

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Nummer DOC-21-338655
 Zaaknummer Z-20-133065
 Naam commissielid B. Huisman
 Fractie GroenLinks
 Onderwerp Commissievragen GroenLinks raadsce. 7-1 agendapunt 8.2
 Woonakkoord 2020-2025 Regio Westfriesland en Provincie NH
 Datum waarop de vraag is gesteld 4 januari 2021

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de raadscommissie.

Portefeuillehouder

Afdeling

Inleiding

In "Bijlage 1 Woningbouwplannen in landelijk gebied" op blz 20 van het woonakkoord zien we 3 zoeklocaties met behoorlijk ambitieuze opgaven in onze gemeente.

Tot nu toe zien wij dat meer goedkope woningen vaak niet mogelijk zijn doordat de exploitatie niet rond komt als er niet genoeg duur gebouwd wordt. Grond zal moeten worden afgewaardeerd om nog tegen normale prijzen onder de 2 ton te kunnen bouwen.

1.	Kan de gemeente met de provincie in de zoektocht naar geschikte woningbouwlocaties in de aanvraag naar de grondeigenaren meenemen welke eigenaren er bereid zijn hun gronden af te waardenen zodat er hogere percentages categorie 1 en categorie 2 woningen(1) kunnen worden gebouwd, en kunnen deze (on)mogelijkheden bij de grondeigenaren een belangrijke doorslaggevende rol gegeven worden bij de keuze welke ontwikkelaars wel of niet een kans krijgen hun gronden te gaan ontwikkelen?
antwoord	Locatie en programma zijn twee verschillende aspecten. Een woningbouwlocatie wordt bepaald op ruimtelijke ordeningsmotieven. Vervolgens wordt er op een locatie gebouwd. De raad heeft in geval van 1-100 woningen een afwegingskader vastgesteld waaraan het woningbouwprogramma moet voldoen. Is de locatie geschikt voor meer dan 100 woningen komen we separaat met een kaderstellende notitie bij u terug. In de separate kaderstellende notitie wordt door u bepaald wat het woningbouwprogramma moet zijn.

- Veel agrarische grond rond de kernen is al opgekocht door projectontwikkelaars, en kan de gemeente dus niet meer tegen sociale prijzen verwerven bij de agrariers.

- Dit komt onder andere doordat de belastingdienst de agrariers belast op basis van lauwe/warme grond omdat ze langs de kern liggen, ook wanneer er nog geen plannen zijn.

- Deze hoge belasting kunnen ze vaak niet betalen, waardoor ze zich genoodzaakt zien hun gronden te verkopen, wat bij gebrek aan interesse vanuit de gemeente in het verleden vaak is gebeurd aan projectontwikkelaars.

2.	<p>Heeft de gemeente zicht op:</p> <p>2.1 hoeveel agrarische grond langs de kernen er nog niet in handen is van speculanten en projectontwikkelaars?</p> <p>2.2 of de betreffende agrariers hun gronden nog kunnen/willen aanhouden, of dat zij zich binnenkort ook genoodzaakt zien hun gronden te verkopen?</p> <p>2.3 Indien er zicht is op het verkopen van gronden door agrariers, kan de gemeente hier nog een rol in spelen om deze gronden tegen sociale prijzen aan te kopen of door de woningbouwcorporaties op te laten kopen?</p>
Antwoord	<p>2.1 Nee, dat hebben we niet. Wij willen eerst een stedenbouwkundige verkenning houden voor eventuele aankoop van locaties dan wel facilitering van plannen van derden.</p> <p>2.2 Nee, dat hebben we niet, zie 2.1.</p> <p>2.3 Zo werkt het ons inziens niet. Grond is schaars dus eigenaren/agrariërs verkopen aan de hoogsteieder.</p>

In "Bijlage 1 Woningbouwplannen in landelijk gebied" op blz 19 van het woonakkoord lezen we "Van de geplande nieuwe woningen bevindt zich momenteel circa 25% in het landelijk gebied en 75% binnenstedelijk."

3.	<p>De 25% landelijk gebied zien we in de tabellen en gedeeltelijk in de kaart aangegeven. Is de 75% binnenstedelijk ook ergens inzichtelijk?</p>
Antwoord	<p>De gemeenten houden zelf de woningbouwprogrammering bij. Na afstemming in de regio wordt de plancapaciteit opgegeven aan de planmonitor woningbouw. Deze wordt per provincie bijgehouden.</p>

In de "Woonvisie Westfriesland 2017" (ook wel "het steck rapport") liep de korte termijn inventarisatie tm 2020. Deze is inmiddels dus verlopen.

In de definities op blz 15 en 16 van deze woonvisie staan allerlei inkomensbedragen genoemd, maar geen categorie 1 en 2 woningen (1) . Bij eerdere antwoorden hierover gaf u aan dat: "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."

Er worden in het woonakkoord weer onderzoeken naar woonbehoeften aangekondigd.

4.	<p>Wanneer komen deze nieuwe onderzoeken kaderstellend naar de raad?</p>
Antwoord	<p>De onderzoeken komen naar u toe wanneer deze aanleiding geven het door de raad vastgestelde beleid te wijzigen.</p>

Komt hier een nieuwe regionale woonvisie uit waarin cijfers en bedragen geupdate worden?

5a.	Zo ja, wanneer kan daar input aan worden meegegeven, zoals het opnemen van categorie 1 en categorie 2 woningen bij de definities waar nu alleen nog de inkomens genoemd staan?
Antwoord	Wij verwachten geen nieuwe regionale woonvisie. Bijsturing van het beleid vindt plaats in dit regionale woonakkoord met nieuwe uitvoeringsacties erbij. Het zou wel kunnen dat het regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen wordt herzien, waarin indexering van bedragen plaatsvindt.
5b.	Zo nee, waarom wordt een verlopen document niet geupdate?
Antwoord	Voor uw raad gaat het om de kaders. Zie verder beantwoording 5a.

Voetnoot:

(1) Categorie 1 en categorie 2 woningen:

Een categorie verdeling zoals in het hele land gebruikelijk is en bijv ook in de regio Alkmaar wordt gehanteerd zouden wij ook graag in de regio West-Friesland gedefinieerd zien, waarbij de bedragen overeenkomen met bedragen in eerdere stukken van gemeente Medemblik:

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,-