

Technische vragen over in de raadscommissie of de gemeenteraad van Beemster geagendeerde onderwerpen

DATUM VERGADERINGEN: 29 september 2020 FRACTIE: PvdA/GroenLinks

DATUM BINNENKOMST VRAGEN: 22 september 2020

NR. VRAAG	AGENDAPUNT	VRAAG	ANTWOORD
1	RC 7	<p>Ten aanzien van monitoring en evaluatie geeft u aan dat deze continu plaats zal vinden gedurende het gehele totstandkomingsproces.</p> <p>a. Kunt u preciseren hoe dat exact in zijn werk zal gaan?</p> <p>b. Wie gaat over de voortgang rapporteren, met welke frequentie en aan wie?</p> <p>c. Wie zet de piketpaaltjes voor tussendoelen?</p> <p>d. Wordt de voortgang ambtelijk of politiek gevolgd?</p>	<p>a. De besluitvorming die voorligt, betreft een proces. Gedurende het proces zijn er meerdere momenten zowel ambtelijk als bestuurlijk om het proces goed te begeleiden. Zou sprake zijn van besluitvorming over een afgerond beleidsdocument dan zou dat over en na een bepaalde periode van gebruik daarvan plaatsvinden.</p> <p>b. De projectleider rapporteert op bepaalde momenten gedurende het proces aan de gemeentesecretaris, portefeuillehouder en het college. Er zullen ook momenten zijn dat de raad door het college wordt geïnformeerd.</p> <p>c. De piketpaaltjes zijn feitelijk de verschillende te nemen stappen in het proces.</p> <p>d. De projectleider volgt ambtelijk de voortgang. Via rapportage wordt het bestuur hiervan op de hoogte gehouden.</p>
2	Raad 7c (motie uitvoering woonvisie)	<p>Kunt u aangeven op welke wijze een gemeente kan regelen, dat - in het geval van sociale koopwoningen - de eventuele winst die bij verkoop wordt gemaakt, terugvloeit naar de gemeente? Is een terugkoopvoorwaarde door de gemeente of ontwikkelcombinatie daarvoor in te zetten?</p>	<p>Het opnemen van een anti-speculatiebeding in de koopovereenkomst is het meest bekende en gangbare instrument om speculatiewinsten te voorkomen en, indien gewenst, ook te bewerkstelligen dat de woningen gedurende een bepaalde tijd beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Het beding regelt dat gedurende een bepaalde periode (vaak tussen vijf jaar en tien jaar) de koper de woning zelf moet bewonen. Binnen die periode kan geregeld worden dat verkoop alleen geschiedt aan een ander huishouden uit de doelgroep, met toestemming van</p>

NR. VRAAG	AGENDAPUNT	VRAAG	ANTWOORD
			<p>de gemeente, waarna een verkoopprijs wordt bepaald aan de hand van indexatie en waardevermeerdering. Als de koper zich niet aan deze afspraken houdt kan de gemeente een (forse) boete opleggen. In een andere variant dient de koper binnen de periode dat het beding geldt een bepaald deel van de winst af te dragen. Dit deel neemt meestal af met de jaren.</p> <p>Ook terugverkoop van de woning aan de corporatie of ontwikkelaar is denkbaar om te zorgen dat woningen die beneden de marktwaarde worden verkocht aan een bepaalde doelgroep ook bij verkoop voor hen beschikbaar blijven. De gangbare bestaande constructie hiervoor is Koopgarant; een product van de Stichting Opmaat.</p> <p>Zowel het anti-speculatiebeding als Koopgarant gaan gepaard met kosten voor de in- en uitvoering en hebben zo hun voor- en hun nadelen. Bij de overweging ze mogelijk in te voeren moeten die uiteraard worden meegenomen.</p>
3	Raad 7d (motie zelfbewoning)	Kunt u aangeven welke mogelijkheden er voor de gemeenten bestaan om zelfbewoning van een gekochte woning voor een periode af te dwingen? Zijn er in de regio mogelijk goede voorbeelden van de vinden?	Een zelfbewoningsplicht voor <u>nieuwbouw</u> gedurende een bepaalde periode kan privaatrechtelijk geregeld worden via afspraken in (anterieure) overeenkomsten met de ontwikkelaar; door te leggen in de koopovereenkomsten met de kopers. Als de grond van de gemeente is kan zij dit als eis stellen. Als het een particulier initiatief betreft is het een van de onderdelen die de gemeente kan inbrengen in de onderhandelingen. Bij overtreding van de zelfbewoningsplicht kan de gemeente een (forse) boete opleggen. Binnen de regio kennen bijvoorbeeld Amsterdam (sinds juni dit jaar) en Amstelveen (ook recent) inmiddels een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw. Andere gemeenten, zoals Purmerend en Zaanstad, werken er aan. Variabelen als bijvoorbeeld de periode waarbinnen de

NR. VRAAG	AGENDAPUNT	VRAAG	ANTWOORD
			<p data-bbox="1323 201 2098 341">zelfbewoningsplicht geldt, voor welke typen/prijsklassen, welke uitzonderingen op de regeling de gemeente toestaat, de hoogte van de boete bij overtreding, zijn ter keuze van de gemeente.</p> <p data-bbox="1323 387 2098 676">Voor zelfbewoning van een bestaande woning is heden nog geen instrumentarium beschikbaar. Wel stuurt minister Ollongren van Binnenlandse Zaken dit najaar een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer, waarin de eis is opgenomen dat de koper de eerste drie jaar zelf in het bestaande huis moet gaan wonen. Daarmee is er wel uitzicht op meer armslag voor gemeenten om ook de bestaande voorraad beter te beschermen.</p> <p data-bbox="1323 722 2098 906">Wel kan de gemeente met corporaties afspreken dat voor de verkoop van sociale huurwoningen een zelfbewoningsplicht geldt. Overigens legt corporatie Wooncompagnie deze zelfbewoningsplicht in Beemster al in alle gevallen op bij verkoop van een sociale huurwoning.</p>