



BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer : 277-28
Onderwerp : Verkooprijzen Het Stiereveld
Portefeuillehouder : J. Kaars
Datum : 24 november 2020

Vragen van de fractie van WaterlandNatuurlijk aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 9 november 2020) en beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders.

“Momenteel is het project Stiereveld in de verkoop. Dit project omvat 18 woningen, waarvan 6 sociale koopwoningen. Het bestuur van de dorpsvereniging heeft dit project bestudeerd en maakt zich zorgen.

In het project wordt niet voldaan aan het door de gemeente gestelde quotum van 40 % sociale koopwoningen (nota grondbeleid 2018). In de nota grondbeleid gemeente Waterland 2018 worden in hoofdstuk 4 de maximale verkoopprijzen genoemd voor sociale koopwoningen te weten €200.000,= voor sociale grondgebonden woningen en €165.000,= voor sociale koopappartementen. Het valt ons op dat de vraagprijzen van de sociale koopwoningen in het project veel hoger liggen: €224.500, €234.500 en €268.000,= voor sociale grondgebonden koopwoningen en €268.000,= voor sociale appartementen. Een aanzienlijke drempelverhoging voor starters.

In de nota grondbeleid wordt een bedrag van €40.349,= als maximale inkomensgrens voor kopers genoemd. Bij een maximale hypotheek van 4,5 maal het inkomen, kan een starter maximaal €181.570,= lenen. Derhalve zijn de aangeboden woningen onbereikbaar voor starters zonder spaargeld.

We hebben onlangs met verschillende fracties discussie gevoerd over het aantoonbaar niet functioneren van het anti-speculatiebeding. Een 4 jaar oude sociale koopwoning is inmiddels verkocht voor een dubbele prijs ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs, daardoor buiten bereik van starters en zonder dat de overwaarde ten goede is gekomen aan de gemeente.”

Naar aanleiding van bovenstaande ingekomen mail over de verkoopprijzen van de sociale koopwoningen heeft WaterlandNatuurlijk de volgende vragen;

Vraag 1:

Klopt de informatie in bovenstaande mail?

Antwoord 1:

In 2009 is een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Daarin zijn onder andere afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma en maximale verkoop prijzen.

Wij zijn er van op de hoogte dat de initiatiefnemer de in de tekst genoemd verkoop prijzen hanteert bij de inschrijving voor de woningen. Deze zijn in afwijking van de afspraken uit de overeenkomst uit 2009.

De initiatiefnemer is hierop aangesproken en daarbij is aangegeven dat de gemeente hier niet mee akkoord gaat. Dit is middels een brief d.d. 12 november 2020 schriftelijk vastgelegd. Er vind hierover overleg plaats met de initiatiefnemer.

Vraag 2:

Zo nee, wat zijn dat de beoogde verkoopprijzen?

Antwoord 2:

Zie antwoord op vraag 1.

Vraag 3:

Zo ja, in hoeverre verhoudt zich dat met de nota grondbeleid?

Antwoord 3:

In 2009 zijn afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma en de maximale verkoop prijzen. Deze zijn vastgelegd in een koop-en ontwikkelovereenkomst. In de tekst wordt gesproken over de actuele nota grondbeleid 2018. Dat is niet de basis geweest voor de overeenkomst. Op onderdelen wijken de afspraken in de overeenkomst dan ook af van de actuele nota grondbeleid 2018. Aangezien de overeenkomst is gesloten voor inwerkingtreding van de nota grondbeleid gaat bij de ontwikkeling van het Stierenveld de overeenkomst voor op de actuele nota grondbeleid.