

Beantwoording technische vragen

19R.00107



Datum : 4 februari 2019
Portefeuillehouder : Wethouder De Weger
Contactpersoon: N.F. Bink

Fractie(s) : CDA

Onderwerp: Beantwoording technische vragen over sociale koopwoningen

Beantwoording van de vragen:

Vraag 1

Hoeveel sociale koopwoningen zijn in de projecten in de afgelopen twee jaar gerealiseerd? In welke prijsklasse?

Antwoord 1

In onderstaande tabel staat het aantal woningen dat in is opgeleverd en in verkoop is gegaan.

| Jaar | Opgeleverd | In verkoop | Prijsklasse |
|------|---------------|--------------------|---------------------|
| 2016 | 15 De Riethof | | €181.000,- |
| 2017 | 4 Campina | | <€200.000,- |
| 2018 | | 12 Mauritshof | €175.000-€200.000,- |
| 2019 | | 14 Hof van Leyland | €209.000,- |
| | 19 | 26 | |

Vraag 2

Is inzichtelijk gemaakt aan welke kopers deze woningen zijn toegewezen? Bijvoorbeeld op het gebied van inkomen. Zo ja, kun je mij deze informatie verstrekken? Zo nee, kan dit inzicht alsnog worden gemaakt? Deze vraag is uiteraard inzicht krijgen of deze woning ook bij de juiste doelgroep hij terecht komen.

Antwoord 2

Dat is nog niet inzichtelijk, deze gegevens worden opgevraagd bij de makelaar na afronding van het verkoopproces van de eerste fase Hof van Leyland.

Vraag 3

Op welke manier wordt een sociale koopwoningen onderdeel van een woningbouwproject? Ik bedoel: legt de gemeente hier in geld bij via korting op de grondprijs? En wat betekent dit voor de verkoopwaarde van de ondernemer? Wie betaalt wel deel?

Antwoord 3

We stellen de eis om bij projecten van enige omvang (40/50 woningen) 25% in het sociale segment (huur of koop) te realiseren.

Gemeentegronde: de residuele waardemethode zoals vastgesteld in de Grondprijsbrief. Dit is een marktconforme grondprijs, passend bij de waarde van de woning. In de praktijk betekent dit een lagere grondopbrengst voor de gemeente, dan wanneer er woningen in een hoger prijssegment gebouwd worden.

Particulier eigendom: de realisatie van het sociale programma is onderdeel van de businesscase van de ontwikkelende partij. Vanuit de gemeente wordt er geen financiële bijdrage geleverd.

Voor sociale huur is de toewijzing wettelijk geregeld. Voor goedkope koop moet de marktwerking ervoor zorgen dat woningzoekenden een woning kiezen die past bij hun inkomen, en dat mensen die meer te besteden hebben een kwalitatief grotere/betere woning kopen. Dit past ook binnen de wooncarrière die mensen maken en welke we in de woonwensen terug zien komen.

Voorheen werd er niet actief gemonitord of de woningen toegewezen worden aan de juiste doelgroepen. Voor de twee recente projecten die in de verkoop zijn gegaan wordt een terugkoppeling gevraagd aan de makelaar.

Vraag 4

Wat is het beleidsdoel van het realiseren van sociale koopwoningen? En hoe beoordeelt de gemeente of dit doel wordt behaald?

Antwoord 4

In de Woonvisie 2015-2020 is opgenomen dat 25% van de woningen in het sociale segment gerealiseerd moeten worden. Het doel is dat er woningvoorraad toegevoegd wordt voor woningzoekenden met een laag- en middeninkomen.

Vraag 5

Eerder gaf je aan dat een doelgroepenverordening de mogelijkheid biedt om wel te selecteren op basis van inkomen. Hoe beoordelen we dat we deze tot nu toe niet nodig hebben gehad?

Antwoord 5

De eerder opgeleverde sociale koopprojecten werden in de crisistijd verkocht waardoor we verwachten dat deze verkocht zijn aan woningzoekenden met een middeninkomen.

Voor de nieuwbouwwoningen die onlangs in de verkoop zijn gegaan vragen we een terugkoppeling van de verkopend makelaar. Hieruit moet blijken of het nodig is om inkomenseisen te stellen voor goedkope koopwoningen. Bij de herijking van de Woonvisie wordt deze afweging gemaakt. Waarbij gekeken wordt naar de voor- en nadelen. Voordeel: de woningen komen bij de juiste doelgroep terecht. Nadeel: bij het stellen van een inkomensgrens is er altijd een groep die net buiten de boot valt.

Vraag 6

Hoe ziet het proces van herijking van de woonvisie er uit waarin dit zou kunnen worden meegenomen?

Antwoord 6

Dit proces staat toegelicht in de [Raadsinformatiebrief](#) over de Startnotitie Herijking Woonvisie die u onlangs ontvangen heeft. Hierin staat op welke thema's de focus ligt en hoe de herijking opgepakt wordt. Goedkope koop is één van de thema's waarbij ook gekeken wordt of de woningen bij de juiste doelgroep terecht komt.

Bijlagen: