

Van: P. Spruijt

Aan: College van B&W Barneveld

Betreft: Schriftelijke vragen sociale koopwoningen Wikselaarse Eng
Barneveld, 23 juli 2018

Geacht college,

Namens de fractie van de ChristenUnie stel ik op grond van artikel 42 van de organisatieverordening van de gemeenteraad vragen over de verkoopprijzen van sociale koopwoningen in de nieuwbouwwijk Wikselaarse Eng te Voorthuizen. Tevens hebben wij enkele vragen over de bekendmaking van de verkoop via Funda.nl.

Voldoende betaalbare woningbouw voor de eigen inwoners is zeer belangrijk. Zeker in deze tijd is het noodzakelijk dat we woningen bouwen voor inwoners met een smalle beurs, waaronder veel jongeren. Zij moeten een woning in eigen dorp kunnen vinden. Juist daarom vinden wij het belangrijk om onze vragen te stellen.

Op 18 juni sloot de inschrijving voor de verkoop van 27 sociale koopwoningen in de nieuwbouwwijk Wikselaarse Eng. Van deze woningen zijn er 14 te koop aangeboden voor de prijs van EUR 185.000,- en 13 voor de prijs van EUR 192.800,-.

Echter:

- Onze lokale wetgeving regelt via de verordening 'sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld' dat sociale koopwoningen niet duurder mogen zijn dan EUR 175.000,-. Uitzondering hierop zijn woningen met een energieprestatie die 25% beter is dan de geldende norm. Dergelijke sociale koopwoningen mogen voor maximaal EUR 185.000,- verkocht worden;
 - Bij het vaststellen van het bestemmingsplan in mei 2017 werden al deze woningen aangemerkt in de categorie goedkoper dan EUR 175.000,-;
 - In de regels van het bestemmingsplan Wikselaarse Eng wordt de prijs van een sociale koopwoning van ten hoogste EUR 170.000,- gedefinieerd.
1. Geldt voor alle 27 sociale koopwoningen in nieuwbouwwijk Wikselaarse Eng dat deze een 25% betere energieprestatie (EPC) hebben en waar blijkt dat uit?
 2. Waarom zijn 13 woningen te koop aangeboden als sociale koopwoning voor de prijs van EUR 192.800,-, terwijl het bestemmingsplan én onze lokale wetgeving dit niet toestaan?
 3. Wat heeft u ervan weerhouden om deze afwijkende keuze voor de koopprijs vooraf expliciet te melden aan de gemeenteraad?

Uit de brochure van de 13 woningen van EUR 192.800,- blijkt dat de woningen niet zijn voorzien van keuken, badkamer of toilet en ook is daar geen stelpost voor opgenomen. De kosten hiervoor komen bovenop de kale koopprijs en de woningen zijn in werkelijkheid dus nog duurder. Dit terwijl een sociale koopwoning op zichzelf geschikt zou moeten zijn voor zelfstandige bewoning van een huishouden, zo getuige de regels van het bestemmingsplan.



4. Waarom staat u toe dat sociale koopwoningen in de praktijk nog duurder zijn door het geheel ontbreken van keuken, badkamer of toilet?
5. Op welke manier voldoen deze woningen aan het begrip sociale koopwoning?

Voor de financiering kunnen starters gebruik maken van de starterslening welke meerwerk tot maximaal EUR 5.000,- toestaat. Uitgaande van de veelgebruikte definitie dat meerwerk alles is dat afwijkt van het standaardplan van het bouwbedrijf (het bestek), zal het bedrag van EUR 5.000,- niet voldoen voor keuken, badkamer en toilet. Wij vermoeden daarom dat u een andere definitie van meerwerk hanteert, maar deze definitiekwestie kan onbedoeld leiden tot onduidelijkheid bij starters over hun mogelijkheden met de starterslening.

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

De verkoop van de sociale koopwoningen is breed geadverteerd in lokale kranten en ook bekend gemaakt op de landelijke website Funda.nl. Door het plaatsen van de woningen op Funda.nl is heel Nederland actief op de hoogte gebracht van onze starterswoningen. Hiermee ontstaat het risico dat er vele inschrijvingen komen van buiten onze gemeente en de eigen inwoners misgrijpen. Dit risico betreuren wij, want de gemeenteraad heeft duidelijk uitgesproken dat Barneveld geen overlooptgemeente mag zijn. Wij bouwen in de eerste plaats voor onze eigen inwoners. Inwoners van andere gemeenten uitsluiten mag niet vanwege wetgeving, maar wij zien 1 eenvoudige mogelijkheid om onze eigen inwoners een voordeel te gunnen: Vergeet Funda.nl en adverteer alleen lokaal. Bij te weinig interesse, wat wij ons niet voor kunnen stellen, kan alsnog breder geadverteerd worden. Zo geven we de eigen inwoners veel meer kans op onze eigen woningen.

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

Wat betreft lokale bekendmaking: De gemeente plaatste op 20 juni een promotie artikel in de krant met de oproep om op de verkoopwebsite te kijken. Echter, de inschrijfperiode voor de sociale koopwoningen sloot reeds op 18 juni.

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 én voldoende tijd hebben om inschrijving te overwegen?

Met vriendelijke groet,

Peter Spruijt