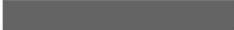


Beantwoording Vragenuur

Raadsvergadering van: **30-10-2025**

Nr. Vraag	Vraagsteller & Fractie	Antwoord	Portefeuillehouder Ambtenaar
1. Risicobeheerfonds: de VNG adviseert om aan te sluiten bij dit fonds, waarmee gemeenten gezamenlijk risico's kunnen dragen. Ook kan het een besparing opleveren. Overweegt de gemeente om aan te sluiten bij dit fonds?	GroenLinks-PvdA	Wij volgen de ontwikkelingen op dit terrein nauwlettend en overwegen aansluiting indien dit aantoonbare voordelen of besparingen oplevert voor de gemeente. Op dit moment beschikken wij echter over bestaande contractuele verplichtingen, waardoor tussentijdse overstap niet zonder meer mogelijk is. Wij zullen deelnemen aan het webinar op 5 november om ons nader te laten informeren over de mogelijkheden en voordelen van het Risicobeheerfonds. Zodra de lopende contracten aflopen, zal worden beoordeeld of aansluiting op dat moment doelmatig en financieel voordelig is.	H.J. Molenaar 
2. Gezien de landelijke zorgen en de tijdelijke regeling over het gebruik van staalslakken , vragen wij ons af of het college inzicht heeft in mogelijke toepassingen binnen onze gemeente. Zijn de RUD en de GGD betrokken bij de beoordeling van mogelijke risico's en hoe borgt het college hierbij de wethouder hierbij de zorgplicht richting onze inwoners?	GroenLinks-PvdA	Concreet maken waar in de gemeente Woudenberg bij gemeentelijke wegen en paden eventueel staalslakken zijn toegepast kan de RUD niet. Het kan zijn dat hier in het verleden bepalingen over zijn opgenomen in het standaard bestek van de gemeente. Dat kan een aanwijzing zijn of staalslakken zijn toegepast of niet. Voor de toepassing van staalslakken gold geen vergunning- of meldingsplicht. Bij werken die voor 22 juli 2025 zijn aanbesteedt kunnen staalslakken zijn / worden toegepast. In Woudenberg wordt al geruime tijd geen graustabiel meer toegepast (hier zitten staalslakken in). Mogelijk dat op basis van	D. Boeve – de Kruif  

Nr. Vraag	Vraagsteller & Fractie	Antwoord	Portefeuillehouder Ambtenaar
		oude bestekken kan worden achterhaald waar dit nog wel is toegepast. Ook is niet bekend hoe de staalslakken zijn toegepast. Of deze voldoende hoog boven het grondwater liggen bijvoorbeeld. Als bekend is waar staalslakken zijn toegepast, kan de RUD onderzoek doen of er een verband is tussen bekende bodemverontreinigingen en de toepassing van staalslakken. Er wordt door de RUD in samenwerking met de ODRU gewerkt aan een algemeen advies aan de gemeenten over hoe om te gaan met eventuele verontreinigingen door toegepaste staalslakken. Aangegeven is ook dat saneren van toegepaste staalslakken niet altijd een goede oplossing is. Een verwerker mag deze toepassen in een nieuw mengsel met een lagere concentratie staalslakken. Dit kan tot gevolg hebben dat de staalslakken over een groter gebied verspreid worden bij een nieuwe toepassing. Kortom: Op dit moment is er geen inzicht in waar staalslakken zijn toegepast. De omgevingsdienst (RUD) bereid een advies voor hoe om te gaan met eventuele risico's mbt staalslakken en is hier dus bij betrokken.	
3. Start Verkoop Hoevelaar fase 2B De Singels Op 14 oktober zijn de woningen die gebouwd worden in Hoevelaar Fase 2B in de verkoop	J. de Vogel, SGP	[a] Het College was verrast over deze gang van zaken omdat de werkwijze afwijkt van die bij eerdere verkooptrajecten binnen	H.J. Molenaar 

Nr. Vraag	Vraagsteller & Fractie	Antwoord	Portefeuillehouder Ambtenaar
gegaan bij de lokale makelaar. De geïnteresseerden zijn hierover op 14 oktober per e-mail geïnformeerd en diezelfde dag zijn de woningen ook op Funda gezet. Het college heeft meermaals aangegeven dat het staande praktijk is dat koopwoningen eerst lokaal worden aangeboden om zoveel mogelijk de Woudenbergers een kans te geven voordat ze breder worden aangeboden. Dat lijkt hier niet het geval aangezien de woningen dezelfde dag op Funda zijn gezet en dus ook direct beschikbaar zijn buiten Woudenberg. a) Hoe kijkt het college hier tegenaan in relatie tot de eerdere uitspraken dat eerst lokaal wordt aangeboden? b) Is het college bereid om de makelaar hierop aan te spreken als hier toezeggingen aan ten grondslag liggen? Om interesse kenbaar te maken is door de makelaar een interesseformulier verstrekt voor zowel de koopstart woningen als de reguliere koopwoningen. In beide formulieren wordt heel veel privacygevoelige financiële informatie gevraagd aan te leveren (salaris, huidige hypotheek, status huidige woning). Zie hiervoor de 2 bijlagen. Voor de Koopstart-woningen is dit wellicht gedeeltelijk te begrijpen, maar voor de reguliere woningen is dit naar de mening van de SGP totaal niet relevant. In beide formulieren wordt de suggestie gewekt dat de informatie meegenomen wordt in de (citaat) "beoordeling". Zeker in deze krappe woningmarkt zal dit door		Hoevelaar. Daar is de informele afspraak altijd nagekomen en heeft de aanpak tot nu toe goed gewerkt. [b] Het College gaat / kan de makelaar hierop niet aanspreken omdat zij niet onze contractpartner is. Het College heeft inmiddels de projectontwikkelaar erop gewezen dat er niet op de gangbare manier is gehandeld. [c] Het College kan de relevantie van de vragen die door de makelaar worden gesteld niet beoordelen. [d] De makelaar is gehouden aan de privacywetgeving en kan handelend binnen dat kader eigen afwegingen maken bij het formuleren van de vragen. [e] Zie antwoord op [d]. [f] De makelaar werkt niet in opdracht van de gemeente en is derhalve niet rechtstreeks aan te spreken. Als er aanleiding is te veronderstellen dat er evident zaken bij de beoordeling niet correct zouden zijn verlopen, zal het College de projectontwikkelaar (als opdrachtgever van de makelaar) hierop aanspreken. [g] Over de toewijzing van de woningen zijn	

Nr. Vraag	Vraagsteller & Fractie	Antwoord	Portefeuillehouder Ambtenaar
geïnteresseerden als weinig vrijblijvend worden ervaren. c) Hoe beoordeelt het college de zeer vergaande gestelde vragen van de makelaar naar de financiële situatie van geïnteresseerden in de formulieren? d) Kan het college aangeven of een makelaar deze gegevens op deze wijze mag opvragen bij geïnteresseerden? e) Kan het college aangeven wat betreffende beoordeling inhoudt en of deze beoordeling is toegestaan? f) Kan het college de makelaar hierop aanspreken of ziet het college dit niet als haar rol? Zo niet, wie zou dan hierop de makelaar kunnen aanspreken? Voor de woningen kan tot 27 oktober worden ingeschreven. g) Hoe gaat het dan verder met de verdeling van de woningen? Is er sprake van loting en zo ja, hoe vindt deze plaats? Hoe is geborgd dat deze mogelijke loting op onafhankelijke wijze gebeurt? h) Hoe wordt gecheckt dat voldaan wordt aan de toewijzingseisen van de woningen?		met de projectontwikkelaar geen formele afspraken gemaakt. Desgevraagd is ons gemeld dat deze woningen bij loting worden toegewezen onder de inschrijvers die voldoen aan de selectiecriteria, waarbij de intentie van de projectontwikkelaar ook is om rekening te houden met het belang van toewijzing aan Woudenbergers. De onafhankelijkheid van de loting is geborgd vanuit de beroepsethiek binnen de makelaarsbranche. Hierbij is geen rol voor de gemeente weggelegd. [h] De gemeente heeft hierbij geen rol.	
4. Koopstartwoningen De fractie van GemeenteBelangen Woudenberg volgt met belangstelling de ontwikkelingen in de wijk Hoevelaar. Op 14 oktober is de verkoop gestart van Hoevelaar fase 2B. Binnen dit project worden ook Koopstartwoningen aangeboden, bedoeld	J. Westenberg, GBW	[1] Het College kent de Koopstartregeling en heeft ingestemd met het hanteren hiervan. De toegepaste korting komt voort uit de uitgevoerde taxatie (zie ook antwoord op vraag 2). Daarbij is vastgesteld dat deze korting valt binnen de bandbreedte van 10 tot maximaal 50% van de koopsom van de	H.J. Molenaar [REDACTED]

