

## Beantwoording vragen SGP-fractie over raadsvoorstel 8: Beleidsnotitie ingrepen woningmarkt

Raadscommissievergadering van: 08-02-2022



Vraag	Antwoord
<b>Algemeen</b>	
Op pagina 6 van het Raadsvoorstel wordt gesproken over de impact op de capaciteit van de ambtelijke organisatie. Welke impact hebben deze voorstellen op de werkdruk van de ambtelijke organisatie?	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. Immers de regulier taken waar de formatie op gebaseerd is dienen ook uitgevoerd te worden.
Welke van deze maatregelen vergen de meeste capaciteit van de ambtelijke organisatie?	Van de maatregelen in de beleidsnotitie heeft de opkoopbescherming het meeste invloed op de ambtelijke capaciteit.
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Welke gevolgen heeft de ophoging van de NHG-grens voor de startersleningen?</li><li>2. Komen door de ophoging van de NHG-grens woningen met een hoger aankoopbedrag in aanmerking voor de starterslening?</li><li>3. Welke gevolgen heeft de ophoging van de NHG-grens voor (de ophoging van) het bedrag dat maximaal aan starterslening geleend kan worden?</li><li>4. Tot welk maximum bedrag kunnen wij de startersleningen (per woning) verhogen?</li><li>5. Voor hoeveel woningen heeft u nu budget?</li><li>6. Voor hoelang verwacht u dat dit voldoende is?</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Geen, de starterslening is en blijft gekoppeld aan de NHG grens. Met andere woorden, duurdere woningen komen nu ook in aanmerking voor een Starterslening.</li><li>2. Ja.</li><li>3. Geen gevolgen</li><li>4. Er is geen verhoging mogelijk. De maximale bedragen liggen vast bij het SVn.</li><li>5. U wordt hiervan op de hoogte gehouden middels de voortgangsrapportage wonen.</li><li>6. Wanneer er een volgende serie woningen in Hoevelaar in de verkoop gaat ontvangt u een voorstel van het college voor verhoging van het budget. We verwachten dat het dan niet meer voldoende is.</li></ol>
<b>Zelfbewoningsplicht nieuwe woningen</b>	
Hoeveel nieuwe woningen zijn er per jaar door particuliere beleggers gekocht in de	De cijfers die ons bekend zijn zijn uitgewerkt in de bijlage van de beleidsnotitie.

Vraag	Antwoord
jaren 2019, 2020 en 2021?	Overige cijfers zijn niet voorhanden en het uitzoeken van deze informatie vraagt meer tijd dan beschikbaar is voor het beantwoorden van de vragen.
Hoeveel nieuwe woningen zijn er per jaar door projectontwikkelaars bij ontwikkelingen zelf gehouden (voor belegging) in 2019, 2020 en 2021 (zoals Inbo en Julianaplein enz.)?	De cijfers die ons bekend zijn zijn uitgewerkt in de bijlage van de beleidsnotitie. Overige cijfers zijn niet voorhanden en het uitzoeken van deze informatie vraagt meer tijd dan beschikbaar is voor het beantwoorden van de vragen.
Wat wil het college bereiken met het uitbreiden van de zelfbewoningsplicht voor dure nieuwbouw woningen, aangezien dure woningen onaantrekkelijk zijn om particulier te verhuren?	In Woudenberg wordt gebouwd naar behoefte. Deze behoefte komt voort uit onder andere het woonbehoefte onderzoek. Wanneer nieuwbouwwoningen 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.
Welk effect heeft het aanpassen van de grondprijzen op de Grex t.a.v. Hoevelaar fase 1 resterend en Hoevelaar fase 2?	Dit wordt opgenomen in de eerst volgende herziening van de Grex.
<b>Anti-speculatiebeding</b>	
Hoeveel woningen vallen (jaarlijks) onder het anti-speculatiebeding?	Wij gaan er vanuit dat u met deze vraag bedoelt hoe vaak er geld 'afgedragen' dient te worden. Hier kunnen wij u geen exact antwoord op geven. Het anti speculatiebeding treed alleen in werking als de woningen binnen de vastgestelde periode verkocht wordt. Tot nu toe is deze afspraak alleen gemaakt bij de goedkope koopwoningen in Hoevelaar.
Wat is het verwachte effect van de anti-speculatiebeding?	Het verwachte effect is dat woningen niet gekocht worden om vervolgens tegen een veel hoger bedrag door te verkopen.
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wat is het nadelige gevolg van het doorverkopen van een woning boven de NHG-grens binnen vijf jaar?</li> <li>2. Waarom moeten woningen waarvan de aankoopprijs niet kunstmatig laag gehouden wordt, ook onder het anti-speculatiebeding vallen?</li> </ol>	Antwoord 1 en 2: In de huidige markt met snel stijgende prijzen zorgt een snelle doorverkoop voor prijsstijgingen. De mogelijkheden van nieuwe kopers stijgen niet evenredig mee. Daardoor zijn de nieuwgebouwde koopwoningen al snel niet meer financieel bereikbaar voor de doelgroep waarvoor ze toegevoegd zijn.

Vraag	Antwoord
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wat is de meerwaarde van het anti-speculatiebeding op woningen boven de NHG-grens waarvoor ook al een zelfbewoningsplicht geldt?</li> <li>2. Wat is de onderliggende beleidstheorie?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dit zorgt er voor dat deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.</li> <li>2. Het zijn feitelijk twee verschillende regelingen, die weliswaar vergelijkbaar effect hebben maar formeel anders zijn. Anti-speculatie regeling heeft betrekking op het eigendom en zorgt er voor dat woningen na eerste aankoop minimaal 5 jaar in bezit blijven van de doelgroep van de aankoop.</li> </ol> <p>Zelfbewoning zegt iets over de persoon die er moet wonen en regelt niets over het feit of deze persoon de woning weer mag verkopen. Het doel is dus hetzelfde en beiden vullen elkaar aan om het doel te bereiken.</p>
<b>Opkoopbescherming bestaande woningen</b>	
Hoeveel bestaande woningen zijn er per jaar door particuliere beleggers gekocht in 2019, 2020 en 2021?	De cijfers die ons bekend zijn zijn uitgewerkt in de bijlage van de beleidsnotitie. Overige cijfers zijn niet voorhanden en het uitzoeken van deze informatie vraagt meer tijd dan beschikbaar is voor het beantwoorden van de vragen.
Hoeveel bestaande woningen zijn door projectontwikkelaars zelf gehouden (voor belegging) in 2019-2020-2021? (Alla Voorstraat 14-16)	De cijfers die ons bekend zijn zijn uitgewerkt in de bijlage van de beleidsnotitie. Overige cijfers zijn niet voorhanden en het uitzoeken van deze informatie vraagt meer tijd dan beschikbaar is voor het beantwoorden van de vragen.
Welk deel van de woningareaal valt onder de zelfbewoningsplicht?	De zelfbewoningsplicht geldt voor nieuwbouwwoningen en de opkoopbescherming voor bestaande woningen.
Op pagina 30 van de Beleidsnotitie wordt vermeld dat 180 woningen in het bezit zijn van kleine investeerders Zijn woningen die door een ontwikkelaar zelf zijn gerealiseerd bij deze cijfers inbegrepen?	Deze cijfers zijn afkomstig van het kadaster maar de verwachting is dat dit daarin opgenomen is.
Hoeveel van deze 180 woningen worden als sociale woningen verhuurd?	Dit is ons niet bekend.
Op bladzijde 9 van de Beleidsnotitie wordt gesproken over 13% aankoop van bestaande woningen door beleggers in 2020.	Deze vraag zullen wij zsm op een andere wijze voor u beantwoorden.

