

Datum indiening :
29 juli 2022
Registratienummer :
342042

Aan het college

Onderwerp: Exploitatieovereenkomsten Hectorlaan 17-19 en 21-31

Inleiding

Technische vragen naar aanleiding van het collegebericht dd 19 juli 2022 over Exploitatieovereenkomsten Hectorlaan 17-19 en 21-31

Het door u aan de gemeenteraad ter beschikking gestelde Collegebericht "Exploitatieovereenkomsten Hectorlaan 17-19 en 21-31" roept bij de fractie GroenLinks een vijftal vragen op.

Namens fractie Groenlinks
Quincy Naarden

Vragen

1. Wat verstaat college onder "sociale koop"?
Wat zijn daarbij de financiële – en inrichtingscriteria van de te bouwen woningen?
2. Wie zijn de doelgroep (inkomen) voor de te bouwen woningen?
3. Hoe en op basis van welke criteria worden de woningen toegewezen?
4. Hoe wordt geborgd dat woningen ook in de toekomst beschikbaar blijven voor bewoning door mensen in de doelgroep?
5. Wat zijn op het moment van beantwoording van de gestelde vragen de inkomensvereisten die bij de door u bij beantwoording van subvraag 1a aangegeven financiële criteria voor de eventuele koper van toepassing zijn?

Antwoord van het college

Inleiding

Antwoord

1. Een sociale koopwoning categorie 1 heeft een v.o.n. prijs van maximaal € 210.900,- en een sociale koopwoning categorie 2 heeft een v.o.n. vanaf €

- 210.900,- tot € 255.000,-. Dit is volgens de Woonvisie Heerhugowaard 2018 – 2050. Deze prijscategorieën zijn vastgelegd in de exploitatieovereenkomsten;
2. Deze woningen zijn met name bedoeld voor huishoudens die vanwege hun inkomen op dit segment zijn aangewezen. In de praktijk zijn dit vooral starters. Vanuit de gemeente leggen we geen toewijzingscriteria op, aangezien dit op basis van de Huisvestingswet 2014 niet is toegestaan;
 3. De woningen worden toegewezen door de (toekomstig) gebouweigenaar. Vanuit de gemeente leggen we hiervoor geen criteria op. De Huisvestingswet 2014 verbiedt dat gemeenten toewijzingscriteria hanteren voor koopwoningen;
 4. In de exploitatieovereenkomst is geregeld dat de exploitant de woningen uitsluitend verkoopt aan natuurlijke personen. Ook is een zelfbewoningsverplichting voor de periode van ten minste 3 jaar opgenomen. In de praktijk blijkt dat het grootste deel van de sociale koopwoningen, mede door deze afspraken, worden verkocht aan de beoogde doelgroep;
 5. Geen, zie ook het antwoord op vraag 3.

Onze reactie

beantwoording vraag 1 over de prijsgrenzen:

Om een woning van €210.900 te kunnen kopen heb je minimaal een bruto gezinsinkomen nodig van €45.000 en €9000 eigen geld. Maandelijks lasten bruto €881, netto €707.

Voor die woning van max €255.000 heb je tenminste €54.000 nodig en €10.000 eigen geld. Maandelijks lasten bruto €1077, netto €864.

Beide voorbeelden Regiobank 1 september 2022 annuïtaire hypotheek met een rente van 3,24% die 10 jaar vaststaat.

Beantwoording vraag 2: inderdaad vooral bedoeld voor starters:

Alleenstaanden blijven maar bij hun ouders wonen. Het tweede deel van de beantwoording is deels correct. Volgens de Huisvestingswet 2014 mogen er geen financiële toewijzingscriteria worden gesteld; wel mogen er criteria gesteld worden tav toewijzing met voorrang aan:

1. woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, max 50%;
2. woningzoekenden met lokale binding (50% van bovenstaande dus max 25%;
3. aan personen die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de gemeente of regio (geen percentage genoemd).

De Huisvestingswet 2014 is in revisie en de criteria worden gewijzigd!

Beantwoording vraag 3: dit antwoord is gelezen bovenstaande niet correct!

Beantwoording vraag 4: is er een onderbouwing van de stelling dat “In de praktijk blijkt dat het grootste deel van de sociale koopwoningen, mede door deze afspraken, worden verkocht aan de beoogde doelgroep” ?