

Technische vragen raad- en commissieleden aan het college

Datum indiening : 27 oktober 2020

Registratienummer : E202036209



Onderwerp: Doorverhuren / verkopen van sociale woningen

Aan het college,

Geacht College, wij ontvangen meerdere berichten dat er bij verschillende bouwprojecten sociale koopwoningen worden verkocht aan opkopers/investeerders, terwijl die woningen bedoeld zijn voor de doelgroep met een laag inkomen.

Inleiding

Sociale woningen zouden gereserveerd moeten zijn en blijven voor mensen met een kleine beurs, zowel ouderen als jonge starters. Het past dan niet dat betaalbare woningen worden opgekocht om vervolgens duur verhuurd te worden.

Vragen

1. Is het college bekend met deze gang van zaken?
2. Is de zelfbewoningsplicht, die bedoeld is om te borgen dat deze woningen ook daadwerkelijk verkocht worden aan, en bewoond worden door, de doelgroep met een laag inkomen van toepassing op alle nieuwbouwprojecten in Heerhugowaard?

Antwoord van het college

Zelfbewoningsplicht is opgenomen in de Algemene verkoopvoorwaarden 2011. Deze zijn door het college vastgesteld. Deze voorwaarden zijn van toepassing bij de verkoop van gemeentelijke gronden aan partijen voor ontwikkeling en wanneer de grond bouwrijp wordt gemaakt door gemeente en daarna verkocht aan de ontwikkelaar die er gaat bouwen. In geval van de bouw van koopwoningen in die situatie is de zelfbewoningsplicht van één jaar een voorwaarde. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de grondovereenkomst en is voorzien van een kettingbeding en boetebepaling. Bij iedere ontwikkeling van koopwoningen, waarbij sprake is van afname van gemeentelijke grond wordt deze voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomst. De zelfbewoningsplicht wordt dus via privaatrechtelijke weg overeengekomen.

Er zijn steeds vaker binnenstedelijke woningbouwprojecten waar de gemeente geen grond inbrengt. De initiatiefnemer ontwikkelt dan op eigen grond. In dergelijke gevallen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar (ook wel 'anterieure overeenkomst' genoemd). Ook dit is een privaatrechtelijke overeenkomst. De Algemene verkoopvoorwaarden 2011 zijn hierbij echter niet van toepassing. Er is geen door het college vastgestelde standaard exploitatieovereenkomst die als basis dient voor dergelijke projecten. Deze overeenkomsten zijn in de huidige situatie dus volledig maatwerk.

Het uitgangspunt van het college is om in iedere overeenkomst die leidt tot de bouw van koopwoningen de zelfbewoningsplicht van een jaar op te nemen.

In een recente exploitatieovereenkomst is de zelfbewoningsplicht niet opgenomen. De betreffende ontwikkelaar is derhalve niet in overtreding geweest. Uit navraag bij de ontwikkelaar blijkt het te gaan om 2 particuliere investeerders, waarvan er één 2 kleine appartementen (prijs tot € 199.400,-) en 3 middelgrote appartementen (prijs tussen € 199.400,- en €245.000,-) heeft

gekocht. De andere heeft 2 middelgrote en 1 groot appartement (prijs vanaf € 245.000,-) gekocht. Het betreffende project bevat 67 woningen.

De gemeente heeft niet financieel bijgedragen aan dit project om het woningaanbod betaalbaar te maken. Desalniettemin vinden wij het wenselijk dat alle betaalbare koopwoningen terechtkomen bij de beoogde doelgroep.

Er wordt gewerkt aan een standaard exploitatieovereenkomst met een kettingbeding en boetebepaling die als basis wordt gebruikt voor iedere toekomstige anterieure overeenkomst bij projecten met koopwoningen.