

Aan de fracties van CU, D66, PvdA en BOB,

Uw brief van 23 mei 2022	Uw kenmerk S- 606 (2022-020558)	Ons kenmerk 2022-020558	Datum 21 juni 2022	Verzonden d.d.
Onderwerp: Contractueel vastleggen woningprijzen en eigenschappen		Behandeld door G. Wolters	Telefoonnummer 0481-362231	Bijlage(n) n.v.t.

Geachte fracties van CU, D66, PvdA en BOB,

Op 23 mei 2022 stelde u schriftelijke vragen over het vastleggen van prijzen en eigenschappen van woningen in contracten met projectontwikkelaars. Graag beantwoorden wij deze.

1. Kan het college toelichten in welke fase van woningontwikkeling afspraken worden gemaakt met ontwikkelaars over de bij de verkoop te hanteren prijzen en hoe hard deze afspraken zijn?

Het woningbouwprogramma wordt vastgelegd in overeenkomsten. Bij start van een project in een intentieovereenkomst, voor aanvang van de planologische procedure in een exploitatie-overeenkomst. De afspraken zijn bindend, maar bieden tegelijkertijd de mogelijkheid om naar aanleiding van gewijzigde omstandigheden in goed overleg met de gemeente tot andere prijsafspraken te komen. Voor de periode na de start van de bouw geldt een boetebeding, voor zover een woning niet voldoet aan de overeengekomen prijssegment.

2. Op welke wijze wordt de raad betrokken bij de vaststelling van de prijzen en een wijziging daarvan?

Uw raad bepaalt de kaders. Zo heeft uw raad onlangs de Woonagenda 2025 vastgesteld. Deze woonagenda bevat (op basis van behoefte-onderzoek) kaders voor het gemeentelijke woningbouwprogramma, o.a. op het gebied van prijssegmenten. In de uitvoering begeeft het college zich binnen deze kaders. U wordt in beginsel twee keer per jaar geïnformeerd over het actuele woningbouwprogramma, inclusief eventuele wijzigingen in lopende projecten. Op 5 oktober 2021 informeerden wij u. We verwachten u deze maand opnieuw te informeren over de uitkomsten van meest recente prioriteringsronde en het actuele woningbouwprogramma.

3. Is ook bij andere projecten te vrezen dat er minder woningen in het laagste prijssegment zullen worden gebouwd, hoewel dat oorspronkelijk wel de afspraak was? Kan het college de raad op korte termijn een screening op dit punt van de lopende projecten verstrekken?

In heel Nederland (en daarbuiten) is er sprake van tekorten aan bouwmaterialen, personeel en grondstoffen met als gevolg stijgende prijzen, gecombineerd met een oplopende rente. Het is niet uitgesloten dat dit ook impact heeft op Overbetuwse projecten. Voor de korte termijn zullen wij de gevraagde screening uitvoeren. Zie verder beantwoording van vraag 4.

4. Indien het antwoord bij vraag 3 positief is, kan het college dan met voorstellen komen om deze prijsaanpassingen te voorkomen? Belangrijk hierbij is ook te weten hoe het bouwen van woningen in de laagste prijscategorie kan worden gerealiseerd.

De vraag is hoe realistisch het is om prijsaanpassingen te voorkomen, er zit namelijk altijd een tijdsperiode tussen het moment dat een project prioritair wordt en het moment dat het project gerealiseerd wordt. In deze periode hebben we te maken met veel onvoorziene ontwikkelingen (o.a. oorlog Oekraïne, inflatie, rentewijzigingen). Hoofdstuk 7 van de Woonagenda voorziet voor 2022 in een onderzoek naar mogelijkheden om koopwoningen betaalbaar (en beschikbaar) te houden.

5. Kan het college op korte termijn en in ieder geval voor bespreking van de Kadernota in de raad van 5 juli 2022 komen met een voorstel om de te hanteren maximale woningprijs voor de starterslening te bespreken met de raad. Kan bij de overwegingen ook het risico van prijsopdrijvende werking worden meegenomen?

Bij de raadsbehandeling van de actualisatie van de SVn producten (eind 2020) is besproken dat de producten na twee jaar geëvalueerd zouden worden. Hieronder valt de lening Toekomstbestendig Wonen maar ook de Starterslening. We gaan hier dan ook eind van dit jaar mee aan de slag, zodat we dit in Q1 2023 met uw raad kunnen bespreken. Uiteraard nemen we bij de overwegingen ook het risico van een prijsopdrijvende werking mee. De daarbij te hanteren woningprijzen, kunt u dan bezien in relatie tot de voor 2023 geldende NHG-grens.

6. Speelt het tijdens de ontwikkeling van een project wijzigen van de prijs ook op andere aspecten van een woning waarover door het college afspraken met een projectontwikkelaar zijn gemaakt, zoals duurzaamheidsaspecten?

De wijze waarop in een project omgegaan kan worden met tekorten en oplopende prijzen varieert. Als dit aan de orde is, gaan we eerst in gesprek over een breed spectrum van mogelijke oplossingen. Voor wat betreft de inzet van de gemeente houden we rekening met de cirkel van invloed (paragraaf 2.2 Woonagenda). Mogelijke oplossingsrichtingen zijn bijvoorbeeld: benutten van subsidies en conceptueel en/of duurzaam bouwen. Als er geen oplossingsmogelijkheden zijn en een ontwikkelaar vraagt om aanpassing van andere aspecten (zoals duurzaamheidsaspecten), beoordelen we dit per geval en bekijken we welke voorwaarden we daar dan bij stellen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos