

Aan de leden van de raad

Geachte heer, mevrouw,

In de commissie Ruimte van 16 mei 2019 zijn met betrekking tot het agendapunt 'Woningbouwprogramma 2019-2028' diverse vragen gesteld. In dit documenten geven wij antwoord op deze vragen.

Indiener	Strekking van de vraag	Beantwoording
Inspreker	Wat wordt bedoeld met het STEC rapport?	Er loopt op dit moment een woningbehoefteonderzoek door STEC inzake ouderenhuisvesting. We verwachten na de zomer hiervan de uitkomst en zullen de raad hierover separaat informeren. We zullen de uitkomsten van het rapport vervolgens ook delen met Ouderen Samen.
Inspreker	Waarom neemt de gemeente geen verhuiscoach in dienst?	We willen zoals ook is aangegeven in het woningbouwprogramma, voor het realiseren van de doorstroming en daarmee het beschikbaar krijgen van betaalbare huurwoningen voor de juiste (passende) doelgroep de samenwerking zoeken met woningcorporatie Woonwijze. Gelet op landelijke voorbeelden waarin ingezet wordt op verminderen van scheefwonen, willen we gezamenlijk huurders stimuleren te verhuizen naar een beter passende woning. We gaan in gesprek met Woonwijze om hier afspraken over te maken. Als gemeente een verhuiscoach in dienst nemen maakt hier nog geen

		onderdeel van uit.
Inspreker	Wil de gemeente bij elke nieuwe locatie het huisvesten van senioren als beleidsprioriteit opnemen?	Het huisvesten van senioren is een beleidsprioriteit. Echter is niet elke locatie geschikt voor de doelgroep, bijvoorbeeld als deze verder verwijderd ligt van voorzieningen. Per plan wordt afgewogen in hoeverre deze geschikt is voor de doelgroep senioren.
D66	Wat zijn de politieke overwegingen geweest om de Hoevensestraat op te nemen als ontwikkellocatie?	In het coalitieakkoord is deze locatie opgenomen. Onderzoek moet uitwijzen of er bouw mogelijkheden zijn.
GB	Wanneer kan de raad meer informatie verwachten over de voortgang met Reinier van Arkel?	Het college zal naar alle waarschijnlijkheid in juni een intentieovereenkomst tekenen met Reinier van Arkel. Dan volgt een raadsinformatiebrief over de voortgang van de beoogde ontwikkeling.
SP	Hoe gaat het college de 40% betaalbare woningen realiseren?	Dit staat in het woningbouwprogramma omschreven in hoofdstuk 3, pagina 5.
VVD	Wat is de gedachte achter de definitie senioren, zoals die nu in het woningbouwprogramma staat?	We hebben de definitie senior zo breed mogelijk gehouden, dit omdat de moderne doelgroep senioren niet een homogene doelgroep is die uit te splitsen is in diverse subgroepen met ieder weer een aparte woonbehoefte in woningtypologie en prijscategorie. De definitie van senior is als volgt: alle inwoners van Vught met een specifieke verhuisbehoefte op het gebied van aangepast, veilig of comfortabel wonen en waarbij leeftijd een rol speelt. De opmerking dat onder senioren ook inwoners zijn van een bepaalde leeftijd die geen verhuisbehoefte kennen is strikt genomen een terechte opmerking. Gelet op het voorliggende stuk (het woningbouwprogramma) en de doelgroepenbenadering binnen de woonvisie is de link met wonen geïmpliceerd bij het stuk.

		We zijn het met de fractie van de VVD eens dat we ook over een senior kunnen spreken, als deze de AOW gerechte leeftijd heeft en met veel plezier woonachtig is in Vught, zonder een specifieke verhuisbehoefte.
PvdA-GL	Kan het college een reflectie geven op het volgende verzoek: ga niet meer tenderen, bepaal je grondprijs en beoordeel vervolgens op basis van kwaliteit?	Er kan gekozen worden voor grondverkoop zonder een formele (niet) Europese (niet) openbare aanbestedingsprocedure, mits voldaan aan de regelgeving. De 2 belangrijkste aspecten t.a.v. de regelgeving zijn: 1. Staatssteun: de gemeente is verplicht (vanuit Europese regelgeving rondom Staatssteun) om marktconform te verkopen. Marktconformiteit kan geborgd worden met een taxatie die voldoet aan de daarvoor gestelde eisen (een aanbestedingsprocedure leidt echter <u>altijd</u> tot een marktconform resultaat, waardoor de gemeente <u>geen enkel</u> risico met staatssteun loopt; 2. Het stellen van eisen die verder gaan dan de regulerende bevoegdheid van de gemeente en kan leiden tot een aanbestedingsplicht (denk bijvoorbeeld aan het maken van afspraken over de aard van de te bouwen woningen). Ook het opleggen van een bouwplicht kan leiden tot een aanbestedingsplicht. Het bovenstaande staat in feite los van het voornemen van de gemeente om zelf het openbaar gebied aan te leggen c.q. bouw- en woonrijp te maken dan wel dit bij de koper/ ontwikkelende partij te laten. Vanuit (onder andere Europese) regelgeving wordt het aanleggen van “openbare werken” namelijk altijd

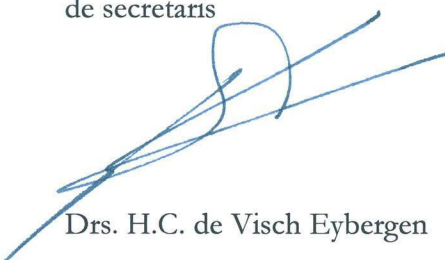
		aangemerkt als een aanbesteding plichtige opdracht.
	Kan de gemeente Vught met een dergelijke verordening vergelijkbare doelen bereiken en zijn er met een dergelijke verordening meer mogelijkheden?	Het voorbeeld dat wordt gegeven is de Mook in Noordwijk: Sociale koopwoningen mogen volgens de verordening in Noordwijk niet worden doorverkocht voor een hogere prijs dan € 200.000. De gemeente Noordwijk beoordeelt de inschrijvingen en laat de makelaar weten aan wie de woning kan worden toegewezen dan wel dat er een loting plaatsvindt. De woning zal worden opgeleverd inclusief de door verkoper gemaakte keuzes aan meerwerk voor onder andere sanitair. De hiervoor verschuldigde kosten zijn in de koopsom inbegrepen. Het verkochte zal echter zonder keuken worden opgeleverd. Als doelgroep voor sociale koopwoningen worden aangemerkt huishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure een gezamenlijk verzamelinkomen tot € 45.000 (prijsspeil 2018) hebben met als preferente doelgroep degenen die een sociale huurwoning bewonen en achterlaten welke op het moment van verkoop (doorstromer) wordt verhuurd door een toegelaten instelling die binnen de gemeente Noordwijk actief is. Huishoudens in de doelgroep sociale koopwoningen zoals in dit lid benoemd mogen niet eerder in het bezit zijn geweest van een koopwoning. Het college heeft, op deze korte termijn, kennis genomen van het initiatief en de verordening. In het woningbouwprogramma is aangegeven dat het college de mogelijkheden van een huisvestingsverordening wil verkennen, we nemen hier ook de

		doelgroepenverordening in mee.
PvdA-GL	Wat zijn de mogelijkheden om af te dwingen dat 50% van de categorieën te bouwen ten minste 15% lager in prijs moeten liggen dan de top van de range aangeeft.	We geven de projectontwikkelaar de kaders mee die door de raad zelf zijn vastgesteld, namelijk maximaal € 250.000 V.O.N. voor een betaalbare koopwoning. De raad kan zelf deze kaders aanscherpen.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris

de burgemeester,



Drs. H.C. de Visch Eybergen



R.J. van de Mortel

