

Beantwoording vragen GBW over Oplegger 2020+

Raadscommissievergadering van: **10-11-2020**

Vraag	Antwoord
<p>10.1 In het raadsvoorstel is opgenomen dat de sociale huurwoningen in Woudenberg in toenemende mate verhuurd worden aan mensen afkomstig van buiten Woudenberg. Vindt de toewijzing wel plaats conform de Huisvestingsverordening, met daarbij gebruikmakend van de mogelijkheid om max. 25% van de sociale woningvoorraad met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met binding aan Woudenberg?</p>	<p>Omnia Wonen houdt zich bij de toewijzingen uiteraard aan de Huisvestingsverordening.</p>
<p>10.1 Na gebruik van de nieuwe definitie SH, ontvangt de gemeente van Omnia dan de aantallen woningen die worden aangeboden in de huurcategorie tussen de €660 - €737? Deze gegevens moeten uiteindelijk opgenomen worden in de overzichten Woningbouwprognoses.</p>	<p>Zoals u weet is passend toewijzen een verplichting voor de woningcorporaties. Met het wijzigen van de definitie SH wijzigt dit niet. De woningen worden opgenomen in de categorie sociale huur aansluitend bij de definitie zoals voorgesteld in de Oplegger 2020+.</p>
<p>10.4 Zelfbewoningsplicht; is het juist dat de zelfbewoningsplicht voor alle woningtypen van toepassing is?</p>	<p>Dat is juist zo wordt dit ook al toegepast in Hoevelaar fase 1.</p>
<p>10.4 Zelfbewoningsplicht; Is de termijn van 5 jaar van toepassing voor de woning, of start iedere koper met een termijn van 5 jaar? Dit blijkt onvoldoende uit de stukken.</p> <p>In de doelgroepen verordening staat opgenomen dat de goedkope koopwoningen tenminste 5 jaar tot maximaal 10 jaar voor de doelgroep beschikbaar moet blijven. In de oplegger wordt gesproken over 5 jaar zelfbewoningsplicht. Is het niet gewenst om voor de zelfbewoningsplicht aansluiting te houden met de 5-10 jaar uit de Doelgroepenverordening? Kan het college hier duidelijk over geven dan wel de aanpassing hiervan in de oplegger toe te zeggen?</p>	<p>Het gaat in deze over nieuwbouwwoningen. Per project wordt dit in de overeenkomsten opgenomen. Dit is te regelen door middel van een kettingbeding. Dit wordt in de verdere uitwerking meegenomen.</p> <p>Zelfbewoning en instandhouding voor de doelgroep zijn twee verschillende dingen. De periode voor de instandhouding voor de doelgroep is langer zodat de woning bij verkoop weer goedkoop in de verkoop komt. Dit is wat anders dan het regelen van de zelfbewoning.</p>
<p>10.4 Zelfbewoningsplicht; hoe gaat de gemeente de naleving van de</p>	<p>Dit wordt door de gemeente gecontroleerd middels een controle via het GBA. Het is een mogelijkheid om boetes op te leggen bij overtreding. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomsten.</p>

Vraag	Antwoord
<p>zelfbewoningsplicht bewaken? En wat zijn mogelijke sancties bij overtreding van deze plicht?</p>	
<p>10.4 Zelfbewoningsplicht; Aan welke uitzonderingen denkt het college op de zelfbewoningsplicht, naast de genoemde voorbeelden in de oplegger?</p>	<p>De genoemde voorbeelden in de oplegger zijn de voorbeelden waar het college aan denkt. Het is altijd mogelijk dat er in de praktijk andere situaties naar voren waarbij uitzonderingen gewenst zijn maar die we nu niet voorzien. Wij kunnen dus nu geen andere voorbeelden noemen.</p>
<p>10.4 Anti speculatiebeding; hoe gaat de gemeente de naleving van het anti -speculatie beding bewaken? En wat zijn mogelijke sancties bij overtreding van deze plicht?</p>	<p>In de koopovereenkomst van de woning wordt dit opgenomen, Bij eventuele verkoop worden wij benaderd door de notaris. Sancties worden ook in de overeenkomst opgenomen.</p>
<p>10.4 Anti speculatiebeding; Wanneer een koper binnen 5 jaar een woning wil verkopen moet de koper "een deel" van de winst afdragen. Aan welk deel denkt het college?</p>	<p>Dit wordt verder juridisch uitgewerkt en in overeenkomsten vastgelegd.</p>
<p>10.4 Terugkoopregeling; in de oplegger wordt aangegeven dat wij op basis van de doelgroepenverordening werken met een zogenaamde terugkoopregeling. In de doelgroepenverordening wordt de terugkoopregeling niet genoemd. Kan het college hier uitsluitel over geven, dan wel de aanpassing hiervan in de doelgroepenverordening aanpassen?</p>	<p>De terugkoopregeling is een instrument dat wordt gebruikt om de instandhouding voor de doelgroep te garanderen. De woning wordt bij verkoop binnen 10 jaar teruggekocht en weer verkocht aan de doelgroep. De terugkoopregeling betreft dus een instrument dat wordt ingezet om aan de instandhoudingstermijn uit de Doelgroepenverordening te voldoen.</p>
<p>10.4 Terugkoopregeling; heeft het college financiën vrijgemaakt om de terugkoopregeling mogelijk te maken?</p>	<p>Dit is niet nodig, de woning wordt direct weer doorverkocht (meestal door de betrokken ontwikkelaar).</p>
<p>10.4 Terugkoopregeling; De goedkope koopwoningen moeten volgens de Oplegger voor een periode van 15 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep. Dit is niet in overeenstemming met de Instandhoudingstermijn uit de Doelgroepenverordening (5-10 jaar). Is het college voornemens op de doelgroepenverordening hierop aan te passen?</p>	<p>Dank voor de scherppte. In de eerste alinea van het anti speculatiebeding is een periode van 5 jaar opgenomen, Dit is de juiste termijn. Per abuis is er 15 jaar opgenomen en dit is niet juist. Het gaat in deze over 5 jaar. –</p>

Vraag	Antwoord
10.4 Pre-mantelzorgwoningen; Kan het college een indicatie geven wanneer het onderzoek naar vergunningsvrij bouwen voor deze woningen tegemoet kan worden gezien?	Het onderzoek wordt in de eerste helft van 2021 uitgevoerd.
10.4 U stelt dat er de komende jaren een licht dalende vraag is naar soc. huurwoningen. Kan het college aangeven waar dit in het WBO 2020 wordt dit genoemd?	Dit is op te maken uit de tabel op bladzijde 24 waar de behoefte aan sociale huurwoningen als onderdeel van de totale woningvraag is opgenomen.
10.5 Doelgroepenverordening; In de Toelichting is opgenomen dat het percentage van 20% van toepassing is voor sociale huur en/of koop. Dit lijkt ons onjuist. Wat is de reactie hierop van het college?	Het percentage van 20% geldt voor de sociale huurwoningen. Wij passen de toelichting hier op aan. -
Woningbouwprognoses; in het overzicht van 2020 zijn voor het project Voorstraat 33-37 5 Vrije sector huurwoningen opgenomen. In het eerdere overzicht waren dit betaalbare koopwoningen. Berust dit op een vergissing? Wat is de reactie hierop van het college?	In de praktijk is gebleken dat er sprake is van 5 vrije sector huurwoningen.
Woningbouwprognoses; in het Project overkoepelende overzicht zijn wederom de woningen van Project Hoevelaar 2x meegeteld. Is het college dit met ons eens? Zo ja zien wij graag een aangepast en juist overzicht tegemoet.	Als bijlage bij de beantwoording vindt u een gewijzigd overzicht met woningbouwprognoses. Hierin is de dubbeling aangepast. -
Woningbouwprognoses: Is het mogelijk om een extra overzicht te maken waarin alle woningen van 2019-2022 zijn opgenomen? Dus ook de woningen die niet over verschillende jaren worden opgeleverd. Zo ja, dan in dit overzicht graag in een afwijkende kleur opnemen de woningen die al zijn opgeleverd. Dit zou ons een volledig beeld geven van de woningbouw. Is het college bereid een dergelijk overzicht toe te voegen?	Wij maken per jaar een overzicht waarin de gerealiseerde woningen of het aantal woningen (prognose) is opgenomen. Op het laatste overzicht (project overkoepelend) is het totale percentage sociale huur over de periode 2019 - 2022 opgenomen. Wij zien geen voordelen bij een ander totaal overzicht.
Woningbouwprognoses: er is een forse behoefte aan levensloopwoningen. Is het	Wij werken met de categorieën zoals deze ook gehanteerd worden door de provincie. Levensloopbestendige woningen kunnen voorkomen in alle categorieën en ons inziens

Vraag	Antwoord
college bereid in de overzichten Woningbouwprognoses de levensloopwoningen als categorie toe te voegen?	wordt de tabel erg ingewikkeld als we naast bedragen ook typologie op gaan nemen,
Maakt het college in alle gevallen afspraken dat sociale huurwoningen, die worden gerealiseerd door een projectontwikkelaar, verplicht moeten worden aangeboden via Woningnet Eemvallei?	Per project maken wij afspraken met ontwikkelaars die opgenomen worden in de anterieure overeenkomsten. Wij sturen er op om sociale huurwoningen via Woningnet te laten aanbieden.