

Vraag d.d. : 10 januari 2021 ten behoeve van de commissie GZ 12
januari 2021
Agendapunt : 8C
Van : Berno Nieuwenhuizen, GroenLinks-PvdA
Afhandeling door : Wethouder van Dalen
Afgehandeld d.d. : 12 januari 2021

Vraag

Na het doornemen van de stukken heeft onze fractie een aantal vragen voor de voorbereiding van de commissie.

Vragen:

1. Waarop is de instandhoudingsverplichting dat een sociale huurwoning ten minste 10 jaar beschikbaar moet blijven voor de doelgroep gebaseerd?

In de werkwijze Vereveningsfond voor Sociale Woningbouw staat:

“Wij toetsen op haalbaarheid en kwalitatieve eisen. De haalbaarheid toetsen wij op basis van uw grondexploitatie, de kwalitatieve eisen toetsen wij op onder andere op basis van ruimtelijke kwaliteit en wenselijkheid van het voorgestelde initiatief in relatie tot de volkshuisvestelijke taakstelling. Het college kan dan besluiten om af te wijken van het beleid.”

2. Welke kaders/criteriums hanteert het college waarop van de norm afgeweken mag worden?
3. Waarom is er gekozen voor een maximale afdracht van € 19.500,- (ofwel een kavel van 1000m²)?
4. Wordt de maximale afdracht ook geïndexeerd?
5. Waarom is er gekozen om de norm van minimaal 20% aan goedkope (sociale)koopwoningen niet mee te nemen bij de afdracht aan het vereveningsfonds voor sociale woningbouw?

Antwoord

1. *Een termijn van tenminste 10 jaar wordt gezien als een redelijke termijn voor de instandhouding van sociale huurwoningen. Bij het verkrijgen van een bijdrage voor de realisatie van sociale huurwoningen wordt dit als eis gesteld.*
2. *Deze afwijkmogelijkheid moet gezien worden als een hardheidsclausule waarbij het college de mogelijkheid heeft om in specifieke gevallen die tot onredelijke uitkomsten leiden te kunnen afwijken. Een afwijking zal dan ook uitgebreid gemotiveerd dienen te worden.*
3. *Er is een maximale afdracht per woonkavel bepaald omdat aan de opbrengst van een woonkavel ook een soort van maximum zit. Ter indicatie neemt de grondprijs van grote kavels niet/ nauwelijks meer toe.*
4. *Er is niet direct een indexering van toepassing omdat er een verschil berekend wordt tussen de grondprijs van vrije sector en sociale huur. Dit verschil (€ 65,-/m²) is niet direct gevoelig voor stijging of daling van de markt.*
5. *Er is beredeneerd dat de grondprijs onder een goedkope koopwoning niet direct goedkoper is/ hoeft te zijn dan onder overige vrije sectorwoningen. Deze kunnen dus in principe gerealiseerd worden zonder financiële bijdragen.*