

Beantwoording technische vragen CDA deel 1: Jaarbrief Wonen

De gemeente heeft beperkte mogelijkheden als het gaat om het creëren van kansen voor starters met een modaal inkomen op de woningmarkt. Navraag bij de VNG levert een lijstje op met opties. Kunt u per optie aangeven in hoeverre de gemeente ermee werkt en in geval van nee, waarom niet?

- Beschikbaar stellen van startersleningen

In 2012 heeft het college naar aanleiding van raadvragen aangegeven dat we van mening zijn dat de gemeente geen startersleningen moet gaan verstrekken. Argumenten hiervoor:

1. Niet ingrijpen in de marktwerking.
2. De starterslening klinkt sympathiek, maar heeft onvoldoende effect: De starterslening komt in plaats van de lening van de bank en is geen aanvulling op de hypotheek, wat juist het doel is. Laat het verstrekken van hypotheek over aan de banken.
3. Gemeente wil minder taken en minder regels: dit instrument veroorzaakt juist het tegenovergestelde. Terwijl het geen effectief instrument is.

- Afspraken maken met ontwikkelaars van nieuwbouw over betaalbare koopwoningen

Nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 50 woningen zijn verplicht om de percentages te hanteren die vastgesteld zijn in de woonvisie. Dit betreft minimaal 20% sociale huurwoningen, minimaal 10% middeldure huurwoningen en minimaal 20% sociale- en betaalbare koopwoningen. Projecten onder de 50 woningen worden overgelaten aan de markt, maar ook hier stuurt de gemeente zoveel mogelijk op een diversiteit aan woningtypologieën en huisvesting van meerdere doelgroepen.

- In het bestemmingsplan binnen de bestemming wonen voor een bouwlocatie een percentage sociale koopwoningen vastleggen

Ja, op specifieke kleinere ontwikkellocaties kan dit worden opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. Dit kan o.a. voor de sociale/goedkope koopwoningen. Nadeel van het opnemen in de planregels van het bestemmingsplan is dat de flexibiliteit in het geding komt en er geen afstemming meer kan plaatsvinden over de percentages binnen de grotere gebiedsontwikkelingen. Ook is het niet wenselijk dat percentages over een langere periode dwingend worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

In de toelichting van elk bestemmingsplan moet gemotiveerd worden hoe aan de woonvisie wordt voldaan. In de woonvisie staan de goedkope- en betaalbare koopwoningen als één percentage genoemd. Het percentage goedkope- en betaalbare koopwoningen wordt ook vastgelegd in de grondovereenkomst of in de anterieure overeenkomst.

- Met corporaties afspraken maken over verkoop van sociale huurwoningen

In de prestatieafspraken 2021-2024 tussen de Gemeente Woerden en GroenWest is afgesproken dat er een verkoopstop van sociale huurwoningen is tot in elk geval 2022. Alleen in uitzonderlijke gevallen wordt hiervan afgeweken.

- Met corporaties afspraken maken over het bouwen van niet-Daebwoningen in de koop

GroenWest mag wettelijk gezien geen koopwoningen bouwen. Met GroenWest is wel afgesproken in de prestatieafspraken dat zij in de nieuwbouw naast sociale huurwoningen ook het middenhuursegment gaan ontwikkelen in de vorm van gemengde wooncomplexen.

- Bij verkoop van nieuwe koopwoningen regelen dat deze alleen bestemd zijn voor zelfbewoning

De zelfbewoningsplicht wordt ingezet bij de realisatie van woningen op gemeentegronden waar woningbouw staat geprognoseerd. Bij realisatie door derden brengen we de zelfbewoningsplicht onder de aandacht, al kunnen we niet afdwingen dat zij dezelfde voorwaarden in hun overeenkomst opnemen.