad met 90 sociale huurwoningen op het Galgeriet. Het kan zijn dat door het schuiven van huurders van oudere, soms ook wat grotere, woningen naar het Galgeriet een bepaalde categorie woning vrij komt van huur. Deze woningen kunnen dan ofwel opnieuw verhuurd ofwel verkocht worden.

Hierover zullen nog aanvullende afspraken met de corporaties worden gemaakt.

5. Parkeernorm

We gaan tot nu toe uit van één parkeerplek per woning bij sociaal en sociaal plus. Ook de parkeervoorzieningen voor de sociale huur moet nog worden besproken met de corporaties. Daarover zullen nog afspraken moeten worden gemaakt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



L.M.B.C. Kroon
burgemeester

bav
A.v.a. Weyenberg