

Beantwoording vragen PvdAGL-fractie over agendapunt 8

Raadscommissievergadering van: **08-02-2022**



Vraag	Antwoord
Het college stelt voor om de opkoopbescherming in te stellen voor bestaande koopwoningen met een WOZ waarde tot de NHG grens. Bij nieuwbouwwoningen is deze de NHG grens. Is er een verschil tussen beide? Zo ja, waarom en hoe groot is dit verschil?	De opkoopbescherming geldt alleen voor bestaande woningen. Voor nieuwbouwwoningen hebben we de zelfbewoningsplicht.
Vanwege de beperkte ambtelijke capaciteit en benodigde uitwerking op detailniveau wordt de opkoopbescherming voor bestaande woningen later ingevoerd. In hoeverre is het zeker dat deze wordt ingevoerd bij vaststelling van de Huisvestingsverordening in juli?	Het streven is om de opkoopbescherming zoveel mogelijk mee te nemen in de Huisvestingsverordening van juli 2022. Echter we zijn in deze wel afhankelijk van de ambtelijke capaciteit. De beschikbare ambtelijke uren zijn in de organisatie breed niet meer voldoende om alle acties uit de programma's uit te voeren, op te volgen of nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk te maken. Waaronder ook programma Wonen. Er zijn meer ambtelijke uren nodig. Ambtelijk wordt gewerkt aan een organisatiebrede inventarisatie van de benodigde capaciteit in relatie tot de huidige ambitie. Daar wordt de formatievraag rondom de uitvoering van de beleidsnotitie meegenomen.
Helaas pakken ingrepen op de woningmarkt regelmatig ook tegengesteld uit. Over het vereveningsfonds: in hoeverre kan het mogen afkopen van het bouwen van sociale huurwoningen door projectontwikkelaars ertoe leiden dat er onder de streep minder sociale huurwoningen worden gebouwd?	Wij verwachten niet dat deze beweging hierdoor naar voren komt echter kunnen wij dit uiteraard vooraf niet geheel uitsluiten. Uit de praktijk blijkt dat het hebben van een vereveningsfonds vaak gebruikt kan worden als een pressiemiddel in de onderhandelingen met ontwikkelaars. Daarnaast blijft de 20% regeling (bij projecten bestaande uit meer dan 20 woningen) uiteraard ook van kracht.
Denkbaar is dat vanuit ruimtelijke, financiële en/of maatschappelijke belangen mag worden afgeweken van de 20%-eis bouwen van sociale huurwoningen. Dit zijn ruime containerbegrippen. In hoeverre worden deze criteria nader uitgewerkt?	Deze criteria zijn door u als raad vastgesteld bij de Woonvisie 2019+. We zijn niet voornemens deze criteria verder uit te werken.