

Beantwoording vragen GBW-fractie over agendapunt 8 Beleidsnotitie Woningmarkt

Raadscommissievergadering van: 8-2-2022



Vraag	Antwoord
Raadsvoorstel: volgens ons is in de tabel onder Argumenten een onjuistheid opgenomen met de aanduiding *1 en *2 (In de kolom " Wordt"). Er lijkt een verwisseling te hebben plaatsgevonden. De tabel in de Notitie is juist. Wil het college hierop reageren?	Dat is inderdaad verkeerd weergegeven. De tabel in de beleidsnotitie is juist.
Het college stelt dat de beschikbare ambtelijke uren binnen de portefeuille Wonen niet meer voldoende zijn. Heeft het college nog meer voorbeelden dan de al gegeven voorbeelden waaruit dit blijkt? Aan hoeveel uitbreiding denk het college?	De beschikbare ambtelijke uren en formatie zijn afgestemd op reguliere taken die gedaan moeten worden binnen het werkveld. Denk hierbij aan prestatieafspraken, afstemming en uitvoering huisvestingsverordening, voorbereiding en uitvoering WBO, opstellen beleid, deelname aan woningbouw projecten, regio overleggen, etc. In de afgelopen college periode zijn onder andere de Starterslening, de Blijverslening, de Doelgroepenverordening, de zelfbewoningsplicht, het Anti Speculatiebeding en Klein maar Fijn wonen ontwikkeld en gerealiseerd. Daarmee zijn de taken uitgebreid, de nu voorgestelde aanpassingen zijn een verdere uitbreiding van werkzaamheden, het opzetten en uitvoeren kost veel tijd en vraagt dan ook op een heroverweging van de formatie.
Kan het college aangeven of er een koppeling is tussen het uitwerken van de Beleidsnotitie en de benodigde uitbreiding van fte's? Bij geen uitbreiding formatie, geen uitwerking notitie of deels?	Indien er geen uitbreiding van de formatie is dan wordt het zeer ingewikkeld om verdere actiepunten uit deze beleidsnotitie (met name de opkoopbescherming) uit te werken en in te voeren. Dan wel moet er gekozen worden om reguliere taken niet (meer) uit te voeren. Een deel van die taken betreft een wettelijke taak, zodat de keuzevrijheid beperkt is. Er wordt intern bekeken welke acties er uitgezet dienen te worden en/of welke keuzes gemaakt moeten worden om hier meer inzicht in te krijgen. Ambtelijk wordt gewerkt aan een organisatie brede inventarisatie van de benodigde capaciteit in relatie tot de huidige ambitie. Daar wordt de formatievraag rondom de uitvoering van de beleidsnotitie meegenomen.
Het college stelt voor dat de zelfbewoningsplicht voor alle woningtypen van toepassing wordt. Kan het college argumenten aandragen waarom	In Woudenberg wordt gebouwd naar behoefte. Deze behoefte komt voort uit onder andere het woonbehoefte onderzoek. Wanneer nieuwbouwwoningen

