

## Beantwoording vragen VVD-fractie over Woonbeleid

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



| Vraag   | Antwoord  |
|---|---|
| Subonderwerp – woningbouwcategorieën  |   |
| 1. Wat is het procentuele effect van deze aanpassing(en) op de grondprijs?  | De grondprijzen van de verschillende woningbouw typologieën worden residueel bepaald, waarbij de grondprijs het residu is van de woningwaarde verminderd met de stichtingskosten van de betreffende woning. Op dit moment stijgende woningprijzen in de markt sterker dan de bouwkosten, waardoor het residu, de grondprijs stijgt. Per woningtypologie verschilt dit stijgingspercentage echter. Conform de Nota Grondbeleid wordt bij de gronduitgifte de residuele grondwaarde bepaald middels een onafhankelijke taxatie. |
| 2. Levert dit bij uitgifte van Gemeentelijke gronden een hoger bedrag op dan voorheen?  | Zoals bij vraag 1 opgemerkt, kan dit resulteren in een hogere grondprijzen indien nog geen contractuele afspraken zijn gesloten tussen gemeente en ontwikkelende partijen.  |
| 3. Zijn deze uiteindelijke cijfers meegenomen in de meerjarenbegroting ? ( maw, heeft u dit woonbeleid ook vertaald naar de meerjaren begroting?)   | In de financiële paragraaf van het raadsvoorstel kunt u terugvinden welke effecten dit heeft. De wijzigingen van de woningbouw categorieën worden verwerkt in de GREX-en behorende bij de desbetreffende projecten.   |
| 4. Met de nieuwe categorieën is er ook een effect in percentages wat er gebouwd is de afgelopen jaren, wat zijn dan de nieuwe percentages als men deze nieuwe categorieën gaat gebruiken? | De wijzigingen in de categorieën hebben vooralsnog geen effect op hetgeen er in de komende jaren gebouwd gaat worden. Op korte termijn gaan wij aan de slag met het WBO 2022 en daarin worden de nieuwe categorieën meegenomen.   |
| 5. Wijzigt daarmee ook datgene wat er gebouwd dient te worden vanuit de Woonvisie 2019+   | Op korte termijn gaan wij aan de slag met het WBO 2022 daarin wordt rekening gehouden met de nieuwe categorieën.  |
| 6. en heeft dit (4+5) ook effect op bestaande of lopende projecten?   | Er worden geen wijzigingen doorgevoerd in bestaande of lopende projecten vanwege de wijziging in de categorieën.  |

| Subonderwerp – Anti speculatie beding   |  |
|---|--|
| 1. U bent voornemens het anti speculatie beding te verhogen naar 500.000. Wat hoopt u hiermee te bereiken?                                      | Het anti-speculatiebeding is mede om prijsopdrijving te voorkomen. Dat is ook mede de reden dat het college voorstelt om dit te verhogen naar de categorie goedkoop, betaalbaar en middelduur.   |
| 2. Hoe vaak is dit beding al voorgekomen? (zolang het er is?)   | Het anti-speculatiebeding is in Woudenberg pas mogelijk na de Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+. Dit is opgenomen in de desbetreffende woningen in Hoevelaar. Een exact aantal vraagt meer onderzoekwerk en is ons op dit moment niet concreet bekend.<br>In het verleden (jaren 80 en 90) heeft Woudenberg gelijk aan veel andere gemeenten ook gebruik gemaakt van het antispeculatie beding. Toen om woningen beschikbaar te hebben voor eigen inwoners, dat mag niet meer. Maar ook om de prijs van de woningen te behouden voor de doelgroep waarvoor deze gebouwd worden. Een vergelijkbare regeling en doel zoals nu. Toen werd het bij alle premiewoningen toegepast |
| 3. Hoe vaak gaat dit nog voor komen vermoedt u?   | Wij gaan ervan uit dat u met deze vraag bedoelt hoe vaak er geld 'afgedragen' dient te worden. Hier kunnen wij u geen exact antwoord op geven. Ervaring uit het verleden leert dat het een dempend effect heeft op de prijs en verkoopbereidheid.  |
| 4. Wat voor effect wordt er getracht te bereiken met het verhogen naar 500.000?   | Zie antwoord vraag 1. Een regeling, zeker ingrijpen van de overheid via het privaat recht moet proportioneel zijn en een doel dienen, het doel betreft niet de dure woningen.  |
| 5. Als het op de winst uitwerking heeft – lijkt het juridisch ook 'normaal' om dit ook naar de verlies kant te doen - wat doet u bij verliezen? | Het anti-speculatiebeding is op deze manier opgenomen en is juridisch getoetst. Er is niets opgenomen om eventueel verlies te compenseren en daar worden ook geen wijzigingen in voorgesteld. Doel van de regeling betreft niet winst of verlies, maar het voorkomen van prijsopdrijving waarmee woningen niet beschikbaar is voor de doelgroep waarvoor deze gebouwd is.  |
| 6. En wat zijn hier de risico's voor de gemeente? (ook als blijkt dat de verlieskant juridisch móét)  | Zie antwoord vraag 5.  |
| 7. U stelt in het RV dat het doel is om de woningmarkt in balans te brengen. Hoe gaat dit hieraan bijdragen?                                    | Zie antwoord vraag 1.  |

| Subonderwerp – Opkoopbescherming bestaande woningen  |  |
|--|--|
| 1. Een paar kadastergegevens lijken de onderbouwing te zijn van deze maatregel... Wat en waar is de feitelijke onderbouwing van deze maatregel?  | De conclusie om over te gaan tot het invoeren van de opkoopbescherming komt voort uit de kadaster gegevens die als bijlage bij de beleidsnotitie zijn gevoegd.   |
| 2. Hoe gaat deze opkoopbescherming de woningmarkt in balans brengen? / hieraan bijdragen?  | Het doel van de opkoopbescherming is om de goedkope woningen beschikbaar te houden voor (koop)starters en jongeren op de woningmarkt.  |
| 3. Is er ambtelijke capaciteit, geld, kunde om dit te managen?   | In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat er meer ambtelijke capaciteit noodzakelijk is. Dit heeft voornamelijk met het invoeren en het uitvoeren van de opkoopbescherming te maken. Terwijl de reguliere taken ook voortgang moeten vinden t.b.v. de woningmarkt. |
| 4. Is deze maatregel te handhaven en hoe ziet de gemeente dit voor zich?   | Uiteraard, maar hoe precies vraagt nog nadere uitwerking. Daarom gaat de opkoopbescherming ook niet direct in en geven wij aan dat zaken nog nader uitgewerkt moeten worden.   |
| 5. De uitwerking van deze maatregel mist – hoe kunnen wij dit op dit moment goed beoordelen?   | Indien u instemt met de beleidsnotitie dan stemt u in met het uitwerken van de opkoopbescherming voor bestaande woningen met een WOZ waarde tot de NHG grens. De invoering volgt op een later moment.  |
| 6. Wat zijn de effecten op korte en lange termijn? Zijn deze inzichtelijk?   | Nee, deze zijn nu (nog) niet inzichtelijk.   |
| 7. U stelt, pagina 11: Vanwege de beschikbare ambtelijke capaciteit is de uitwerking niet eerder haalbaar. Er moet op meerdere vlakken op detailniveau nog veel uitgezocht worden zodat het besluit goed onderbouwd kan worden. Bovendien zijn er tegen die tijd voorbeelden uit het land beschikbaar (die zijn er nu nog niet) en is er waarschijnlijk ook meer bekend over hoe de opkoopbescherming gehandhaafd kan worden. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wat dient u nader uit te werken?</li> <li>• Indien een voorstel een nadere uitwerking vraagt, waarom is deze wel in het raadsvoorstel als voorstel opgenomen.</li> <li>• Welk besluit nemen wij dan als het voorstel nog uitgewerkt moet worden?</li> </ul> | Zie de antwoorden op de eerdere vragen. Wij vinden het goed om u nu vast te informeren over de effecten en gevolgen en komen op een later moment bij u terug met een compleet begrotingsvoorstel.  |

| <b>Overig Opkoopbescherming bestaande woningen:</b>  |   |
|--|---|
| 1. Eigendomsrecht – dit voorstel lijkt in te grijpen/ afbreuk te doen aan het eigendomsrecht – het zelf kunnen beslissen wat je met je eigendommen doet. Hoe kijkt de gemeente hiertegen aan?  | Het college vindt het belangrijk dat er woningen beschikbaar blijven voor (koop)starters op de woningmarkt. De huidige krapte/crisis op de woningmarkt vraagt om maatregelen en daarom ziet het college voldoende aanleiding om de opkoopbescherming in te voeren. Wanneer de markt ontspant kan de maatregel afgebouwd of buiten werking gesteld worden. Er zullen in de nadere uitwerking evaluatiemomenten voorgesteld worden zodat gemonitord kan worden of het nog proportioneel is, de maatregel in stand te laten. |
| 2. Wat proberen we te bereiken met deze ingreep? En zijn er onderzoeken die dit aan tonen?   | Zie antwoord vraag 1.   |
| 3. Het effect op enkele casussen.<br>a. Leegstaande objecten(met woonbestemming) ombouwen of opknappen tot bewoonbaar huis/appartement zal niet meer mogelijk zijn, hoe gaat u dat ondervangen?<br>b. En hoe voorkomt u leegstand als deze objecten niet meer door investeerders bewoonbaar worden gemaakt?<br>c. Wat als blijkt dat (rijke) beleggers de zelfbewoningstermijn overbrugbaar vinden en de woning kopen, om deze vervolgens 4 jaar leeg te laten staan en daarna te gaan verhuren. Hiermee zorg je voor meer woningtekort – wat dan?<br>d. Indien woningen in bezit komen vanuit een erfenis, de kinderen erven het huis, maar gaan er niet in wonen, wat dan?<br>e. Wat als er bijvoorbeeld na een scheiding een woning onverkoopbaar blijkt – wat dan? | Bij de invoering van de opkoopbescherming zullen er altijd uitzonderingen zijn. Deze uitzonderingen worden verder uitgewerkt in het traject wat nog volgt. Uiteraard is er ook altijd sprake van een hardheidsclausule, waarmee uitzonderingen mogelijk zijn.   |
| <b>Tabellen:</b>   |   |
| 1. Tabel 4 – wat zijn 'overige' type eigenaren?  | Alles wat niet onder de andere categorieën valt .   |
| 2. Tabel 4 – wat zijn kleine en grote investeerders?   | Kleine investeerders kopen de laatste 5 jaar meer dan dat ze verkopen. Grotere investeerders verkopen meer bestaande woningen dan dat ze aankopen. (Bron = kadaster)  |
| 3. Pag. 9/10 – 1.1 U geeft aan dat het om investeerders gaat, in de tabel in de bijlage zijn deze onderverdeeld naar grote en kleine investeerders. Zijn dat de genoemde percentages op pagina 9 en 10?  | Deze vraag zullen wij zsm op een andere wijze beantwoorden.   |

|   |   |
|---|---|
| <p>4. Pag. 9/10 – 1.2      Waar rekent u tweede woning onder? Valt dat ook binnen het percentage?</p>   | <p>Hier is geen specifieke onderverdeling in gemaakt.</p>   |
| <p>Subonderwerp – Pre-Mantelzorg</p>  |   |
| <p>1. Zijn mantelzorgwoningen cq. aanpassingen tijdelijk voor zolang er sprake is van mantelzorg?</p>   | <p>Klopt, de landelijke wetgeving die vergunningsvrije bewoning en toevoeging van een mantelzorg woning mogelijk maakt, koppelt dat aan de periode dat de mantelzor-ontvanger op het perceel woont.</p>   |
| <p>3. Zo ja, wat is dan het vervolgproces indien er geen sprake is meer van mantelzorg.</p>   | <p>Indien sprake is van een "mantelzorg" woning zonder de aanwezigheid van een mantelzorg ontvanger zal middels reguliere handhaving worden opgetreden. De woning zal moeten worden verwijderd c.q. het aangepaste bijgebouw moet als woning worden ontruimd en weer als bijgebouw worden gebruikt.</p>   |
| <p>4. Zo nee, hoe voorkom je dat er een "wildgroei" aan mantelzorgwoningen komt, hoe hou je hier structuur in?</p>  | <p>De WABO geeft hiervoor een duidelijk kader, voor 'echte" mantelzorg. Wij merken dat er ook diverse voorbeelden zijn van families die net niet aan dat landelijk kader voldoen, maar daar al wel op willen voorsorteren. Om wildgroei en oneigenlijk gebruik te voorkomen, zullen dus duidelijke en objectievere criteria geformuleerd moeten worden.</p>   |
| <p>5. Hij dient nog uitgewerkt te worden – waarom wordt ons een niet uitgewerkt onderdeel als raadsvoorstel aangeboden?</p>   | <p>Er zijn diverse voorbeelden die aangeven dat het wenselijk is om met een regeling te komen, deze zal echter opgenomen moeten worden in de wabo afwijkingsregels, welke een apart besluitvormingstraject kennen. Het is ook een regeling op de grens van objectieve ruimtelijke regels en persoon (familie) gebonden maatwerk (progressieve ziekte, misschien leeftijd en een sociale beoordeling van de situatie) dat vraagt om een ander type regeling dan gebruikelijk. Daarbij willen wij voor de bebouwde kom en het buitengebied een vergelijkbare regeling (de sociale aanleiding is gelijk) en voor het buitengebied is nadere afstemming met de provincie Utrecht nodig.</p> |
| <p>Subonderwerp – Vereveningsfonds</p>  |   |
| <p>1. Een tijdje terug is ingestemd met een motie om hier een onderzoek naar uit te voeren. Waar is dit onderzoek?<br/> <a href="https://gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/Motie/2020-11-26-Motie-Vereveningsfonds-Sociale-Woningbouw-GBW-aangenomen.pdf">https://gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/Motie/2020-11-26-Motie-Vereveningsfonds-Sociale-Woningbouw-GBW-aangenomen.pdf</a></p> | <p>Voor het opstellen van de beleidsnotitie is gekeken naar de voor- en nadelen rondom het vereveningsfonds. Een uitgebreid onderzoek is niet voorhanden. De overwegingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel/de beleidsnotitie.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>2. Als er geen onderzoek is uitgevoerd – wat is de onderbouwing van dit fonds?</p>  | <p>Zie antwoord vraag 1.</p>  |
| <p>3. De cijfers die genoemd worden zijn een (schijnbaar willekeurige) greep uit de cijfers.. Er wordt een willekeurig jaartal uitgepakt om dit te beargumenteren – De cijfers zijn ook zo te gebruiken dat het juist 'beter' gaat –</p> <p>Waarom wordt op basis van 3 jaren een aanname gedaan. Welke statistische methodiek is toegepast om dit te onderbouwen?</p>   | <p>Wij begrijpen u deze vraag en u citeert niet. Er is geen sprake van willekeurigheid.</p>   |
| <p>4. Zijn de daadwerkelijke effecten op korte en lange termijn inzichtelijk?</p>  | <p>Met het vereveningsfonds wil het college ervoor zorgen dat op korte en lange termijn het afgesproken percentage sociale huurwoningen toegevoegd wordt.</p>   |
| <p>5. Waar is hier de onderbouwing voor?</p>   | <p>Zie het raadsvoorstel en de beleidsnotitie.</p>  |
