

Memo

Corsanummer: 2020003411

Project Vitaal Vogelenzang
Aan Gemeenteraad Bloemendaal
Betreft Doorstroming Vitaal Vogelenzang
Datum 7 september 2020
Van Helen Amerika, Guy Hamelers

Vanuit de Commissie Grondgebied van 1 september jl. is de vraag gekomen om de mogelijkheden te onderzoeken waarop de nieuwbouw uit het project Vitaal Vogelenzang beschikbaar kan komen voor doorstroming binnen het dorp, waarbij de doelstelling is scheefwoners in bestaande sociale huurwoningen te laten doorstromen naar een koopwoning in het project.

Dit memo beantwoordt deze vragen en schetst kort twee mogelijkheden hiertoe, zijnde:

1. het aanwijzen van woningen als zijnde 'sociale koop' in het bestemmingsplan, in combinatie met het aanwijzen van een doelgroep voor de woningbouw;
2. het hanteren van een anti-speculatiebeding/zelfbewoningsplicht.

Beide instrumenten bieden handvatten om het doel van de realisatie van woningbouw in Vogelenzang, zijnde het creëren van kansen voor doorstroming van bestaande huurders, te ondersteunen. Voorgesteld wordt om beide geschetste mogelijkheden nader te onderzoeken en deze op de meest passende wijze toe te passen op het project Vitaal Vogelenzang. Tot slot wordt het mogelijke effect van deze maatregelen op de prijsstelling.

1. Sociale koop

Voor het aanwijzen van sociale koop in het bestemmingsplan zijn twee aspecten van belang, namelijk het aanwijzen van woningen als sociale koop (art. 3.1.2. Bro.) en het aanwijzen van een doelgroep van beoogde bewoners.

Bij de keuze voor het Vitale woningbouwprogramma (goedkoop/middelduur/duur) in 2018 heeft de gemeenteraad, gekozen voor een woningbouwprogramma dat volledig uit koopwoningen bestaat. Dit programma kent drie categorieën: goedkope, middeldure en dure koop. Met het opnemen van een deel goedkope koop is er, hoewel onbedoeld, een voorschot genomen op de mogelijkheid tot het aanwijzen van dit deel van de woningen als sociale koop. Een sociale koopwoning kan volgens het Bro een maximale vrij-op-naam prijs hebben van € 200.000,-. Minister Ollongren heeft in een kamerbrief aangegeven deze grens in 2020 te willen verhogen naar € 310.000,-, echter lijkt dit vooralsnog daadwerkelijk te gebeuren bij ingang van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2022. Kijkende naar het door de raad gekozen programma en daarmee samenhangende afgebakende prijscategorieën kunnen, afhankelijk van de maximale prijs, de goedkope woningen en mogelijk een deel van de middeldure woningen als sociale koop worden aangewezen:

Woningtype	Grenzen prijspeil 2020
Goedkoop	€ 248.000,-
Middelduur	€ 287.500,- - € 420.000,-
Duur	> € 420.000,-

Voordat in het bestemmingsplan sociale koop kan worden aangewezen dient een doelgroep voor de sociale koopwoningen te worden benoemd. Deze doelgroep, bijvoorbeeld starters of scheefwoners, dient in een gemeentelijke verordening te worden omschreven (art. 3.1 Wro). Hierbij kan worden gedacht aan het stellen van een maximaal inkomen van de koper of het hebben van bepaalde lokale binding. De gemeente Zaanstad heeft bijvoorbeeld, om de doorstroming te bevorderen en kansen te creëren voor starters, 'huishoudens die een sociale huurwoning van een toegelaten instelling in de gemeente Zaanstad achterlaten' als doelgroep aangewezen. De gemeente is niet volledig vrij in het aanwijzen van een doelgroep. Er dienen 'dwingende redenen van algemeen belang' voor te zijn. Zo is in het Zaanse voorbeeld de legitimatie dat de sociale cohesie in de gemeente onder druk komt te staan, doordat lokale bewoners 'uitgesloten' worden van de woningmarkt.

Voor Vitaal Vogelenzang kan aan een vergelijkbare oplossing worden gedacht als in Zaanstad is gehanteerd gezien de vergelijkbare problematiek en doelstellingen. De aan te wijzen doelgroep krijgt vervolgens voor bepaalde tijd voorrang bij het aanschaffen van een sociale koopwoning in het per bestemmingsplan aangewezen gebied.

2. Anti-speculatiebeding

Het opnemen van een anti-speculatiebeding middels een kettlingbeding bij de verkoop van woningen is een privaatrechtelijk instrument dat steeds meer wordt gebruikt om speculatie met woningen te voorkomen. De ontwikkelaar van de woningen wordt in de verkoop/ontwikkelovereenkomst tussen haar en de gemeente ertoe verplicht dit beding op te nemen bij de verkoop van de woningen. In dit beding wordt vervolgens vastgelegd dat de koper van een woning voor een vastgestelde periode, bijvoorbeeld 5 of 10 jaar, zelf dient te wonen en niet mag verkopen. Het beding wordt bestendigd met een boete die verschuldigd is bij het niet naleven of niet doorleggen hiervan. Tevens dient er een mogelijkheid te worden verschaft om onder omstandigheden van de naleving van het beding af te zien. Denk bijvoorbeeld aan zwaarwegende persoonlijke omstandigheden waardoor een eerdere verkoop van de woning wenselijk of noodzakelijk is. De boete dient redelijk te zijn, maar wel hoog genoeg om doorverkoop te ontmoedigen.

3. Invloed

Gelet op de autonoom groot blijvende vraag naar betaalbare woningen, zowel landelijk als specifiek in de regio Vogelenzang, wordt niet verwacht dat de genoemde maatregelen enig prijsdrukkend effect hebben.