

Schriftelijke vraag van een lid van de Raad, d.d. 21-02-2024 (ex artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel)

### **ONDERWERP**

Proces en procedure rondom de aanbesteding en gunning van starterswoning bij nieuwbouwprojecten, zoals onder andere op de Burgt en de Schutboom.

### **BETREFT**

Conditie en of afspraken c.q. voorwaarden behorende bij de aanbesteding en gunning van starterswoningen aan projectontwikkelaars.

### **TOELICHTING**

Met memo Z/053536 AB/034105, wordt de raad, onder andere, geïnformeerd over de verkoop van kavels aan projectontwikkelaars en de voorwaarden die kunnen worden neergelegd voor een (gedeeltelijke) ontwikkeling die bedoeld is voor de (starters)doelgroep. Dit betreffen dus woningen met een maximale vrij op naam-prijs en opleveringsniveau.

Momenteel worden in de gemeente Boekel meerdere bouwprojecten ontwikkeld /gerealiseerd waarbij starterswoningen deel uitmaken van de diverse bouwprojecten. Als voorbeeld noemen wij hier het project Oersprong.

### **VRAAG/VRAGEN**

1. Heeft de gemeente Boekel bij het aanbesteden van nieuwbouwprojecten waarin en waarbij starterwoningen zijn voorzien voorwaarden gesteld aan de inschrijving per type en soort te realiseren starterswoningen?
  - 1.1. **Afhankelijk van de uitvraag worden er voorwaarden gesteld aan de starterswoningen. Sinds 2023 is er beleid voor starterswoningen. Er zijn bijvoorbeeld in plan De Burgt meerdere ontwikkelaars die starterswoningen aanbieden. In het plan Oersprong wat als voorbeeld is aangehaald is door de ontwikkelaar ingeschreven met een projectprogramma in een prijsvraag. Zij hebben daarbij aangegeven welk type woning zij voor welke prijs aanbieden in de markt. Hierbij zijn dus door de gemeente achteraf geen aanvullende voorwaarden gesteld. De voorwaarden die zijn gesteld zijn bij de inschrijving van de prijsvraag destijds, zie ook de voorwaarden in deze link: <https://www.boekel.nl/projecten/de-burgt/prijsvraag-voor-wijstoningen-in-de-burgt-fase-1b> . De ontwikkelaar is in dit geval dus vrij geweest om in de prijsvraag aan te geven welke woning zij bouwen.**
2. Heeft de gemeente Boekel bij het aanbesteden van nieuwbouwprojecten voor het realiseren van starterswoningen een maximum prijsniveau vastgesteld?
  - 2.1. **Afhankelijk van het project en de tijd dat deze uitvraag is gedaan is er een maximum prijsniveau gesteld aan de starterswoningen. Dit betekent dat wij met enkele ontwikkelaars in de koopovereenkomst afspraken hebben gemaakt over het prijsniveau en opleverniveau van de woning. Het startersbeleid is pas in 2023 van toepassing en veel ontwikkelingen (bijvoorbeeld in De Burgt) zijn eerder contractueel overeengekomen dan de ingangsdatum van het startersbeleid (zie ook bijgaande memo).**