Vraag	Antwoord
<p>de woningwaarde zo hoog wordt gesteld? Wat zijn de voordelen/nadelen van een onbeperkte grens?</p> <p>Bij het anti speculatie beding wordt immers wel voorgesteld om dit te beperken t/m middeldure woningen.</p>	<p>niet bewoond worden door de eigenaren draagt dit dus niet bij aan het toevoegen van woningen conform de behoefte. Daarnaast zien we landelijk dat beleggers steeds vaker duurdere woningen kopen om te verhuren. Dit willen we mede door de zelfbewoningsplicht voor alle type woningen voorkomen.</p> <p>Het anti speculatie beding is een aanvullend privaatrechtelijk juridisch instrument dat dient terughoudend en doelgericht toegepast te worden dus bij de woningen waar deze het meest effectief is .</p>
<p>Aan welke boetes (hoogte) moeten wij denken bij het overtreden van de regels m.b.t. de zelfbewoningsplicht?</p>	<p>Deze worden uitgewerkt in de koopovereenkomsten behorende bij de desbetreffende woningen. U kunt hier denken aan dermate hoge boetes (tienduizenden euro's) dat deze voldoende afschrikken.</p>
<p>Kan het college aangeven hoe gehandeld wordt bij verkoop van de woning binnen 5 jaar? Gaat het anti speculatiebeding over op de volgende koper, binnen de periode van 5 jaar? Start dan weer een nieuwe periode van 5 jaar of alleen de resterende jaren van de 1^e koper?</p>	<p>Het anti speculatie beding is opgenomen in de koopovereenkomst van de woning. Deze gaat bij verkoop binnen de eerste vijf jaar over naar de volgende koper. Het anti speculatiebeding geldt alleen voor de eerste vijf jaar en het is niet zo dat er dan een nieuwe periode van vijf jaar gaat gelden.</p>
<p>Opkoopbescherming: het college stelt voor dit toe te passen voor de goedkope en middeldure (bestaande) koopwoningen. Dit is ook conform hetgeen de wetgever voorschrijft. Volgens de tabel in de notitie loopt "middelduur" tot een grens van €600.000. Elders in de notitie stelt het college een grens met een WOZ-waarde tot de NHG-grens. Een WOZ waarde van €355.000 (NHG-grens)wijkt fors af van de grens van een middeldure woning. Kan het college aangeven wat men nu gaat voorstellen als grens? En wat zijn de argumenten daarvoor?</p>	<p>Bij de opkoopbescherming kiest het college er bewust voor om aan te sluiten op de NHG grens. Het doel van de opkoopbescherming is om de goedkope woningen beschikbaar te houden voor starters en jongeren op de woningmarkt. Deze noodzaak ziet het college minder voor woningen met een maximale WOZ waard van 600.000 euro.</p> <p>Voor opkoopbescherming geldt dus voor woningen met een WOZ waarde tot de NHG grens.</p>
<p>Heeft het college informatie van andere gemeenten welke grenzen daar gehanteerd worden voor de opkoopbescherming? Zo ja, hoe liggen die grenzen? Wij moeten er voor waken dat beleggers uitwijken naar Woudenberg omdat de gehanteerde grenzen lager zijn</p>	<p>De informatie rondom de opkoopbescherming is op dit moment nog beperkt, omdat het pas mogelijk is om dit in te voeren vanaf 1 januari jl. Wel hebben wij met andere gemeenten gesproken die voornemens zijn ook deze grens te gaan hanteren, maar er zijn ook andere gemeenten die wel andere grenzen hanteren.</p>
<p>Mantelzorgwoningen: kan het college aangeven welke afspraken er momenteel gelden voor het weer verwijderen van een</p>	<p>De regeling voor mantelzorgwoningen komt voort uit landelijke wetgeving. Het recht op een vergunningsvrije woning hangt samen met de periode waarin iemand mantelzorg ontvangt of verleend. Dus na vertrek van de</p>

Vraag	Antwoord
mantelzorgwoning? Hoe wordt hier controle op uitgeoefend?	mantelzorg-ontvangende van een locatie moet de losse unit verwijderd worden of het aangepaste bijgebouw weer als schuur/opslagruimte gebruikt worden. Omdat sprake is van een vergunningsvrij recht is er geen actieve handhaving op, het maakt deel uit van de reguliere handhaving.
Mantelzorgwoningen: Zijn er afspraken gemaakt door wie de mantelzorg woning moet worden bewoond (Zorgverlener of zorgontvanger)?	Beide opties zijn mogelijk: extra tijdelijke woonruimte voor de ontvanger in de tuin bij de verlener of omgekeerd een mantelzorgverlener die bij de ontvanger in de tuin gaat wonen. Na afloop mag echter slechts 1 woonruimte op het perceel overblijven.
Pre-mantelzorgwoningen: kan het college aangeven welke criteria er gesteld gaan worden om in aanmerking te komen voor het plaatsen van een pre-mantelzorgwoning? Wie gaat dit toetsen?	In het stuk staat een eerste aanzet voor criteria. Wij gaan er vanuit dat de ruimtelijke criteria van de vergunningsvrije (reguliere) mantelzorg de basis zal zijn. Omdat pre-mantelzorg niet in landelijke wetgeving geregeld is, zal er altijd sprake moeten zijn van een wabo afwijkingsvergunning. Er zal bij pre-mantelzorg altijd sprake zijn van een verwachting van een toekomstige fysieke of sociale aanleiding en dus een persoonsgebonden beoordeling, welke moeilijk bij vergunningverlening of handhaving uitgevoerd kan worden. Wij moeten dus nog goed bezien welke objectieve criteria passend zijn. Bijvoorbeeld een progressieve ziekte.
Vereveningsfonds: Welke argumenten heeft het college gebruikt om de projectgrootte te stellen op meer dan 20 woningen bij de toepassing van het verplichte percentage sociale huurwoningen en niet op b.v. een projectgrootte van meer dan 5 woningen.? De meeste gemeenten met een Vereveningsfonds zitten onder de 10 woningen projectgrootte)..	Het college heeft een projectgrootte van meer dan 20 woningen gebruikt omdat hierbij nu ook het verplichte percentage sociale huurwoningen van toepassing is. Wij willen ook zoveel mogelijk eenduidige grenzen in regels t.b.v. uitvoering en communicatie naar derden.

