

Beantwoording Technische vragen over Rapport Rekenkamercommissie over Woonbeleid tijdens beeldvormende bijeenkomst op donderdag 5 maart 2020

1. Vraag: Het onderzoek van de RKC richt zich op de evaluatie van de woonvisie 2015. De woonvisie beperkt zich tot de sociale sector en geeft daarmee dus slechts een deel van het totale woningbeleid weer. Wordt hierdoor geen verkeerd beeld geschetst? Er worden immers meer dan alleen sociale woningen gebouwd (paragraaf 2 resultaten).

Antwoord: Het is correct dat de Woonvisie zich alleen richt op de sociale woonsector omdat het opstellen van een Woonvisie een vereiste is in de nieuwe Woningwet van 2015. Niet duidelijk is of hiermee een verkeerd beeld wordt geschetst, het is geen compleet beeld.

2. Vraag: Woningcorporaties mogen slechts in één gebied bouwen, tenzij ze bij wijze van uitzondering een ontheffing hebben gekregen. Wat zou een voorbeeld van een uitzondering kunnen zijn? (paragraaf 2.1 extern)

Antwoord: In de Raadsinformatiebrief inzake ontwikkelingen woningwet d.d. 27 oktober 2016 wordt daarover het volgende aangegeven: De minister verleent ontheffing als wordt aangetoond dat er in de regio onvoldoende investeringscapaciteit aanwezig is om aan de volkshuisvestelijke vraag te voldoen. Dat wordt uitgewerkt in de volgende punten:

- de gemeente(n) waar de ontheffing moet gelden acht(en) de ontheffing noodzakelijk;
- er is een vraag naar uitbreiding of transformatie van de (huur)voorraad, blijkend uit de gemeentelijke woonvisie of een vergelijkbaar document;
- de andere corporaties die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente(n), waar de ontheffing moet gelden en daar hun kernregio hebben, zijn onvoldoende in staat om aan de vraag te voldoen;
- overige corporaties in de woningmarktregio, die nog niet feitelijk werkzaam zijn in de gemeente(n) waar de ontheffing moet gelden, kunnen niet aan de vraag voldoen;
- uit de zienswijze van de gemeente(n) die de kernregio vormen van de aanvragende corporatie blijken geen zodanige nadelige effecten van een ontheffing voor de volkshuisvesting aldaar, dat die ontheffing onwenselijk is.

Met de raadsinformatiebrief van 17 oktober 2017 is de raad geïnformeerd dat de ontheffingsaanvraag is afgewezen en wat daar de consequenties van zijn.

3. Vraag: Kan de gemeente de projectontwikkelaars “verplichten” meer goedkope koopwoningen te bouwen? En bestaat de mogelijkheid voor woningbouwcorporaties om meer dan 35% sociale huur/koop woningen te bouwen? (paragraaf 2.1 boven doelstellingen)

Antwoord: Met projectontwikkelaars kan dat wel afgesproken worden maar de afdwingbaarheid hangt mede af van bijvoorbeeld de grondposities en de marktomstandigheden. Daarbij moet niet vergeten worden dat projecten voor een ontwikkelaar ook financieel haalbaar moeten zijn en de gemeente voor het realiseren van overige woningbouwdoelstellingen (mede)afhankelijk is van deze partijen.

Vanuit haar taakstelling bouwen corporaties alleen maar sociale woningen.

4. Vraag: Voor wat betreft de grondprijzen voor sociale woningen wordt door de gemeente voor gronden die in haar bezit zijn een markconforme prijs gehanteerd. Als commerciële ontwikkelaars ook dergelijke goedkope woningen zouden willen bouwen, zouden die dan ook een marktconforme prijs mogen betalen (of is dit misschien te veel een politieke vraag)? (paragraaf 2.1 Sturing door gemeente)

Antwoord: Voor een antwoord verwijzen wij u naar de Nota Grondprijsbeleid van de Gemeente die elk jaar wordt uitgegeven en aan de raad wordt gezonden.

5. Vraag: Met ontwikkelaars worden o.a. afspraken gemaakt (35% sociale woningen) die bij kleine projecten moeilijk te realiseren zijn. Heeft dat alleen te maken met de financiële haalbaarheid of zijn er meer redenen? (paragraaf 2.3 afspraken externe partijen)

Antwoord: Dat is wel de belangrijkste reden. Daarnaast speelt soms dat verschillende categorieën woningen niet goed te combineren zijn in 1 project.

6. Vraag: Welke cijfers zijn gebruikt voor de tabel op blz. 15 van de bijlagen.

Antwoord: cijfers uit overzichten van de gemeente voor de Woningbouwprogrammering.