Nr. Vraag	Vraagsteller & Fractie	Antwoord	Portefeuillehouder Ambtenaar
om starters een kans te geven op de woningmarkt. Een goed initiatief. De Koopstartwoningen worden verkocht voor €305.000. Volgens de Koopstart-regeling mogen deze woningen worden verkocht met een koperskorting van 10% tot maximaal 50% van de getaxeerde marktwaarde. Wat opvalt, is dat de goedkoopste reguliere tussenwoningen in hetzelfde project worden aangeboden tussen de €477.000 en €495.000. Het verschil in woonoppervlakte bedraagt slechts ongeveer 6 m², terwijl het prijsverschil ruim €172.000 is. Uiteraard willen wij starters met een beperkt inkomen de mogelijkheid geven om een woning te kunnen kopen. Wij ontvangen echter signalen dat inwoners zich afvragen waarom het verschil in prijs tussen de reguliere tussenwoningen en de Koopstart woningen zo fors moet zijn. M.a.w. waarom niet meer verdelen over de woningen. De fractie vindt het logisch dat er een prijsverschil is tussen de woningen, maar het is wel een opmerkelijk verschil, dat vragen oproept over de hoogte van de toegepaste korting, de vaststelling van de marktwaarde, en de transparantie en effectiviteit van de Koopstartregeling in dit project. 1. Is het college op de hoogte van de gehanteerde Koopstartregeling bij het project Hoevelaar fase 2B, en heeft het college hierin een rol gehad bij de		woningen. [2] De taxatie van de koopstartwoningen is uitgevoerd door een makelaar uit Lunteren, niet zijnde de verkopend makelaar van de woningen. De taxatiewaarde ligt voor de tussenwoningen op € 470.000,= (3x) en € 490.000,= (3x) en voor de hoekwoningen op € 520.000,= (2x). [3] Uitgaande van de verkoopprijs van € 305.000,= zijn kortingspercentages gehanteerd die liggen tussen de 35 en 41%, ruim onder het maximum van 50%. [4] Het prijsniveau van de eerste koopstartwoningen in Hoevelaar Fase 1 lag destijds op het niveau van € 240.000,=. [5] Gegeven de in ad [2] vermelde taxatiewaarden acht het College het prijsniveau van de reguliere tussenwoningen proportioneel. De gemeente heeft geen rol gehad in het ontwerp van de woningen en het vaststellen van de grootte hiervan. Dit laatste is een eigen afweging geweest van de projectontwikkelaar.	

Nr. Vraag	Vraagsteller & Fractie	Antwoord	Portefeuillehouder Ambtenaar
goedkeuring of toetsing van de toegepaste kortingen? 2. Wat is de getaxeerde marktwaarde van de Koopstartwoningen binnen dit project, en door wie is deze taxatie uitgevoerd? 3. Welke kortingspercentages zijn daadwerkelijk toegepast, en hoe verhouden deze zich tot de maximale toegestane marge van 50% binnen de Koopstartregeling? 4. Hoe verhoudt het prijsniveau van deze Koopstartwoningen zich tot eerdere Koopstartprojecten binnen Woudenberg of in vergelijkbare gemeenten? 5. Het prijsverschil tussen Koopstartwoningen en reguliere tussenwoningen bedraagt circa €172.000 met een verschil van slechts 6 m² woonoppervlakte. Aant het college dit proportioneel, en acht het college de regeling in dit geval doelmatig ingezet? Is het bv mogelijk om de prijs van reguliere tussenwoningen wat te matigen?		Bij het voorgaande dient nog te worden opgemerkt dat de koopstartconstructie ervoor zorgt dat toekomstige bewoners eveneens de voordelen van de korting zullen ervaren.	