Vraag	Antwoord
<p>1. Waar kunnen we dit cijfer terugvinden in de tabellen?</p> <p>In tabel 1 staan voor 2020 24 stuks van in totaal 267 woningen (dus 9%) en van die 24 zijn er 18 (7%) naar particuliere beleggers en 6 (2%) naar bedrijfsmatige beleggers gegaan.</p> <p>1. Bedoelt u deze cijfers?</p>	
<b>Pre-mantelzorg woningen</b>	
<p>Op pagina 14 van de Beleidsnotitie wordt gesproken over op te stellen beleidsregels. Worden deze beleidsregels te zijner tijd door de Raad behandeld en door de Raad besloten of wordt de Raad enkel na het vaststellen hiervan door het college geïnformeerd?</p>	<p>Deze regels moeten opgenomen worden in het afwijkingenbeleid. Eerder heeft uw raad via de wensen en bedenkingenprocedure hier een reactie op kunnen geven. Voor deze regels gaan wij uit van een vergelijkbaar proces.</p>
<p>Is een regeling voor pre-mantelzorgwoningen handhaafbaar en uitvoerbaar?</p>	<p>Op het moment dat er goede kaders en regels zijn is er sprake van een handhaafbaar en uitvoerbare regeling, omdat de toestemming altijd verbonden zal zijn aan een wabo afwijkingsvergunning. Het opstellen van objectieve en toetsbare criteria is daarbij wel van belang. Voor het gebouw deel kan aangesloten worden bij bestaande ruimtelijke kaders. De beoordeling van de pre-mantelzorg ontvanger is veel meer persoonsgebonden (fysiek, psychisch en/of familie situatie). Wij sluiten op dat vlak zo veel mogelijk aan bij criteria die in andere gemeenten als succesvol toegepast worden.</p>
<b>Vereveningsfonds sociale huurwoningen</b>	
<p>1. Wat is de achtergrond van de grens van 20 woningen?</p> <p>2. Is het effectiever om de grens te verlagen naar 10 woningen? Wat zijn hiervan de voor- en nadelen?</p>	<p>1. Bestaand beleid/ bestaande afspraken 2. Dit is niet onderzocht, We gaan uit van bestaande afspraken.</p>
<p>Wat is de achtergrond voor de grens van 20 woningen voor de verplichting voor sociale huurwoningen en de daarmee verband houdende mogelijke verplichting</p>	<p>De grens van 20 woningen is gelijk aan de grens zoals deze nu gesteld is bij het</p>

Vraag	Antwoord
<p>richting het vereveningsfonds?</p>	<p>percentage sociale huurwoningen.</p>
<p>Op pag. 18 wordt gesproken over eventuele tekorten in het vereveningsfonds. Wanneer een projectontwikkelaar voldoende sociale huur bouwt is er geen verplichting richting het fonds en wordt er voldaan aan doelstelling. Wanneer voorgaande niet het geval is volgt er een storting in het fonds. De uitkering per woning aan het fonds lijkt gelijk aan de storting in het fonds.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Op welke wijze zou een tekort tot stand kunnen komen?</li> <li>2. Welk doel dient de storting van € 175.000 anders dan voorloopfinanciering?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Er kan een tekort ontstaan indien er aanspraak op het fonds wordt gemaakt en dit gaat om een hoger bedrag dan er op dat moment in het vereveningsfonds zit.</li> <li>2. Geen, het is inderdaad een voorloop financiering.</li> </ol>
<p>Op bladzijde 15 van de Beleidsnotitie staan jaartallen en percentages sociale huur. Wat is bij het vereveningsfonds het rekenmoment: de formele planindiening, het moment van aanvraag subsidie, het ondertekenen van de anterieure overeenkomst, de geplande start bouw, het geplande jaar van oplevering, of ...?</p>	<p>In de verordening staan een aantal momenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afkoop sociale huur binnen 30 dagen na omgevingsvergunning</li> <li>- Subsidie aanvraag 10 weken voor start bouw</li> <li>- Voor definitieve subsidieverlening na oplevering van de woningen.</li> </ul> <p>Feitelijke uitkering is dus in na oplevering van de woningen op het moment van de definitieve subsidie beschikking</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kunnen alleen woningcorporaties een beroep doen op het vereveningsfonds? Dat lijkt wel het geval in de artikelen 13 en 14, maar lijkt in de rest van het verhaal niet zo.</li> <li>2. Zo niet: waarom kunnen ook niet woningcorporaties een beroep doen op het vereveningsfonds?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nee dit is niet het geval.</li> <li>2. Omdat niet alleen woningcorporaties sociale huurwoningen toe kunnen voegen aan de Woudenbergse voorraad. Doel is het stimuleren van de realisatie van sociale huurwoningen.</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Is het geven een subsidie van € 30.000 of € 35.000 aan een belegger voor 20 jaar sociaal verhuren en dan tegen het volle pond verkopen wel te verantwoorden?</li> <li>2. Is dat juridisch uitgezocht?</li> </ol>	<p>Uitgangspunt is en blijft dat ontwikkelende partij het sociale segment realiseert, indien geen andere mogelijkheid zich voordoet en het financieel onrendabel is voor ontwikkelende partij, dan kan het vereveningsfonds ingezet worden om de benodigde sociale woningen te realiseren. Het subsidiëren is gezien die onrendabele top te verantwoorden.</p>