Vraag	Antwoord
<p>Vereveningsfonds; Kan het college aangeven waarom nu al gestart wordt met een startkapitaal van €175.000.? Moet het uitgangspunt niet zijn dat het Vereveningsfonds gevuld moet worden door stortingen van ontwikkelaars? Een raadsvoorstel voor toevoeging van een bedrag in het Vereveningsfonds kan altijd op een later moment worden gedaan aan de raad.(indien noodzakelijk)</p>	<p>Een vereveningsfonds werkt twee kanten op. Aan de ene kant kan er geld in gestort worden maar aan de andere kant kan er ook geld uitgehaald worden wanneer er meer sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Om het vereveningsfonds een goede start te geven vindt het college het noodzakelijk om te starten met een bedrag in het fonds.</p>
<p>Voorrang aan beroepsgroepen; het college stelt dat in Woudenberg minder sprake is van het feit dat mensen met een vitaal beroep geen woningen kunnen vinden in Woudenberg. Heeft het college dit getoetst bij de doelgroepen? Zo ja, hoe waren de reacties op de mogelijkheid?</p>	<p>Dit is niet getoetst. Gezien de omvang en vitale beroepen in de gemeente zijn absolute aantallen ook snel aan personen toe te schrijven.</p>
<p>Toewijzing van sociale koopwoningen; de mogelijke wijziging van de Huisvestingswet geeft de mogelijkheid om sociale koop toe te wijzen aan een doelgroep. Door het college moeten nog nadere voorwaarden worden gesteld wie tot deze doelgroep gaat behoren. Is het college voornemens om als één van de voorwaarden op te nemen dat het om inwoners van de gemeente Woudenberg gaat? Volgens berichten zou dit voor 30% van de woningen mogelijk zijn om te bestemmen voor eigen inwoners. Wat is de reactie van het college hierop?</p>	<p>Dat is zeker een mogelijkheid maar het college heeft hiervoor nog geen uitgangspunten bepaald.</p>
<p>In het raadsvoorstel wordt o.a. voorgesteld (punt 1) om de Beleidsnotitie vast te stellen. Kan het college aangeven of dit dan ook inhoudt dat wij ook akkoord gaan met de nog uit te werken onderdelen die een ingangsdatum van 1-7-2022 kennen.?</p>	<p>Het college stelt inderdaad voor de beleidsnotitie als geheel vast te stellen, ook voor de onderdelen die nog verder uitgewerkt dienen te worden. U gaat als raad dan dus akkoord met het verder uitwerken van deze onderdelen. De definitieve uitwerking komt uiteraard nog bij u als raad ter vaststelling.</p>
<p>In de Toelichting verordening Vereveningsfonds gemeente Woudenberg 2022 staat opgenomen dat bij initiatieven tot woningbouw met minder dan 10 woningen het verplichte aandeel sociale huurwoningen vervalt. Is het genoemde aantal juist?</p> <p>De genoemde afkoopsom in artikel 7 is onjuist. Kan het college dit bevestigen?</p>	<p>Het genoemde aantal moet 20 woningen zijn.</p> <p>De genoemde afkoopsom in artikel 7 is inderdaad onjuist. U ontvangt bij deze beantwoording direct een nieuwe versie.</p>

Vraag	Antwoord
<p>In de beleidsnotitie pag. 4. Wordt de Koopgarantregeling toegelicht. Daarbij wordt vermeld dat starters onder bepaalde voorwaarden een korting op de koopprijs kunnen ontvangen. Vragen die wij hebben:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Worden alle woningen in deze prijsklasse in Hoevelaar als koop-garantwoning aangeboden ? <p>Wie betaalt de verleende korting: de projectontwikkelaar of een andere instantie ?</p>	<p>Met ontwikkelaar van de Mheen hebben wij, voor fase I van Hoevelaar, inderdaad deze afspraak. Wij gaan er vanuit dat wij deze afspraak in fase II ook weer voortzetten. De ontwikkelaar is als partij aangesloten bij Koopgarant en hij maakt dan ook de verdere afspraken met Koopgarant. Wij zitten hier als gemeente niet tussen.</p>