

Beantwoording Technische Vragen van de VVD- Woonvisie



Raadscommissievergadering van: **06-12-2023**

Vraag	Antwoord
<p>Pagina 22 : Gemeenten kregen een specifieke uitkering van in totaal 150 miljoen euro, oplopend tot 300 miljoen in de komende jaren. Heeft de gemeente Woudenberg een aanvraag gedaan op de 1^e initiële 150 miljoen euro??</p>	<p>Dit betreft uitkeringen vanuit de Startbouwimpuls. De Startbouwimpuls was bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de businesscase niet meer konden rond rekenen. Voor Hoevelaar fase 2 is wel kort met Omnia Wonen verkend of een beroep op deze regeling gedaan kon worden. Maar de gemaakte financiële afspraken met Omnia Wonen en ook met Van de Mheen zijn marktconform, actueel en passend binnen de kaders van de grondexploitatie Hoevelaar fase 2. Aan de voorwaarde van deze regeling dat de uitkering noodzakelijk was om daadwerkelijk aan de slag te kunnen met Hoevelaar fase 2 konden we niet voldoen. Er is dus geen sprake van achter het net vissen, maar van de boel samen met marktpartijen en Omnia Wonen goed op orde hebben. Met hen houden wij de marktontwikkelingen in de gaten en zullen als er aanleiding toe is en mogelijkheden voor zijn een beroep doen op dit soort regelingen.</p>
<p>Woonvisie blz. 25</p> <p>Starters - We overwegen grondkorting in combinatie met een antispeculatie-beding (Koopgarant, tot €240.000 in 2023) en zelfbewoningsplicht;</p> <p>Welke partij neemt de kosten van deze maatregelen op zich?</p>	<p>Bij Koopgarant biedt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning aan met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. De omvang van de korting is door de verstrekker zelf vast te stellen. De erfpachtconstructie kan worden opgetuigd als overeenkomst tussen een corporatie/ontwikkelaar en een koper of tussen de gemeente en de koper. In de reguliere werking van Koopgarant delen zowel de koper als de verkoper van de woning in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling bij toekomstige verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning wordt aangeboden.</p> <p>Wie de kosten van de regeling draagt, hangt dus af van welke partij Koopgarant aanbiedt.</p> <p>Gemeente Woudenberg heeft goede ervaringen met Koopgarant in Hoevelaar, waar dit in samenspraak met de ontwikkelaar is georganiseerd.</p>
<p>Woonvisie blz. 46 Hst. 8 Uitvoering - Actielijst -</p> <p>Bij vrijwel alle punten staat de gemeente als trekker - Is de gemeente in staat deze trekkersrol te vervullen v.w.b. de financiële en personele ruimte?</p>	<p>De opgaven op de woningmarkt zijn groot. De Woonvisie legt juist accenten op die opgaven waarbij de gemeente, in meer of mindere mate, het verschil kan maken. Dat vertaalt zich naar het ambitieniveau in de Woonvisie en vraagt om structurele samenwerking, langjarig commitment en een integrale aanpak met stakeholders, in het bijzonder Omnia Wonen. Gemeente Woudenberg werkt de ambities uit de Woonvisie in het voorjaar van 2024 uit naar acties, planning, capaciteit en budget en vertaalt deze onder andere naar een nieuwe samenwerkingsovereenkomst en prestatieafspraken met Omnia Wonen.</p>
<p>Pagina 25:</p>	<p>Wij willen in 2024, in samenwerking met Omnia Wonen, een plan van aanpak maken met</p>

Vraag	Antwoord
<p>Wat is de prognose als het gaat om de kosten van de inzet van een doorstroom makelaar en verhuisvergoeding voor senioren mogelijk te maken?</p>	<p>instrumenten om doorstroming te stimuleren of faciliteren. Onderdeel van dit plan zijn een onderzoek naar de kosten, eisen en randvoorwaarden. Voor uitvoering van de instrument(en) hebben wij in de begroting van 2024 al een bedrag van 10.000 euro gereserveerd.</p>
<p>Algemeen: In hoeverre, bij nieuwbouw, koop, is het mogelijk zonnepanelen als vast gegeven mee te nemen bij de bouw en dus niet als optie voor de koper?</p>	<p>Nieuwbouwwoningen moeten aan steeds strengere energienormen voldoen. Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningsaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor de BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen)-eisen. De energieprestatie van een gebouw wordt bij BENG uitgedrukt in drie afzonderlijke indicatoren: een voor de energiebehoefte van het gebouw, een voor de benodigde hoeveelheid primair fossiele brandstof en een voor het aandeel hernieuwbare energie in de totale energiebehoefte. In geval van het laatste zijn zonnepanelen een toepassing.</p> <p>Tot heden bestaat er landelijk geen verplichting om zonnepanelen toe te passen bij nieuwbouw van woningen of gebouwen met een maatschappelijk doel (utiliteit). Bij de verkoop van nieuwbouwwoningen gaan wij met de ontwikkelaar in gesprek over het aanbieden van verdere verduurzamingsopties, die de koper kan kiezen, dan strikt noodzakelijk zijn.</p>