



Fractie van JessLokaal

Bezoekadres

BezoekAdres, PostCodeBA
PlaatsBA

Postadres

Postadres, PostCodePA PlaatsPA


Tel. TelefoonNummer

Fax FaxNummer

Email

WebSite

 @SchagenGemeente

 Gemeente Schagen

KvK KVKNummer

IBAN Rekeningnummer

BIC BANK

Datum 01 november 2022
Ons kenmerk 22.810463
Uw kenmerk
Contact L. Kuipers / team Werken & Projecten
Onderwerp Beantwoording art. 43-vragen
Bijlagen
Afschrift

Geachte fractie van JessLokaal,

Hieronder treft u de beantwoording aan van de artikel 43-vragen met betrekking tot Landsheer.

1. **Vraag:** Wat gaat het college doen aan de NHG-regel, waardoor starters niet in aanmerking kunnen komen voor een starterslening in dit project?

Antwoord:

Het college kan voor de starters/kopers in Landsheer niets doen aan de NHG-regel, vanwege het feit dat de door Zeeman Vastgoed aangeboden starterswoning niet voldoende gecertificeerd (betreft art. 2.3.1 en 2.3.2). Vandaar dat er gesprekken waren met Wooncompagnie om via artikel 2.3.3 het verkrijgen van een starterslening wel mogelijk te maken via een huur-/koopconstructie. Er zijn daarnaast ook andere constructies onderzocht. Dit heeft niet tot resultaat geleid. Zie de volgende link met daarin de opgenomen artikelen: [Aankoop nieuwbouwwoning - NHG](#)

2.3 Aankoop nieuwbouwwoning

- 2.3.1 Voor de nieuwbouwwoning dient het waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl.
- 2.3.2 In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen.
- 2.3.3 Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de [Woningwet](#)) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Het college kan/gaat voor andere starters in nieuwe projecten wel iets doen, namelijk door in de anterieure overeenkomst dit artikel op te nemen:

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

1.1 Koopwoningen tot een verkoopprijs van de maximale kostengrens die is verbonden aan het verkrijgen van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dienen te voldoen aan de eisen die NHG bij aankoop van nieuwbouwwoningen stelt voor het verstrekken van de borgtocht.

1.2 In ieder geval dient voor een nieuwbouwwoning een waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend.

2. **Vraag:** We hebben afspraken gemaakt over de hoogte van de verkoopprijzen en over het percentage sociale koopwoningen. We stellen vast dat enkele woningen verkocht zijn boven deze prijs, waardoor het afgesproken aandeel niet gehaald kan worden. Wat heeft het College hieraan gedaan of wat gaat Het College hieraan doen?

Antwoord:

In de wijk Landsheer (153 woningen) is het percentage sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen 40,5%, oftewel 62 woningen. Er komen 34 sociale huurwoningen en 28 goedkope koopwoningen. De gemeente heeft met de contractpartij afspraken gemaakt over de maximale v.o.n.-prijs voor de goedkope koopwoningen, namelijk €210.000,- exclusief BDB-index. De v.o.n. prijs in september 2022 inclusief BDB-index komt uit op €218.820,-

In de gesprekken met de contractpartij is door miscommunicatie een foutieve maximale v.o.n.-prijs gecommuniceerd van €229.000,-. Vervolgens heeft de contractpartij de verkoop gestart met deze verkoopprijs. Zodra dit probleem geconstateerd werd, heeft het college opdracht gegeven om in gesprek met de contractpartij deze verkoopprijs te verlagen. Tijdens deze gesprekken hebben we met de contractpartij op een constructieve manier de differentiatie besproken om over alle woningen de prijzen te verlagen. De contractpartij heeft vervolgens de verlaagde verkoopprijs gecommuniceerd naar de kopers. Resultaat is dat de kopers hierdoor allemaal een verlaagde verkoopprijs hebben gekregen, welke gemiddeld uitkomt op €218.820,-. Door toepassing van prijsdifferentiatie zijn de 16 hoekwoningen (meer grond en extra raam) verkocht voor € 223.935 v.o.n. en de 12 tussenwoningen voor € 212.000 v.o.n. Doordat we alleen in overleg tot een aangepaste prijs konden komen, is dit het resultaat. In totaal zijn er 46 woningen in het sociale segment gebouwd, dit is 30% van het totale programma. De 16 hoekwoningen vallen hier met € 3.935 net buiten.

De kopers waren bij de eerste toewijzing reeds zeer content met de woningen. Er was veel animo. De kopers hebben ook positief gereageerd op de "meevaller" die achteraf aan hun gecommuniceerd is. Er is gekozen voor differentiatie omdat dat naar onze inschatting de meest eerlijke manier was om de ommissie recht te zetten.

Als over de inhoud van deze brief onduidelijkheden zijn kunt u contact opnemen met L. Kuipers van de afdeling Werken & Projecten, te bereiken via bovenstaande contactgegevens. Voor overige vragen kunt u contact opnemen met de portefeuillehoudende wethouder S. Kruijer.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

Mr. A.S. Meijer
gemeentesecretaris

M. van Kampen-Nouwen
burgemeester