Vraag	Antwoord
<ol style="list-style-type: none"> <li>Hoe zijn de bedragen van € 30.000 en € 35.000 onderbouwd?</li> <li>Met welke grondwaardes sociaal en vrije sector is voor beide woningtypes gerekend?</li> </ol>	<p>De totstandkoming van de bedragen volgt uit het verschil van de gemiddelde grondwaarde voor een grondgebonden rijwoning in de koopsector met de grondwaarde behorende bij een grondgebonden sociale woning. Dit geldt eveneens voor de bijdrage ingeval van appartementen. Voor grondgebonden sociaal is gerekend met een grondwaarde van € 25.000, voor een appartement een grondwaarde van € 22.500. Voor de vrije sector woningen is gerekend met een gemiddelde grondwaarde van € 60.000 respectievelijk € 52.500.</p>
<p>Vereveningsfonds artikel 7: dit artikel kan op twee manieren gelezen worden: Geldt de CPI index ook voor het vaste bedrag per appartement?</p>	<p>Ja, dit geldt ook voor het vaste bedrag per appartement.</p>
<p>Vereveningsfonds artikel 13: graag ontvangen we een correcte versie van dit artikel: de a), b) en c) zijn niet als voorwaarden geformuleerd en bovendien wordt verwezen naar een niet bestaand artikel 17 sub a.</p>	<p>Dit is verwerkt in de versie die u ontvangt.</p>
<p>Vereveningsfonds artikel 14: graag ontvangen we een correcte versie van dit artikel: er wordt verwezen naar een niet bestaand artikel 19</p>	<p>Dit is verwerkt in de versie die u ontvangt.</p>
<p>Vereveningsfonds toelichting artikel 7: waarom staat hier een bedrag van € 15.000 en elders bedragen van € 30.000 en € 35.000?</p>	<p>Dit is onjuist, het gaat inderdaad om 30.000 of 35.000 euro. U ontvangt een nieuwe versie.</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>In de bijlage van de Beleidsnotitie zouden tabel 1 en 2 hetzelfde beeld met een andere doorsnede moeten laten zien. Hoe komt het dat de getallen op totaalniveau niet aansluiten?</li> <li>Ook laat Tabel 1 zien dat ca. 9% van de woningen naar particuliere of bedrijfsmatige verhuurders is gegaan terwijl Tabel 2 laat zien dat dit 4% zou zijn. Hoe moeten we dit interpreteren?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dit is ons niet bekend. Deze cijfers zijn afkomstig van het kadaster.</li> <li>Wij gaan hier navraag voor doen.</li> </ol>