



---

<b>datum</b>	10 december
<b>portefeuillehouder</b>	Arjan Noorthoek
<b>contactpersoon</b>	Rein Kroon
<b>fractie(s)</b>	D66
<b>onderwerp</b>	Woonprogramma (z/24/071758)

---

## **Vraag**

1. Bij de invulling van het woonprogramma wordt naast het woontype (grondgebonden of appartementen) en prijsklasse, ook het woonoppervlak genoemd
  - A. Zijn de genoemde woonoppervlakten voor koopwoningen gebaseerd op een onderzoek naar de wensen van de woningzoekenden? Of is dit gebaseerd op financiële haalbaarheid?
  - B. Graag ook specifiek ingaan op de relatie tussen verhuisbereidheid van de senioren (verhuistreintje) en de woonwensen ten aanzien van woonoppervlak voor koop en voor sociale woningen.

## **Antwoord op beide:**

De grootteklassen zijn gebaseerd op actuele transacties in Woerden en houden rekening met betaalbaarheid. Daarnaast is de bereidheid van verhuizen van senioren een aandachtspunt. Hierbij gaat in eerste instantie om bewustwording en dan om beschikbaarheid en financiële bereikbaarheid. Daarnaast houden we er rekening mee dat woningen ook aantrekkelijk moeten zijn voor senioren.

## **Vraag**

2. Waarom wordt gekozen voor appartementen zonder lift?

## **Antwoord**

Uit het verhuisgedrag in Woerden blijkt dat er (beperkte) behoefte is aan appartementen zonder lift. We vermoeden dat dit komt omdat dit woningen zijn die minder aantrekkelijk zijn en daardoor gunstiger zijn qua prijs. Zoals in het programma staat aangegeven kan overwogen worden alleen nieuwbouwappartementen met lift te bouwen. Dit maakt deze woningen flexibeler, maar ook duurder.

## **Vraag**

3. De woonbehoefte wordt ingevuld door verhuizing naar een bestaande woning, of naar nieuwbouw. Nu lijkt het alsof de vraag alleen ingevuld wordt met nieuwbouw. Op welke wijze is bij de tabellen die ingaan op het programma nieuwbouw rekening gehouden met de bestaande voorraad?

In de analyse wordt 100% rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad. Er is gewerkt met een doorstroommodel dat juist specifiek ingaat op wat aanvullend op de bestaande woningvoorraad nodig is en nu onvoldoende in Woerden beschikbaar is.



### **Vraag**

4. Eerder hebben wij vragen gesteld over maatregelen om leegstand te verminderen (zie de bijlage). Hier gaat het dan ook over koopwoningen. Wij verwezen naar Utrecht die een leegstandsverordening hebben. Aangegeven is dat eind 2024 duidelijkheid komt over welke maatregelen genomen gaan worden. In het Woonprogramma en de uitvoeringsagenda is niets daarover opgenomen. Graag een toelichting waarom dat zo is? En wat er wel gaat gebeuren.

Leegstand in Woerden is beneden het frictieniveau. Dat betekent dat er geen leegstand is die te hoog ligt voor een gezonde woningmarkt (dat ligt rond de 1,5 tot 2% voor de woningmarkt). Woerden heeft te maken met een fors woningtekort. In 2023 heeft de gemeente veel ingezet op leegstand. Het bleek dat veel leegstand verklaarbaar is (b.v. verbouwing, verkoop/koop).