

TECHNISCHE VRAGEN (artikel 35)



Datum: 29 januari 2025

Onderwerp: Prijsgrenzen Culemborg 2025

Vorige week is het raadsvoorstel Prijsgrenzen 2025 gepubliceerd. Tegelijkertijd is een persbericht uitgegaan over dit raadsvoorstel.

Naar aanleiding van deze stukken stellen wij graag de volgende vragen:

1. In de bijlage bij het raadsvoorstel en in het persbericht wordt aangegeven dat het voor ontwikkelaars niet langer mogelijk is om woningen te bouwen met de gewenste kwaliteitseisen binnen de prijsgrenzen 2022. Er wordt echter geen (financiële) onderbouwing gegeven waarom dit het geval is.

Kan met de raad – en indien mogelijk ook openbaar met de inwoners van de stad - worden gedeeld op basis van welke gegevens deze conclusie is getrokken?

2. In het persbericht wordt aangegeven dat het doel van het verhogen van de prijsgrenzen is om de woningbouw te versnellen en dat de huidige prijsgrenzen juist zorgen voor vertraging. Dit komen wij echter niet tegen in de bijlage bij het raadsvoorstel.

Kan er worden uitgelegd op welke manier de huidige situatie voor vertraging zorgt en de nieuwe prijsgrenzen voor versnelling. Wat wordt er aanvullend gedaan door het college om versnelling te realiseren?

3. Als we de prijsgrenzen van 2022 vergelijken met het voorstel 2025 zien we dat de range van de categorie middelduur laag loopt van € 250.000 naar € 375.000; een breedte van € 125.000, terwijl dit in 2022 slechts € 60.000 was. De ranges van de overige categorieën zijn niet gewijzigd in breedte van de range.

Kan worden uitgelegd waarom wordt gekozen voor deze breedte bij de range middelduur laag? Is het mogelijk om binnen deze categorie gericht opdracht te geven aan een ontwikkelaar, zodat ook woningen met waardes onderin deze range worden gebouwd?

4. Als we de prijsgrenzen 2022 en 2025 naast elkaar leggen zien we dat deze gemiddeld zo'n 25% worden verhoogd.

Kan worden aangegeven waarom deze aanpassing realistisch?

5. Bij het voorstel voor de prijsgrenzen 2025 wordt aangesloten bij de landelijke inzet om 2/3 van de woningbouw betaalbare woningen te bouwen. Hierbij wordt een huis tot € 405.000 betaalbaar geacht. We zien dat deze grens van betaalbare woningbouw ieder jaar wordt geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI).

Kan worden aangegeven wat de uitgangspunten waren voor het vaststellen van deze betaalbaarheidsgrens toen dit voor het eerst werd gedaan?

Voldoet deze grens na jaar op jaar indexeren conform de CPI nog aan deze uitgangspunten?

6. In het document Prijsgrenzen Culemborg 2025 worden verschillende maatregelen genoemd die ervoor kunnen zorgen dat woningen betaalbaar en bereikbaar blijven.

Er wordt echter aangegeven dat het merendeel op dit moment niet uitvoerbaar is, omdat de

financiële situatie van de gemeente dit niet toelaat.
Zijn er mogelijkheden om hiervoor financiële ondersteuning vanuit andere partijen aan te trekken?
Op welk moment zouden deze maatregelen wel weer kunnen worden ingezet? En welke maatregel(en) heeft/hebben dan de voorkeur en waarom?

7. Een maatregel die we al wel nu kunnen gaan gebruiken in het vereveningsfonds.
Kan worden aangegeven wanneer we het raadsvoorstel voor het opstarten van dit fonds kunnen verwachten?
Vallen alle nieuwe afspraken met betrekking tot woningbouw die gemaakt worden in 2025 onder de werking van dit vereveningsfonds, aangezien dit fonds al is aangekondigd in de nieuwe Woonvisie die eind 2023 is vastgesteld?

Eventuele toelichting:-

Namens de fractie
GroenLinks, Tessa van Boesschoten