

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

ChristenUnie
Raadsfractie gemeente Barneveld
De heer P. Spruijt

Geachte heer Spruijt,

Datum: 4 september 2018

Ons kenmerk

Uw brief van:
23 juli 2018

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
E. Komdeur

Doorkiesnummer:
(0342) 495 231

email:
e.komdeur@barneveld.nl

Onderwerp:
**Schriftelijke vragen sociale
koopwoningen Wikselaar-
se Eng**

In uw brief van 23 juli 2018 stelt uw fractie op grond van artikel 42 van de Organisatieverordening van de gemeenteraad schriftelijke vragen over de verkoopprijzen van sociale koopwoningen in de nieuwbouwwijk Wikselaarse Eng te Voorthuizen. In deze brief leest u onze antwoorden op uw vragen.

Vraag 1: Geldt voor alle 27 sociale koopwoningen in nieuwbouwwijk Wikselaarse Eng dat deze een 25% betere energieprestatie (EPC) hebben en waar blijkt dit uit?

Antwoord: Ja, dit blijkt uit de bij de omgevingsvergunning ingediende EPC-berekeningen.

Vraag 2: Waarom zijn 13 woningen te koop aangeboden als sociale koopwoning voor de prijs van € 192.800,--, terwijl het bestemmingsplan en onze lokale wetgeving dit niet toestaan?

Antwoord: Zoals recent door de raad besloten is de prijsgrens van goedkope koopwoningen opgetrokken van € 175.000,-- naar € 185.000,--. Daarnaast is met de ontwikkelaar overeengekomen om een bepaald percentage van de extra investering voor duurzaamheidsmaatregelen te verrekenen in de verkoopprijs. Dit is bij een aantal eengezins rijwoningen gebeurd, die qua stichtingskosten boven de grens van € 185.000 uitkwamen.

Vraag 3: Wat heeft u ervan weerhouden om deze afwijkende keuze voor de verkoopprijs vooraf expliciet te melden aan de gemeenteraad?

Antwoord: Zoals aangegeven heeft de raad ingestemd met de aanpassing van de prijsgrens van goedkope koopwoningen. De verdiscontering van de duurzaamheidsmaatregelen in de verkoopprijs voor een deel van de woningen is overeengekomen met de ontwikkelaar en vastgelegd in de kooprealisatieovereenkomst.

Vraag 4: Waarom staat u toe dat sociale koopwoningen in de praktijk nog duurder zijn door het geheel ontbreken van keuken, badkamer of toilet?

Antwoord: Het Bouwbesluit eist niet meer dat deze voorzieningen standaard bij een woning worden opgeleverd. Voor 17 sociale eengezins-koopwoningen was aanvankelijk geen toilet en sanitair in de badkamer voorzien vanwege de hoge stichtingskosten en de vereiste duurzaamheidsmaatregelen. Bij de 14 rug-aan-rug-woningen in de sociale koopsfeer was dit al wel voorzien.

Deze omissie is onlangs door de marktpartij hersteld: alle sociale koopwoningen krijgen een toilet en sanitair (waaronder wastafel, kranen en douche).

Voor wat betreft de keukens: hiervoor krijgen kopers een waardebon van een keukenbedrijf aangeboden als aanzet voor de keukeninrichting.
In volgende overeenkomsten zullen we het afwerkingsniveau met marktpartijen vastleggen.

Vraag 5: Op welke manier voldoen deze woningen aan het begrip sociale koopwoning?

Antwoord: Zowel qua prijsstelling als grootte van de woningen voldoen de woningen aan de definitie van sociale koopwoning. Verder zijn de woningen door middel van inkomenseisen terecht gekomen bij de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn (namelijk tot € 50.000 inkomen) en hebben starters voorrang op doorstromers.

Blad 2

Vraag 6: Wat verstaat het college onder meerwerk en kunt u zorgdragen dat dit helder wordt vermeld bij alle communicatie over de starterslening?

Antwoord: Onder meerwerk worden zaken als uitbreiding van de woning, het plaatsen van een extra dakraam of dakkapel verstaan of energetische maatregelen om de woning nog extra te verduurzamen.

Vraag 7: Heeft u de ontwikkelaar en/of de makelaar er op gewezen dat de gemeente bij voorkeur de woningen verkocht ziet aan de eigen inwoners?

Antwoord: De ontwikkelaar en de makelaar(s) zijn goed ingevoerd in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en handelen ook zoveel mogelijk hiernaar binnen de wettelijke kaders. Dit geldt ook voor de verkoop van woningen aan de eigen inwoners. Het is echter wettelijk niet toegestaan om de woningen alleen aan te bieden aan de eigen inwoners. Overigens zijn bijna alle sociale koopwoningen verkocht aan mensen met een sociale en/of economische binding aan de gemeente Barneveld.

Vraag 8: Welke inspanning heeft u gepleegd om bekendmaking van de verkoop in eerste instantie te beperken tot alleen onze eigen inwoners?

Antwoord: Zie ons antwoord onder vraag 7. Verder heeft de ontwikkelaar op 12 juni jl. een informatie- en verkoopbijeenkomst georganiseerd in Voorthuizen, voorafgegaan door aankondiging in de Barneveldse Krant. De belangstelling van met name potentiële kopers uit Voorthuizen was overweldigend.

Vraag 9: Bent u bereid om ontwikkelaars en/of makelaars vanaf nu te overtuigen dat Funda.nl (of vergelijkbare landelijke sites) in eerste instantie niet gebruikt moet worden voor onze woningen?

Antwoord: Nee, wij zien hiertoe geen aanleiding.

Vraag 10: Wilt u er voor zorg dragen dat de gemeentelijke communicatie over de verkoop van sociale koopwoningen in de toekomst veel eerder plaatsvindt, zodat potentiële kopers op tijd worden geïnformeerd en voldoende tijd hebben om inschrijving te overwegen?

Antwoord: Het artikel van de gemeente betrof vooral een promotieartikel. De daadwerkelijke verkoop van de sociale koopwoningen is door de ontwikkelaar en makelaar(s) ruimschoots van tevoren aangekondigd via diverse media en is er, zoals aangegeven, een uitgebreide informatie- en verkoopbijeenkomst georganiseerd. Hierdoor zijn potentiële kopers tijdig geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om zich in te schrijven.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

H.F.B. van Steden
secretaris

dr. J.W.A. van Dijk
burgemeester

Blad 3