

Beantwoording technische vragen

19R.00766



Datum : 1 oktober 2019
Portefeuillehouder : Wethouder De Weger
Contactpersoon: M. de Kogel
Fractie(s) : SP

Onderwerp: Beantwoording technische vragen over woonvisie 'Woerden Woont 2019 - 2024'

Beantwoording van de vragen:

Technische vragen woonvisie 'Woerden Woont 2019-2024'

SP

- 1. De prognoses die de woonvisie hanteert zijn gebaseerd op een regionaal model. Is dit representatief voor Woerden? De regio herbergt immers een diversiteit aan gemeenten waaronder de (grote) stad Utrecht en relatief jongere als Houten en Nieuwegein.**

De Primos houdt zeker rekening met de diversiteit van gemeenten, zie uitleg op pagina 14 van de Woonvisie. De regionale prognose vormt de basis voor de gemeentelijk prognose. Om de gemeentelijke prognose te kunnen maken is het nodig ook veronderstellingen toe te voegen over de binnenlandse migratie (vestiging en vertrek) en over de reeds geplande woningbouwprojecten.

Voor de veronderstellingen over demografische ontwikkelingen en vestiging en vertrek wordt in het Primos-model gebruikgemaakt van de trends van de laatste acht jaar in de gemeente; de recente historische ontwikkelingen. Het woningbouwprogramma in Primos wordt voor alle gemeenten elk jaar opgevraagd bij de provincie (die dit weer opvraagt bij de gemeente) en mede op basis van de ruimtelijke plannen en capaciteit tot het jaar 2025 hard in het model opgenomen. Vanaf 2025 wordt er in Primos vraagvolgend gebouwd, dat wil zeggen dat de woningbouw op regionaal niveau wordt afgestemd op de regionale bevolkingsgroei en verdeeld over de gemeenten.

- 2. Hoe groot is de Woerdense woningvoorraad die in handen is van beleggers? Om welk type woningen gaat dit? Voert de gemeente effectief beleid daartegen?**

Dit staat in Hoofdstuk 4, figuur 6. 10% van de woningen is in het bezit van particuliere verhuurders, waarvan 4% eengezinswoningen en 6% meergezinswoningen/appartementen.

Door het inzetten van het antispeculatiebeding en de zelfbewoningsplicht kunnen we bij nieuwbouw doorverkoop voorkomen. Daarna is het aan de (vrije) koopmarkt. Bij doorverkoop kunnen wij dit soort eisen niet meer stellen.

- 3. Wat veroorzaakt verdringing binnen Woerdense gemeentegrenzen? Hoe groot is de verdringing?**

Er is een behoefte aan alle woningtypen, verdringen zien we met name in het goedkope, betaalbare en middensegment. Er is met name veel behoefte aan woningen in het middensegment, terwijl er in de woningvoorraad al veel middensegment woningen zijn. Door een gebrek aan duurdere woningen blijven mensen met een hoger inkomen in het middensegment wonen. Daarnaast wordt 20% van de sociale

huurvoorraad bewoond door mensen die scheefwonen,

4. In de woonvisie staat dat de woningbouwproductie aansluit bij de vraag. Welke eisen stelt de gemeente bij eigen grondposities en bestemmingsplan ontwikkeling?

In paragraaf 7.4 staan de richtlijnen voor sociale en middenhuur: Bij nieuwe ontwikkelingen (waarvoor nog geen haalbaarheidsverzoek is ingediend) de volgende randvoorwaarden:

- Voor private ontwikkelingen geldt dat alle projecten vanaf 50 woningen voor 20% uit sociale huur dienen te bestaan. Onder een project wordt verstaan een aaneengesloten woningbouwontwikkeling in handen van dezelfde eigenaar.
- Voor projecten op gemeentegrond (vanaf 50 woningen) geldt minimaal 20% sociale huur en meer indien dat nodig is om op gemeenteniveau 25% van de woningvoorraad in de sociale huur te krijgen.
- Afwijken van dit percentage is alleen mogelijk met goedkeuring van het college van B&W.
- Verzoeken tot afwijken moeten gemotiveerd zijn.
- Reden voor afwijken:
Er kan compensatie/verrekening met andere projecten binnen het gebied/kern plaats, zodanig dat totaal 20% sociale huur wordt gerealiseerd.
Er is aantoonbaar minder behoefte aan sociale huur, dan aan andere woningen.