3. Heeft de gemeente Boekel bij de daadwerkelijke gunning aanvullende en of gelijke voorwaarden opgenomen ten aanzien van prijs- en opleverniveau?
  - 3.1. **Afhankelijk van het project en de tijd dat deze uitvraag is gedaan zijn er voorwaarden gesteld ten aanzien van het prijs en opleverniveau. Dit is ook vastgelegd in het startersbeleid. Zie ook de beantwoording van de vraag hiervoor. Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat er afspraken zijn gemaakt over het opleverniveau (bijvoorbeeld met keuken / badkamer en "instapkaar").**
4. Heeft de gemeente Boekel bij de aanbesteding dan wel daadwerkelijke gunning voorwaarde gesteld aan de financieringsvorm voor elke type te realiseren starterswoning?
  - 4.1. **Afhankelijk van het project en de tijd dat deze uitvraag is gedaan zijn er voorwaarden gesteld die ook betrekking hebben op een eventuele financieringsvorm. In het startersbeleid is opgenomen dat de ontwikkelaar vrij is om eventuele kortingsproducten toe te passen.**
  - 4.2. Zo, ja wat zijn dan die voorwaarden en waarop zijn ze gestoeld?
    - 4.2.1. **Dit is afhankelijk van het project. In het startersbeleid is opgenomen dat de ontwikkelaar vrij is om eventuele kortingsproducten toe te passen zoals Koopgarant / Koopstart.**
  - 4.3. Zo, nee waarom zijn er geen voorwaarden gesteld aan financieringsmogelijkheden?
    - 4.3.1. **Zie beantwoording van de vraag hiervoor.**
5. Heeft de gemeente Boekel een directe en of controlerende rol voor wat betreft bouwprojecten met starterswoningen?
  - 5.1. **Ja, er wordt gecontroleerd of er wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in de overeenkomst.**
  - 5.2. Zo, ja welke voorwaarden gelden dan bij deze controlerende rol?
    - 5.2.1. **Afhankelijk van het project en de tijd dat deze uitvraag is gedaan**
  - 5.3. Zo, nee waarom niet?
    - 5.3.1. **zie beantwoording van de vraag hiervoor.**
6. Heeft de gemeente Boekel afspraken gemaakt met projectontwikkelaars ten aanzien van het proces van in- of uitloting?
  - 6.1. **Afhankelijk van het project en de tijd dat deze uitvraag is gedaan worden er afspraken gemaakt over het lotingsproces. Zie ook de beantwoording bij 6.2.**
  - 6.2. Zo, ja wat zijn dan de afspraken?
    - 6.2.1. **Afhankelijk van het project en de tijd dat deze uitvraag is gedaan worden bijvoorbeeld afspraken gemaakt dat er eerst wordt gepubliceerd in de lokale krant en daarna pas via Funda.**
  - 6.3. Zo, nee waarom niet?
    - 6.3.1. **Zie beantwoording van de vraag hiervoor.**
7. Zijn er door de gemeente Boekel voorwaarden gesteld aan het bekendmaken van de datum van loting en de wijze waarop bekendmaking dient plaats te vinden?
  - 7.1. **Afhankelijk van het project en de tijd dat deze uitvraag is gedaan hebben we bij enkele ontwikkelingen hier afspraken over gemaakt.**
8. Welke controlemiddel hanteert de gemeente Boekel dat jongeren en inwoners van de gemeente Boekel voorrang hebben dan wel krijgen bij het verwerven van starterswoningen?
  - 8.1. **Zie het antwoord bij vraag 6.2**
9. Acht de gemeente Boekel het gerechtvaardigd en verantwoord dat starters gedwongen worden in een verkoopkoppelconstructie met de verplichting een hypotheekovereenkomst aan te gaan met een verplichte hypotheekverstrekker zonder hierin een vrije keuze te hebben?

- 9.1. Wij zouden graag meer inzicht hebben in de onderliggende stukken voordat deze vraag kan worden beantwoord. Voorop staat dat er afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaar over prijs, kwaliteit en opleverniveau van de woning en de eventueel aan te bieden (kortings)producten om een starterswoning voor een startersprijs op de markt te brengen.
10. Acht de gemeente Boekel het gerechtvaardigd en verantwoord dat starters door een dergelijk gestelde verplichting gedwongen worden / zijn extra kosten te maken om een duo-koop overeenkomst per direct te beëindigen?
- 10.1. Zie de beantwoording bij vraag 9.

De VVD-fractie wenst schriftelijke beantwoording op korte termijn.

Namens de Fractie VVD Boekel-Venhorst  
Frans Dijcks, fractievoorzitter.