



MEMORIE VAN ANTWOORD

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vóórvragen ex. artikel 11 van de Verordening op de raadscommissie Beekdaelen 2020 van de raadsfractie **CDA** ten aanzien van het agendapunt **B5 Ruim baan voor goede woningbouwplannen** ter behandeling in de raadscommissie van **21 januari 2021**.

B.5 Ruim baan voor goede woningbouwplannen

Vraag 1: Wat vinden we betaalbaar als het gaat om wonen? Hoeveel mag een huis kosten bij aanschaf of aan maandelijkse huur? Wat vinden we acceptabel? Er wordt gesproken over gezinnen tot 45.000 euro jaarlijks inkomen, maar wat als je daaronder zit?

Antwoord:

Wat passend en acceptabel is, ligt in Nederland vast. Corporaties zijn gebonden aan de regels voor passend toewijzen. Hiervoor maken wij jaarlijks met de corporatie afspraken. Het is dan ook geen kwestie van “wat vinden wij acceptabel?” of “betaalbaar?”.

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning gelden in Nederland inkomensgrenzen. De corporaties wijzen huurwoningen toe volgens de passendheidsnorm (betaalbare sociale huurwoningen max. €752 huur per maand en middeldure huurwoningen tot max. € 1.041 huur per maand, prijspeil 2021).

Maar ook bij koop gelden grenzen in verband met een hypotheekverstrekking, Voor vergelijkbare betaalbare koopwoningen kan worden uitgegaan van de maximale NHG-grens van € 325.000,- VON.

Vraag 2: Welke mogelijkheden hebben we om in te grijpen in de bestaande voorraad als het gaat om (te) hoge huren (graag onderscheid tussen woningbouw, particuliere verhuurders).

Antwoord:

Als gemeente hebben we bij particuliere verhuurders geen mogelijkheden. Bij corporaties worden in het kader van de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de betaalbaarheid. In dat kader kan beperkte invloed worden uitgeoefend. Zie ook het antwoord bij vraag 1.

Vraag 3: Hoe voorkomen we verdere versnippering van bezit? Het zgn. uitponden door woningcorporaties waardoor in wijken de voorraad deels in bezit is van particulieren, dit levert bij de energietransitie veel problemen op omdat dat een wijkgerichte aanpak veel lastiger wordt.

Antwoord:

Bij de prestatieafspraken wordt altijd getracht om uitponden te beperken en inponden te vergroten. We trachten altijd om de bestaande voorraad aan sociale huurwoningen minimaal te behouden.

Vraag 4: Hoe vinden we als gemeente de balans tussen verkopen/beschikbaar maken van gronden en de verdienmodellen die daaraan gekoppeld zijn en het toch betaalbaar houden van nieuwbouw?

Antwoord:

De beleidsregel ziet op het schrappen van compensatie. Dit kan bijdragen aan de verdienmodellen van nieuwe bouwplannen.

Vraag 5: Kunnen we als gemeenteraad kaartmateriaal (geplande locaties) en een overzicht ontvangen van alle plancapaciteit in Beekdaelen? Kunnen we dan ook overzicht krijgen waar nu naar gekeken wordt om voorrang te geven en welke worden verwijderd?

Antwoord:

Wij hebben geen kaartoverzicht met alle locaties, maar de harde bouwtitels zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Verder heeft uw raad het Stec-rapport ontvangen. Hierin staan alle locaties (in een lijst) opgenomen. Het is de bedoeling om met uw raad te overleggen welke plannen met voorrang dienen te worden uitgevoerd en welke plannen kunnen worden verwijderd danwel aangepast. Het is de bedoeling om dit in het vervolg van de woonconferentie te doen (Q3 van 2021).

Vraag 6: Kan het plan iets concreter? Alles wat er nu staat klopt maar het is er kwalitatief omschreven. Kunnen we ook kwantitatieve criteria omschrijven die bepalen of plannen doorgaan of niet? Zoals bijvoorbeeld het criterium: de uiteindelijke kostprijs van woningen binnen een plan?

Antwoord:

Een plan wordt aan diverse zaken getoetst waarbij volkshuisvesting een deeladvies levert. Het is altijd maatwerk. Op het moment dat een limitatieve lijst wordt opgesteld van criteria, beperk je ook aanvragen. Met de beleidsregel "Ruim baan" proberen wij juist de flexibiliteit in te bouwen, die voor de huidige versnelling op de woningmarkt als wenselijk wordt geacht. Door het vastleggen van exacte koop- of huurgrenzen is deze flexibiliteit weer weg.

Vraag 7: Kunt u ons een omschrijving doen toekomen of een informatie avond over het proces van totstandkoming van bouw of renovatieplannen? Dus hoe gaat zoiets ambtelijk? Wie verzint wat op welke locatie komt? Welke marktpartijen zijn betrokken? Welke mogelijkheden hebben we om woningcorporaties aan afspraken te houden?

Antwoord:

Er van uitgaande dat het een plan betreft dat nog niet planologisch is geregeld in een bestemmingsplan, dan is het proces als volgt:

Een initiatiefnemer (die een woningbouwplan heeft) dient een (principe)plan in. Dit komt binnen bij het team Wabo. Het plan wordt vervolgens getoetst door diverse vakdisciplines (RO, Grondzaken, volkshuisvesting, milieu, verkeer etc). Deze disciplines geven een advies. Het totaaladvies wordt door RO vervolgens in een collegevoorstel voorgelegd. Indien akkoord wordt aanvrager bericht en kan planologische procedure worden gestart.