Sociale huurwoningen

1. Zijn woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens € 720,42, prijspeil januari 2019
2. De toewijzing van de woningen geschiedt via WoningNet (conform de Huisvestingsverordening vanaf eigendom van 100 woningen binnen de woningmarktregio U16)
3. De woningen hebben moeten sociale huurwoningen blijven voor een exploitatietermijn van tenminste 20 jaar op gemeentegrond en 15 jaar op particuliere grond.
4. Er worden afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen

Middensegment voor de middeninkomens:

- Minimaal 30% aanbod toevoegen voor de middeninkomens, waarvan 10% in de middenhuur en 20% in de goedkope en betaalbare koop.

5. Kunt u aangeven waaruit de 'grote complexiteit' bestaat welke voor Woerden tot vertraging kan leiden omdat Woerden ligt in 'bestaand stedelijk gebied'?

Er is een plancapaciteit van 4260 woningen waardoor er een mobiliteitsopgave ontstaat.

In de kern Woerden is een groot deel van de projecten langs het spoor gelegen waardoor er zaken spelen als externe veiligheid en geluid. Daarnaast is er op veel plekken binnen de gemeente sprake van slappe grond wat extra investeringen vraagt. Bij alle projecten speelt het draagvlak creëren bij de omgeving (omwonenden, belangengroepen en bedrijven) wat om een zorgvuldig proces vraagt. Daarnaast zijn er vele beleidskaders en nieuwe thema's (o.a. aardgasvrije woningbouw, duurzame mobiliteit en klimaatadaptie). Ook is de financiële haalbaarheid veelal lastig. Tot slot kennen we een woningmarkt die conjunctuurgevoelig is. Een oververhitte markt zoals we die nu in de provincie Utrecht meemaken leidt tot opstuwung van marktprijzen en zet de betaalbaarheid onder druk.

6. Er is nog geen haalbaarheid verzoek ingediend m.b.t nieuwe ontwikkelingen en het percentage sociale huur. Is daar een technische reden voor? Zo ja, welke. Zo nee, wat is de reden?

Er zijn diverse haalbaarheidsverzoeken gedaan, die inmiddels hebben geleid tot concrete projecten. En in de toekomst zullen er nog haalbaarheidsverzoeken voor nieuwe projecten komen. We voorzien geen problemen op dit gebied. Ter toelichting: Tot 2030 zijn 600 huurwoningen nodig. Qua locaties kunnen er 630 sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Hiervan staan er 330 in de planning als concreet project en 300 woningen voor toekomstig te ontwikkelen locaties. Dit is met een slag om de arm omdat we bijvoorbeeld van Middelland niet weten of het potentieel aantal woningen, daadwerkelijk ontwikkeld wordt en of dit voor 2030 ontwikkeld wordt of er een langere doorlooptijd is. Vanwege planuitstel is een overmaat van 30% gewenst. Dat betekent dat er in de toekomstige woningbouwplanning een beperkte verhoging moet komen van het aantal sociale huurwoningen.

7. Tot 2030 zijn 600 huurwoningen nodig, er worden er 60 per jaar gebouwd. In de praktijk wordt slechts 50% toegekend aan de ingezetenen. Volgens dit principe worden er dus 300 woningen gebouwd voor ingezetenen. Wat betekent dit concreet voor de ingezetenen op de wachtlijst?

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de woningmarkt een vrije markt is. Enkel bij schaarste van sociale huurwoningen mag maximaal 25% van de sociale huurwoningen lokaal worden toegewezen. In de berekening van de behoefte aan sociale huurwoningen is hier rekening mee gehouden. Dit is zowel regionaal als lokaal berekend. De andere gemeenten in de U16 bouwen ook sociale huurwoningen waar ingezetene van Woerden weer op kunnen reageren. De toename van de sociale huurwoningen in de regio Utrecht moet ervoor zorgen dat de zoektijd naar sociale huurwoningen daalt.

8. Na 2028 zijn er 180 extra huurwoningen nodig per jaar, ook hiervoor telt dat slechts 50% voor ingezetenen is. Wat betekent dit (ook in relatie tot de vorige vraag) voor de wachttijd van ingezetenen?

Na 2028 is nog niet berekend hoeveel sociale huurwoningen er per jaar nodig zijn. Wel wordt in de Woonvisie aangegeven dat we er vanuit gaan dat de plancapaciteit na 2028 op 300 woningen per jaar blijft, wat naar verwachting neerkomt op 60 sociale huurwoningen per jaar. Zie vorige antwoord.

9. De woonvisie stelt dat vooral voor eigen inwoners wordt gebouwd. Dit blijkt te zijn 60% voor inwoners, 40% komt van buiten de gemeente. Kunt u dit percentage 'bouw voor eigen inwoners' vergroten door afspraken te maken met marktpartijen?

Nee, het is niet toegestaan afspraken over de verkoop van woningen te maken met marktpartijen. Wel vragen we aan marktpartijen om in eerste instantie vooral lokaal te adverteren, om de bekendheid vooral in de lokale gemeenschap te vergroten en gebruik te maken van een lokale makelaar voor de verkoop. Echter, zij zijn niet verplicht hier zich aan te houden.

Overigens geven de makelaars aan dat in deze 40% ook veel mensen zitten die een binding met Woerden hebben. Bijvoorbeeld mensen die terugkeren naar Woerden toe. Exacte percentages zijn hier niet aan te geven.

10. De woonvisie laat zien dat het Utrechtse bied-boek meer mogelijkheden biedt voor het ontwikkelen van middenhuur in de provincie Utrecht. In de krant werd onlangs gepubliceerd dat Groen West vanuit deze optiek versneld een groot aantal middenhuur woningen wil bouwen op Middelland. Klopt dit? En sluit de bouw van die woningen bij aan bij de vraag uit Woerden? In de woonvisie staat immers dat er voor de huurprijs 593-711 meer vraag dan aanbod is en dat er juist boven liberatiegrens t.a.v. de middenhuur 720 - 1000 meer aanbod is dan vraag.

Nee, het gaat om het toevoegen van middenhuurwoningen op Snellerpoort in aanvulling op de sociale huurwoningen die worden gebouwd. Deze middenhuurwoningen komen niet in de plaats van sociale huurwoningen. De behoefte aan middenhuur komt vooral voort uit het feit dat deze groep mensen teveel verdient voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. Daarmee is een middenhuurwoning voor een deel van de mensen niet zozeer een product wat ze heel graag willen (vraagzijde), maar wel een mogelijkheid om ergens te wonen. Dat verklaart ook waarom er meer aanbod dan vraag wordt ervaren. In de praktijk zien we echter dat met name de middengroepen heel hard op zoek zijn naar een passende woning. Met het toevoegen van middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen (zover als mogelijk) proberen we aan deze behoefte tegemoet te komen. Daarnaast worden er dure woningen gebouwd zodat door doorstroming middensegment vrijkomt.

11. De woonvisie toont een verband tussen de korte wachttijd voor een huurwoning in de kernen Kamerik, Kanis en de toewijzing van de woningen volgens het principe van kernbinding. Wat is de reden dat woningtoewijzing middels kernbinding niet wordt toegepast op Harmelen en Woerden waar de vraag naar dergelijke woningen onder inwoners alsmede de wachtlijst groot is?

Kernbinding is bedoeld om inwoners in de dorpen waarin slechts enkele woningen per jaar vrijkomen de kans te geven om in hun eigen woonomgeving woonruimte te vinden. Om deze reden hebben wij kernbinding in Kamerik-Kanis en Zegveld in de beleidsregels van de huisvestingsverordening opgenomen.

Uitbreiden naar Harmelen en Woerden is niet mogelijk. In de huisvestingswet 2014 is bepaald maximaal 25% van de woningen die verhuurd worden lokaal worden toegewezen, kernbinding valt onder deze 25%. Harmelen en Woerden zijn te groot om kernbinding toe te passen.

12. In Harmelen grote vraag naar woningen in prijsklasse huurtoeslaggrens tot liberalisatiegrens. Wanneer is die vraag opgelost?

Wij verwachten niet dat we de vraag kunnen oplossen. We zien in de hele regio dat de druk op de woningmarkt enorm is en de bevolking naar verwachting blijft groeien. Naar verwachting zal in deze randstedelijke regio altijd een druk op de woningmarkt blijven bestaan.

13. In de woonvisie wordt gesproken over een loting onder starters zonder inschrijftijd en ook over loting via notaris op basis van een vastgestelde datum. Welke loting is de juiste? Wat is de datum die wordt vastgesteld, en onder welke criteria?

Dit zijn twee verschillende dingen die naast elkaar bestaan:

1. Loting via de notaris geldt voor koopwoningen. De criteria daarvoor worden per project bepaald.
2. Loting onder starters met een korte inschrijfduur geldt voor woningen binnen de sociale huur. Dit wordt, net als in de rest van de regio, door WoningNet uitgevoerd.

14. Betekent verloting dat inwoners mensen die lang wachten dan meer anderen voor zien gaan?

Ja, dat kan. De keuze voor het verloten van woningen past binnen de afspraken van de nieuwe huisvestingsverordening (corsanummer: 19.009992).

15. Wat houdt de balans in die Groen West waarborgt tussen woningaanbod voor en toewijzing aan statushouders en overige woningzoekenden? Wat is het percentage woningtoewijzing per groep en hoe wordt dit berekent? Gaat dit over Woerdense statushouders of Provincie-breed?

Het Rijk bepaalt jaarlijks, op basis van de instroom van het aantal vluchtelingen en het aantal verleende verblijfsvergunningen, hoeveel statushouders een gemeente moet huisvesten. Het gaat dus om statushouders die aan Woerden gekoppeld worden. In percentage is dit lastig uit te drukken. Het fluctueert sterk per jaar. In 2015 / 2016 was er een piek, nu zien we afname ervan.

Toen er in 2015/2016 een grote toestroom van vluchtelingen was, heeft GroenWest op verzoek van de gemeente tijdelijke huisvesting geregeld in de Stadspoort, waardoor er in die periode geen onevenredig grote druk ontstond op de sociale huurwoningen.

16. Er wordt geschreven over 'cumulatie van problemen bij clustering onder 1e aftoppingsgrens'. Wat voor problemen zijn dit? Welke bevolkingsgroepen komen in aanmerking voor deze woningen in Woerden? Hoe groot is de vraag naar deze woningen? Wat zijn de criteria die Woerden hanteert bij woningtoewijzing ervan (zoals m.b.t. doelgroepen reclassering, GGZ, migranten, illegalen, percentage inwoners en nieuwkomers). Wat is de oorzaak van de problematiek? Wat is de verwachting t.a.v. het oplossen van de problematiek?

In de Woonvisie staat: *"Hierbij bestaat de kans dat er een cumulatie van problemen ontstaat, wat de kans op overlast groter maakt."* Het wil niet zeggen dat dit op grote schaal aan de orde is. Door de huisvesting van veel kwetsbare mensen bij elkaar, kunnen er problemen ontstaan. Er wordt zeker gestreefd naar spreiding in de complexen, maar door de beschikbaarheid van woningen is dat niet altijd mogelijk.

Onder andere in de regio zijn middels het *regioconvenant Uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen U16* afspraken gemaakt over de uitstroom. Daarnaast zijn in de huisvestingsverordening afspraken gemaakt over het verkrijgen van urgentie. Om ervoor te zorgen dat de leefbaarheid gewaarborgd blijft, hebben we in de prestatieafspraken tussen GroenWest-Huurdersvereniging Weidelanden en gemeente het volgende opgenomen:

- GroenWest zorgt ervoor dat aan de rijkstaakstelling (aan de gemeente Woerden) voor de huisvesting van statushouders wordt voldaan. De gemeente Woerden is verantwoordelijk voor de integratie en begeleiding van de statushouders.
- GroenWest stelt binnen het wettelijk kader (volgens het regioconvenant Maatschappelijke Opvang van 2017) woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen t.b.v. mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking of uitstroom van mensen uit instellingen. De gemeente garandeert de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.

17. Seniorenwoningen kunnen een stevige impuls geven aan de doorstroom. De woonvisie schrijft dat woningen niet gelabeld worden als seniorenwoningen. Wat betekent dit voor de realisatie van voldoende goede, betaalbare woningen voor senioren? En wat is het effect ervan op de doorstroom

Er komt een flinke toename van 1- en 2persoonshuishoudens waaronder senioren. Daarom worden er woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor kleine huishoudens in verschillende prijssegmenten waardoor er doorstroming op gang zal komen. Immers, de senior bestaat niet. Een deel van de senioren heeft behoefte aan een woning in het sociale of betaalbare segment, maar zeker ook in het dure segment. De senior van de toekomst heeft veelal een aardig kapitaal opgebouwd als koopwoningbezitter. Het merendeel van de senioren wil graag in gemixte complexen wonen en niet in een seniorencomplex. Daarnaast zien we dat veel senioren in hun eengezinswoning blijven wonen en (nog) niet naar een appartement verhuizen. Labelen zorgt voor onderscheid op de woningmarkt, terwijl je iedereen een kans wil geven op de woningmarkt. Alleen als woningen specifieke kenmerken hebben, waardoor ze uitermate geschikt zijn voor een bepaalde groep, bijvoorbeeld zorgwoningen of zorggeschikte woningen, dan worden ze gelabeld.

Aanvullende Technische vragen woonvisie 'Woerden Woont 2019-2024'

De SP fractie heeft de volgende vragen m.b.t. starterswoningen en startersleningen.

1. In het verleden heeft de gemeente gewerkt met startersleningen. Welke periode was dit?

De gemeente Woerden heeft in het verleden geen startersleningen verstrekt.

2. Hoeveel startersleningen zijn er afgegeven en welke bedragen?

Geen, zie boven.

3. Wat waren de voorwaarden voor een starterslening, zoals welke woningprijsklassen kwamen in aanmerking, welke burgergroepen (ingezetenen, gebondenheid)?

Geen, zie boven.

4. Welke afwegingen liggen onder het stopzetten van de mogelijkheid van startersleningen?

In 2013 heeft het college op verzoek van de raad onderzocht of een stelsel van startersleningen gewenst is (Quick scan startersleningen 13i.00153). Het college was toen en is van mening dat de gemeente geen startersleningen moet gaan verstrekken. Bij de raad was toen ook geen bereidheid om een stelsel voor startersleningen in te stellen, waarbij ook meespeelde dat de gemeente een flink bedrag hiervoor beschikbaar moet stellen.

Argumenten om geen startersleningen in te voeren waren:

- Niet ingrijpen in de marktwerking
- 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.
- Gemeente wil minder taken en minder regels: dit instrument veroorzaakt juist het tegenovergestelde. Terwijl het geen effectief instrument is.

5. Is het mogelijk voor de gemeente om een startbedrag voor de uitgifte van startersleningen te lenen tegen de huidige rente en dit in een (geoormerkt) startersfonds te borgen?

De vraag is waarom de gemeente dit zou willen en wat het oplost. Vanuit het Rijk / Nibud / banken is men mede door de crisis extra alert geworden op hoge schulden. Ook de starterslening is een lening en moet afbetaald worden. Via een starterslening hoeven starters de eerste 3 jaar geen rente en aflossing te betalen, daarna betalen ze een marktconforme rente. Met de huidige lage rentestand lijkt het probleem daarom niet zozeer de lening te zijn, maar met name de hoge huizenprijzen. De extra €20.000,- die een starter dan via een starterslening kan lenen lijkt onvoldoende om hun kansen op de woningmarkt echt te vergroten.

Bijlagen: