



datum	10 december
portefuillehouder	Arjan Noorthoek
contactpersoon	Rein Kroon
fractie(s)	Lijst van der Does / CU-SGP
onderwerp	Woonbrief

Vraag

Bij concept Woonprogramma 'Woerden woont goed'. Blz. 5 doorstroming door focus bouwen levensloopgeschikte woningen

1. Er worden al mogelijkheden in gezet om ouderen te verleiden hun bestaande woning te verlaten en passender te gaan wonen. (bv. Van Groot naar Beter regeling). Welke andere mogelijkheden ziet de gemeente de komende jaren zowel bij huurwoningen als bij koopwoningen? Wordt er ook gedacht aan financiële ondersteuning bij bv het verkopen van hun woning t.b.v. een kleinere woning?

Dit betreft vooral de 'bewustwordingscampagne' middels communicatie. Het bewust maken van inwoners dat het verstandig is om rond de 65 -70 jaar te bedenken of je passend woont of dat je eigenlijk passender kan gaan wonen. Financiële ondersteuning vanuit de gemeente is een technische mogelijk als de gemeenteraad daar geld voor beschikbaar stelt, anderzijds zien wij dit niet als rol van de overheid. Daarnaast is het lastig uit te leggen waarom je iemand met een koopwoning van +/- € 450.000 financieel moet ondersteunen. Het verleiden zit meer in levensloopgeschikte woningen, voorzieningen in de buurt en eventueel mogelijkheden voor zorg. De 'Groot naar Beter regeling' ondersteunt inwoners in een sociale huurwoning, waarbij de totale woonlasten dan maximaal € 50,- stijgen. Dit betreffen dan wel woningen bij een woningcorporatie.

2. Zou de verzilverregeling (we hebben hier in april j.l samen met de VVD schriftelijke vragen over gesteld) hierbij toch een rol kunnen spelen?

Als gemeente nemen we deel aan een SVN – regeling. . Vanuit de ervaringen en terugkoppeling vanuit STEC heeft een dergelijke verzilverregeling weinig toegevoegde waarde qua doorstroming. Als gemeenteraad gaat u natuurlijk zelf over uw voorstellen en kunt u verzoeken om dit toch te gaan regelen, dit zal wel extra capaciteit kosten.

3. Is er een overzicht aan te leveren waaruit blijkt of de doorstroming op gang is gekomen bij de projecten die afgelopen jaar zijn verkocht? Graag uitgesplitst naar alle kernen.

Hieronder treft u een overzicht van informatie die beschikbaar was.

Houttuinlaan--: 265 woningen

Hierbij weten we niet of ze allemaal een ander huis hebben achtergelaten, net zoals we niet weten of kopers vanuit een andere gemeente, oorspronkelijke inwoners van de gemeente worden zijn geweest.

Koopappartementen	60 -86 m2	84
Vrije sector huur	50-100 m2	99
Sociale huur	50-70 m2	82

De Opkamer – Kamerik 37 woningen

Achterlaat locatie: 18 (49%) Kamerik / 13 (35%) gem. Woerden / 6 (16%) buiten gemeente.

The Mill – Woerden 72 midden huurwoningen

Huurders: 37 Alleenstaande / 35 samen

Herkomst: 53 (74%) binnen Woerden / 6 (8%) gem. Woerden / 8 (11%) Rel. met Woerden / 5 (7%) buiten gemeente

Achterlaat locatie : 37 starter / 26 huurwoning / 9 koopwoning



Vraag

Blz. 17/18 Beter benutten van de bestaande woningvoorraad en transformeren.

Gemiddeld wordt in Nederland ongeveer 25% van de nieuwe zelfstandige woningen toegevoegd uit de bestaande woningvoorraad, blijkt uit de cijfers van het CBS.

1. Als we dit toepassen op Woerden om hoeveel extra huizen zou het dan kunnen gaan?

Dat is op dit moment nog niet te duiden. Dat ligt nadrukkelijk aan de criteria die worden gehanteerd om bepaalde zaken mogelijk te maken. Al deze zaken vallen in de nog op te stellen 'nota Woonvormen'.

Uit bronnen komt naar voren dat d.m.v. woningdelen er jaarlijks 7000 sociale huurwoningen in Nederland bij kunnen komen en het totaal op 22.000 huurwoningen uit kan komen. In de gemeente Nijmegen en Wijchen is de ambitie uitgesproken jaarlijks 50 woningen te geschikt te maken voor woningdelen.

2. