

Input en vragen op concept doelgroepenverordening		Reactie gemeente
Algemeen	De gemeente stelt sectoraal beleid op, met elk zijn ambitie. Door veel eisen te stellen op alle sectoren wordt het steeds lastiger om nog woningbouw te realiseren.	Wij zien inderdaad dat er vanuit veel verschillende disciplines eisen worden gesteld aan nieuwe woningen. Wij zijn momenteel bezig om beleidprogramma's op Wonen, Werken, Mobiliteit, Groen, Energie en Klimaat en water integraal op te stellen. Op deze manier hopen wij knelpunten en kansen in beeld te krijgen. In dit kader zal er op korte termijn een sessie worden georganiseerd voor partijen om ook hierover mee te denken en input mee te geven voor de uitwerking van alle programma's.
Artikel 4	Waarom worden de kooprijsgrenzen niet geïndexeerd?	Het is de bedoeling dat de woning bereikbaar blijft voor de betreffende doelgroep. Door de kooprijzen te indexeren stijgt deze en is deze dus niet meer bereikbaar voor de doelgroep met bijbehorend inkomen waar deze verordening voor bedoeld is. De eerste koper kan deze woning kopen omdat de koper onder de doelgroep valt en accepteert daarbij dat bij verkoop binnen 10 jaar de woning voor aanvangskooprijzen verkocht moet worden aan een koper binnen dezelfde doelgroep.
Artikel 8	Hoe wordt de instandhoudingstermijn vastgelegd?	De instandhoudingstermijn wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
Artikel 10	Is het niet wenselijk om te kijken wat er per wijk gerealiseerd moet worden om woningcategorieën te spreiden. En hierbij ook koppelingen maken tussen ontwikkelaars.	Op dit moment geldt dat in heel Soest een tekort is aan sociale en betaalbare woningen. Op een enkele wijk na is het aandeel sociale en betaalbare woningen laag en kiezen we nu voor een algemene verordening. In de toekomst is het zeker ook belangrijk om wijkgericht te gaan kijken als het gaat om spreiding. De Omgevingswet biedt ons daarvoor ook de mogelijkheid.
Artikel 10	Hoe is de differentiatie tot stand gekomen?	Uit de nationale Bouwagenda van het Rijk volgt dat bij alle nieuwe projecten het streven is minimaal twee derde betaalbaar te realiseren, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Inmiddels wordt dit streven omgezet in een verplichting. In de Wet versterking regie volkshuisvesting die momenteel in de consultatiefase zit, wordt 30% sociaal en 40 % betaalbare woningen in elk nieuw project een verplichting in elke gemeente. Ook heeft de gemeente Soest zich geconformeerd aan de regionale woondeal waar ook deze twee derde betaalbaarheid in is opgenomen. De gemeente wil meer sturing zodat er meer spreiding plaatsvindt van de verschillende categorieën. Doordat we nu werken met 2 grenzen in de categorie betaalbaarheid, waarbij de bovenste grens 355.000 euro is t.o.v. alleen de categorie van 250.000 nu moet dit meer ruimte geven in de exploitatie. Bij het aantal van 5 t/m 14 woningen is er nog wel de vrije keus in het ontwikkelen van een project met koop- of huurwoningen.

Artikel 10	Met dit percentage sociaal en betaalbaar zal het moeilijk zijn om de exploitatie rond te krijgen en kunnen leiden tot het niet realiseren van woningen.	Wij begrijpen dat dit consequenties heeft voor de exploitatie van ontwikkelingen, zeker bij transformaties/ herontwikkelingen. Doordat dit landelijk en regionaal beleid is ligt deze opgave voor in alle gemeenten. Het is belangrijk dat we in het kader van het opstellen van de omgevingsprogramma's het knelpunt van het stapelen van alle ambities op verschillende terreinen op het gebied van woningbouwontwikkeling meenemen en hier een afweging in maken.
Artikel 11	Hoe is de gemeente tot deze oppervlakten gekomen?	In overleg met de woningcorporaties is gekozen voor deze minimale oppervlakte per woning. Zoals de toelichting ook aangeeft kan het voor een bepaald project mogelijk zijn dat het college besluit hiervan af te wijken, zolang de kwaliteit maar geborgd is. Hierbij moet u denken aan nieuwe woonconcepten zoals tiny houses of binnenstedelijke transformaties met efficiënt ingerichte ruimte.