



MEMO

Voor : Gemeenteraad, Fractie PvdA t.a.v. de heer Van der Plas
Van : wethouder Roelant Bijderwieden
Datum : 1 oktober 2024
Betreft : Technische vragen Stedenbouwkundige kaders locatie Groen van Prinstererschool

Op 26 september 2024 heeft u technische vragen gesteld over de Stedenbouwkundige kaders locatie Groen van Prinstererschool. Hierbij stuur ik de beantwoording op deze vragen.

Vraag 1: Wat is volgens het college de definitie van het begrip 'starter'?

Voor de gemeente Sliedrecht wordt een starter op de koopmarkt gedefinieerd als iemand die voor het eerst een woning koopt en nog nooit eerder een huis in eigendom heeft gehad. Specifiek voor dit project geldt voor een starter in Sliedrecht dat deze persoon aan voorwaarden moet voldoen, welke zijn opgenomen in de stedenbouwkundige kaders.

Vraag 2: Wat is volgens het college de definitie van het begrip 'starterswoning' en wat mag hiervan de maximale verkoopprijs vrij op naam zijn?

Een starterswoning moet passend zijn voor de starters, zie antwoord bij vraag 1. De woning moet binnen de kostengrenzen van de NHG vallen, wat in 2024 maximaal € 435.000 is.

Vraag 3: In het raadsvoorstel wordt bij kanttekening 1.1 gesteld dat in de stedenbouwkundige kaders geen erfpachtconstructie is opgenomen omdat dit een financiële bijdrage van de gemeente zou vragen die niet kan worden afgedekt binnen de beschikbare financiële kaders. Kan het college hierover wat specifiekere informatie geven door aan te geven hoeveel voordeel een erfpachtconstructie de koper zou bieden, waarom dit een financiële bijdrage van de gemeente vergt en hoe groot deze bijdrage zou zijn?

Geen voordeel voor de koper

Wanneer iemand een appartement koopt zonder grondpositie, is de getaxeerde waarde van het appartement en daarmee de koopprijs lager dan bij een appartement met grond. Hierdoor hoeft de koper een lagere hypotheek af te sluiten, wat resulteert in lagere maandlasten. Echter, naast de hypotheeklasten moet de koper ook een jaarlijkse erfpachtcanon betalen. Een erfpachtcanon gebaseerd op de getaxeerde waarde van de grond en een marktconform rentepercentage zal het voordeel van de lagere hypotheeklasten tenietdoen. Het afnemen van grond in erfpacht beperkt de maximale hypotheekruimte waarvoor iemand in aanmerking komt. Erfpacht kan nadelig zijn voor de afnemer wanneer de waarde van de grond stijgt en de gemeente de grond opnieuw laat taxeren zodra het erfpachtcontract bijna afloopt. Wanneer de woningeigenaar de grond in eigendom heeft, komt de waardeverhoging ten gunste van de woningeigenaar en bij erfpacht niet.

Extra administratieve kosten gemeente

Om gronden in erfpacht uit te geven en jaarlijks de erfpachtcanon te innen moet een administratie worden opgezet en in stand worden gehouden gedurende de looptijd van de erfpachtconstructie. Een dergelijke administratie brengt kosten met zich mee waarbij de kosten per perceel bovenmatig hoog zijn wanneer het aantal percelen waarover deze kosten kunnen worden verdeeld beperkt is.

Koopstart en koopgarant

Naast de traditionele vorm bestaan er nog twee diensten Koopgarant en Koopstart. Met deze instrumenten kan een koperskorting van 10% tot maximaal 50% van de getaxeerde marktwaarde worden gegeven. Dit vraagt echter een financiële bijdrage ten laste van de begroting voor een zeer kleine groep inwoners. Dit is niet wenselijk en daarom is de inzet van het instrument af te raden. De te ontwikkelen woningen kunnen naar verwachting ook zonder koperskorting rekenen op voldoende belangstelling uit de doelgroepen.



Vraag 4: Op pagina 9 van de stedenbouwkundige kaders is aangegeven dat het woningbouwprogramma kan bestaan uit 18 tot 23 appartementen, waarvan minimaal 40% bestemd is voor starters. Daarover hebben wij de volgende vragen:

a. Van welke criteria is het uiteindelijk te realiseren aantal appartementen afhankelijk?

De criteria van de vast te stellen stedenbouwkundige kaders leiden tot een tender. Deze tender daagt de ontwikkelde partij uit om een aantal appartementen te realiseren binnen deze bandbreedte.

b. *Waarop is het percentage van 'minimaal 40%' gebaseerd?*

Dit percentage is opgenomen om een ideale mix tussen starters en senioren in het wooncomplex te realiseren. Dit percentage moet leiden tot een wooncomplex waar jong en oud samengebracht worden, van elkaar kunnen leren en elkaar kunnen versterken.

c. *Welke prijsstelling kunnen we van zowel de starters- als de overige appartementen verwachten?*

Volgens het prijspeil 2024 is de verwachting dat de VON-prijzen van deze woningen liggen tussen de € 260.000 en € 415.000 VON, hierbij hoort een gebruiksoppervlakte van 60 en 100 vierkante meter gebruiksoppervlakte.

Vraag 5: Op pagina 9 wordt ook beschreven dat in de koopakte een zelfbewoningsplicht van 3 jaar zal gelden, waarin de koper is gehouden de woning zelf te bewonen en het niet is toegestaan deze te verhuren. Daarover hebben wij de volgende vragen:

a. *Kent deze voorwaarde een wettelijke grondslag?*

De zelfbewoningsplicht geldt bij nieuwbouw en wordt op dit moment niet ondersteund door wetten en de lokale verordeningen ondersteund. De zelfbewoningsplicht moet contractueel vastgelegd in overeenkomst met de ontwikkelende partij. Bij de verkoop moet de ontwikkelende partij de verplichting opnemen in de verkoopvoorwaarden.

Op het moment dat de eerste bewoner de woning weer gaat verkopen geldt de opkoopbescherming. De gemeenteraad heeft opkoopbescherming wel wettelijk vastgesteld in de huisvestingverordening gemeente Sliedrecht 2023. Een koper van een betaalbare woning moet daarom zelf in de woning gaan wonen.

b. *Geldt deze voorwaarde ook voor eventuele verkoop van de woning binnen drie jaar?*

Nee

c. *Vindt het college het acceptabel als de betreffende woning (of woningen) reeds drie jaar na oplevering aan de beoogde doelgroepen (starters en senioren) kan worden onttrokken?*

Dit is acceptabel aangezien er geen wettelijke mogelijkheden zijn om dit vast te leggen. Met de ontwikkeling van het programma zoals voorgesteld in de stedenbouwkundige kaders verwacht de gemeente Sliedrecht dat dit aantrekkelijk blijft voor starters en senioren).

Vraag 6: Hoe verhouden de toewijzingscriteria op pagina 9 zich tot de Verordening doelgroepen woningbouw Sliedrecht die op 19 mei 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld?

Deze verordening is niet van toepassing aangezien er geen minimumpercentage sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en/of sociale koopwoningen wordt vastgelegd in de stedenbouwkundige kaders.

Vraag 7: Gelden er ook toewijzingscriteria voor de seniorenwoningen? Zo nee, waarom niet?

Voor de seniorenwoningen gelden geen toewijzingscriteria. De gemeente Sliedrecht heeft hiervoor geen kaders vastgesteld.