| <p>6. Het effect kan meerdere (ongewenste) effecten hebben – hieronder een aantal – zijn deze effecten onderzocht?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>'normale' woningen worden (veel) duurder</li> <li>Het werkt te goed – meer / teveel sociale huur (teveel?)</li> <li>Het werkt helemaal niet - te weinig / geen sociale huur</li> <li>Zonder bijdrage uit fonds wordt geen soc. Huur meer gebouwd (risico)</li> <li>Door de vastgestelde bedragen loop je kans dat ontwikkelaars alleen maar heel duur gaan bouwen (dan is dat bedrag verwaarloosbaar)</li> <li>Je jaagt ontwikkelaars weg (ze komen niet meer naar Wberg)</li> </ol> | <p>Het is juist dat er bij alle maatregelen altijd neveneffecten zijn. Het college is van mening dat de neveneffecten van ondergeschikt belang zijn ten opzichte van het doel van het vereveningsfonds. Het vereveningsfonds wordt in de onderhandelingen voornamelijk gebruikt als pressiemiddel. De effecten zijn afgewogen en om de realisatie van sociale huur in de toekomst te waarborgen is het vereveningsfonds een goed middel.</p> <p>Ook steeds meer gemeenten gebruiken dit, duur bouwen wordt voorkomen door de 20% regeling en het uitgangspunt is en blijft bouwen voor de behoefte.</p> <p>Ook in grootste gebied in handen van ontwikkelaar Hoevelaar fase 3 dit nu al het uitgangspunt. Fonds eerder een hulpmiddel, kan ook partijen over de streep trekken.</p> |
| <p>7. Hoe gaat dit voorstel bijdragen aan een woningmarkt in balans?</p>   | <p>De realisatie van voldoende sociale huurwoningen zorgt ervoor dat er gebouwd wordt naar behoefte.</p>  |
| <p><u>Financien en risico's:</u></p>   |   |
| <p>1. Waar is de 175.000 storting op gebaseerd?</p>  | <p>Het bedrag is gebaseerd op 5 sociale huurwoningen, dit is een aanname en de praktijk moet uitwijzen of dit voldoende of teveel of te weinig is.</p>  |
| <p>2. Kan de gemeente deze kostenpost dragen? Nu we net onder toezicht uit zijn?</p>   | <p>Ja, zie de motivering in het voorstel.</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>3. Als er goedkeuring van de provincie zou moeten worden gevraagd – zou die dan gegeven zijn?</p>  | <p>Dat is niet bekend of onderzocht. Betreft echter een toepassing binnen het grondbedrijf en niet in de reguliere begroting; in de periode van toezicht hebben we ook akkoord gekregen op andere toepassingen in het grondbedrijf (Krediet Centrum en krediet Woudenberg Zuid Oost)</p>  |
| <p>4. Waarom kan het fonds niet gewoon starten op € 0,00?</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 anders moet gewacht worden tot de eerste project het fonds vult voordat de andere kant kan starten.</p> |
| <p>5. En zo nee, waarom moet er überhaupt geld inzitten? Is dit nodig voor een juiste werking?</p>  | <p>Zie antwoord vraag 4.</p>  |
| <p>6. Is dit niet een risico voor de gemeente? Stel dat er minder geld binnenkomt dan er uit gaat?</p>  | <p>In het raadsvoorstel is dit opgenomen, indien er sprake is van teveel of te weinig geld in het vereveningsfonds dan wordt u als raad hiervan geïnformeerd.</p>   |
| <p>7. Waarom gaan we als kleine gemeente experimenteren?</p>  | <p>Wij zien dit niet als experiment. En wij volgen hier de ervaring van diverse andere gemeenten.</p>   |
| <p>8. Als het geld op is – moet de gemeente bijstorten of niks meer uitkeren. Dan kost het de gemeente dus geld (dat we niet hebben) Is dit niet opnieuw een risico voor de gemeente?</p> | <p>Zie antwoord vraag 6.</p>  |
| <p>9. En als we niets meer uitkeren verstoren we dit middel / dit voorstel. Wat zijn hier de effecten van? Gaan bedrijven dan wachten tot het weer gevuld is?</p>                         | <p>Het college komt dan bij u met een voorstel. Dan kan er (tijdelijk) geen subsidie verleend worden, maar dit zien wij tijdig aankomen en op dat moment komen wij met een concreet voorstel, de stand van het grondbedrijf zal daarbij 1 van de punten zijn welke dan meegenomen worden in het voorstel voor besluitvorming.</p>   |