Technische vragen
raadsvergadering 17 februari 2022

Vaststelling Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
VVD	1. Onder 1.1 van de argumenten staat te lezen dat per deelgebied in bestemmingsplannen kan worden vastgelegd welk percentage van categorieën woningen gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouwplannen. Betekent deze zinsnede dat er voor iedere gebiedsontwikkeling die onder de werking van deze doelgroepenverording valt een verdeling in percentages woningbouwcategorieën moet worden vastgesteld? Is er dus sprake van differentiatie per woningbouwplan?	Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen waarbij een bestemmingsplan moet worden vastgesteld is het mogelijk diverse woningcategorieën te benoemen alsmede het gewenste percentage per categorie. Daarmee is het mogelijk om per ontwikkeling (plan) een ander programma vast te stellen. Echter is de procentuele verdeling van de diverse soorten woningbouwcategorieën zoals die in de woonvisie 2018 is vastgelegd leidend voor het algemene programma. Op basis van lokale eigenschappen, zoals bijvoorbeeld de bestaande voorraad in een gebied, kunnen plannen van elkaar verschillen. Het kan dan alleen gaan om sociale koop, sociale huur en middeldure huur.
VVD	2. Gaat de evaluatie, die naar inschatting pas op zijn vroegst in 2025 kan plaaatsvinden, ook in op de ervaringen die woningzoekenden en initiatiefnemers van nieuwbouwplannen hebben gehad met de doelgroepenverordening?	Enerzijds kan in de evaluatie gelet worden op de kwantitatieve data, die bijvoorbeeld zal bestaan uit de aantallen gerealiseerde woningen, de verhuisbewegingen, aantal inschrijvingen etc. Anderzijds zou het de evaluatie ten goede komen als

		er ook naar kwalitatieve data zoals ervaringen van woningzoekenden en initiatiefnemers wordt gekeken. Waar mogelijk zal dit worden geïntegreerd.
VVD	3. Bij de kanttekeningen staat onder 1.3 dat de instandhoudingstermijn ontwikkelaars kan afschrikken en dat de woningbouwcorporaties hebben aangegeven het aandeel sociale huurwoningen op te zullen pakken wanneer andere partijen hier niet aan kunnen of willen voldoen. In hoeverre kan er gestuurd worden op dit 'oppakken'? Corporaties zullen wellicht niet op ieder moment voldoende investeringscapaciteit hebben. Bovendien kunnen er discussies gaan ontstaan tussen de ontwikkelaar en de woningbouwcorporatie over aankoopprijzen van de betrokken gronden en woningen. Kan een nieuwbouwplan toch worden toegestaan wanneer het aandeel sociale huurwoningen dat de ontwikkelaar kan of wil bouwen te laag is en de ontwikkelaar en de woningbouwcorporatie niet tot overeenstemming hebben kunnen komen over het 'oppakken' van het tekort aan sociale huurwoningen?	Mede hierom is de compensatieregeling sociale nieuwbouw nader uitgewerkt en wordt deze gelijktijdig met de doelgroepenverordening aan de Raad aangeboden op 17 februari. Hiermee is het mogelijk om bij kleinere bouwprojecten het aandeel sociale huur te compenseren, wat bij kan dragen aan (versnelde) realisatie. Daarnaast is het aandeel sociale huur een vereiste voor de ontwikkeling van het plan, (zoals dat nu ook al het geval is). De eis van minimaal 25% sociale huur is inmiddels een bekend beleid, waar ontwikkelaars rekening mee kunnen houden. We gaan er alsnog vanuit dat er bij het indienen van een plan rekening is gehouden met dit gegeven. Daarnaast hebben de drie (financieel gezonde) lokale corporaties waar we goede samenwerking mee hebben aangegeven de opgave mede mee op te willen pakken
SP	1. De voorgestelde verordening gaat gelden voor nieuwbouwprojecten. Valt de nieuwbouw van het Kloosterkwartier in Veghel hier dan ook nog onder?	Voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan reeds vastgesteld en in werking, hierop zal de doelgroepenverordening niet van toepassing zijn. Met de ontwikkelaar zijn hier contractueel afspraken over gemaakt, waarbij we overigens uitgaan van 50% sociale huur/sociale koop.
Hart	1. Bij ‘kanttekeningen’ staat dat CPO niet is opgenomen in de doelgroepenverordening en dat nader onderzoek nodig is. Wat behelst dit onderzoek? En bij gunstige uitslag onderzoek: binnen welke termijn kan CPO dan wel opgenomen worden? Wat betekent het niet opnemen van CPO voor het Rooise initiatief Groen-grijs Rooi?	Onderzoek zou kunnen bestaan uit de (behoefte) naar CPO, op welke wijze CPO goed geïmplementeerd kan worden in het woningbouwprogramma en of daar extra regels/eisen voor nodig zijn. Wanneer mocht blijken

		dat er extra maatregelen nodig zijn voor CPO, kan het opgenomen worden in de doelgroepenverordening. Dit heeft geen gevolgen voor het Rooise initiatief Groen-grijs Rooi voor zover bekend, dat initiatief is in de pilot nieuwe woonvormen als één van de vijf initiatieven geselecteerd als kansrijk project en zal binnen de huidige afspraken en kaders nader onderzocht worden op haalbaarheid.
Hart	2. De corporaties en huurdersverenigingen waren betrokken bij de totstandkoming. Hoe is dat voor wat betreft commerciële partijen, zoals projectontwikkelaars? Is hun mening bekend? Zo nee, waarom niet?	Met de doelgroepenverordening wordt bestaand woonbeleid beter geborgd, door het te koppelen aan het bestemmingsplan. Daarmee is het niet nodig geacht om dit (opnieuw) af te stemmen met marktpartijen, waaronder ontwikkelaars. De algemene opvatting is dat een hogere regeldruk minder gewenst is onder ontwikkelaars, maar dat heldere kaders gewaardeerd worden en kunnen bijdragen aan realisatie. Door het woonbeleid eenduidiger te borgen weten partijen beter welke ‘spelregels’ er gelden en hoe daar mee om te gaan. Wij verwachten dat dit stimuleert dat aan de voorkant van een ontwikkeling de juiste gesprekken worden gevoerd.
Hart	3. Bent u bekend hoe andere gemeenten de handhaving regelen en uitvoeren? Maken ze in geval van sociale koop bijvoorbeeld afspraken met notarissen die de koopakten opstellen?	Ons is niet bekend dat andere gemeenten specifieke afspraken hebben met notarissen, wel dat zij alle notarissen binnen de gemeente op de hoogte hebben gesteld van de verordening, alsmede alle makelaars. Dit zullen wij ook doen. Daarnaast komt er een meldingsplicht bij verkoop of verhuur en zal er steekproefsgewijs controle plaatsvinden, bijvoorbeeld op verkoopprijzen.

Lijst Blanco	1. Er wordt nu voorgesteld om de instandhoudingsplicht voor sociale huurwoningen op 25 jaar vast te stellen, middeldure huurwoningen op 15 jaar en sociale koopwoningen 10 jaar. Zijn er op dit moment bij één of meerdere categorieën al minimale termijnen op een of andere manier vastgelegd? Zo ja, op welke manier en welke termijn?	Momenteel wordt in anterieure overeenkomsten een instandhoudingstermijn opgenomen voor sociale huur van 15 jaar. Voor de andere categorieën kennen we momenteel geen instandhoudingstermijnen.
Lijst Blanco	2. Er wordt een meldingsverplichting ingesteld voor verhuurders. Kan nader worden toegelicht wat de te verwachte administratieve last is voor deze verhuurder?	De gevraagde informatie wordt zodanig uitgevraagd dat de administratieve last tot een minimum wordt beperkt. Het gaat dan om informatie die voor de verhuurder/verkoper direct beschikbaar is en niet om nader onderzoek vraagt. Hiervoor worden nadere regels door het college uitgewerkt en wordt tzt. een formulier opgesteld en op de website geplaatst.