

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Nummer DOC-20-304823
Zaaknummer Z-19-083029
Naam commissielid B. Huisman
Fractie GroenLinks
Onderwerp Commissievragen GroenLinks raadsce. 1-10 agendapunt 4.2
Aangepast Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw
Datum waarop de vraag is gesteld 28 september 2020
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de raadscommissie.
Portefeuillehouder A. van Langen
Afdeling

1.	Gelden deze kaders ook wanneer de gemeente uit eigen initiatief een plan met minder dan 100 woningen start?
antwoord	Ja. Het blijft uiteraard mogelijk om uw raad bij een dergelijk initiatief een kaderstelling voor te leggen als daar aanleiding toe is.

Op meerdere plekken in het stuk staan verschillende benamingen voor prijzen van woningen in huur en goedkope koop. Huur onder de liberaliseringsgrens, goedkope koop onder de 2 ton, goedkope koopwoningen onder de indexgrens startlening / NHG etc.

In het land is het gebruikelijk de werken met categorie 1 en categorie 2 woningen, en in buur regio's, bijv alkmaar, zijn in de regionale woonvisie bedragen ook vastgelegd in categorieën.

Wij hadden dit graag ook in onze regio ingebracht. Op eerdere vragen is echter geantwoord dat wij voorlopig geen nieuwe regionale woonvisie hoeven te verwachten. Nu zien wij vergelijkbare dingen toch in dit stuk voorbij komen.

Een dergelijke categorie verdeling zouden wij graag zo zien, en komt overeen met uw voorstel en regio alkmaar:

Categorie 1 huurwoningen: max huur = 1e aftoppingsgrens huurtoeslag

Categorie 2 huurwoningen: max huur = max huurtoeslag grens

Categorie 1 koopwoningen: max koop = € 199.400,- (wordt elk jaar 1 jan geïndexeerd:

Koopprijsgrens Wet bevordering Eigen Woningbezit: artikel 15:

<https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0011919&hoofdstuk=2¶graaf=3&sub-paragraaf=3.2&artikel=15&z=2020-01-01&g=2020-01-01>)

Categorie 2 koopwoningen: max koop = € 225.000,-

2.	Is het mogelijk deze categorieën in het begin van het stuk vast te leggen en in de rest van het stuk alleen te praten over categorie 1 huur, categorie 1 koop, categorie 2 huur en categorie 2 koopwoningen? Dit zou de categorisering eenduidiger maken.
antwoord	De indeling / terminologie is afgestemd op het huidige regionale afwegingskader. Wij willen hier graag bij blijven aansluiten, zodat we zorgdragen voor een eenduidige terminologie. Mocht de terminologie in de toekomst veranderen dat zullen we dat overnemen.

In het stuk staat op meerdere plekken “focusgroepen startende huishoudens” en “woningzoekenden buiten de regio”. In het woonakkoord wordt het gebied Hoorn-Enkhuizen aangegeven als verstelijking om de randstad aan te trekken, en ons gebied als gebied waar lokaal extra contingenten nodig zijn voor de eigen woningzoekenden. Ook wij zien extra woningbouw graag gericht op eigen inwoners. Uiteindelijk kan iedereen de woningen huren en kopen, en dat is ook goed, maar als toetsingskader lijkt het ons beter niet te kijken naar wat mensen buiten de regio zoeken, maar vooral wat de eigen inwoners nodig hebben.

3.	Wat hebben huidige woningzoekenden in onze gemeente er aan als er bij nieuwe woningen rekening wordt gehouden met wat aantrekkelijk is voor mensen buiten de regio.
antwoord	Dit is een criterium dat in het regionale afwegingskader is vastgesteld. Dit speelt in op de Woondeal, het woonakkoord en het Pact van Westfriesland waarin we bij top 10 van aantrekkelijke regio's willen horen. Dus ook aantrekkelijk voor woningzoekenden van buiten regio.

4.	Bij het splitsen en bijgebouwen staat min 200m ³ als ondergrens, waarom? inrichting van een gebouw als appartement kan wat ons betreft prima kleiner uitvallen?
antwoord	Bij 200 m ³ is er sprake van een woning van 1 bouwlaag met een oppervlakte van circa 66 m ² (uitgaande van een hoogte van 3 m). Landelijk ligt het gemiddelde voor een eenpersoonshuishouden op 88 m ² . Indien gewenst, kunnen we bij de uitwerking in beleidsregels nóg kleinere woningen mogelijk maken, wij gaan hier graag met de commissie over in gesprek.

5.	Bij het splitsen en bijgebouwen staat dat een zelfstandige inrit nodig is. waarom is dit? Er zijn toch genoeg plekken waar 2 huizen aan 1 dam zitten?
antwoord	Er staat dat de gesplitste woningen worden voorzien van een zelfstandige verkeersveilige inrit / entree op de openbare weg. De intentie is dat er een goede, veilige en juridisch heldere eindsituatie wordt geborgd. En dat er qua bereikbaarheid en parkeren geen concessies worden gedaan waardoor het openbaar gebied “verrommelt”. Wij nodigen de commissie uit hierover in gesprek te gaan.

6.	Er wordt aangegeven dat de actuele en verwachte marktvraag continu scherp in beeld wordt gehouden door jaarlijkse monitoring. gebeurt dit nu ook al? Zo ja, waar kunnen wij deze inzien?
antwoord	We beschikken over diverse informatie, o.a. krapte indicator, aantal woningzoekenden, en aantal mensen die actief op zoek zijn naar huurwoningen. Tevens beschikken we over actuele gegevens vanuit de samenwerking met de regio en de provincie. Deze

	informatie gebruiken we als basis voor diverse beleidsvoorbereiding. Dit beleid is in voorbereiding en staat op de planning voor Q1 2021.
--	---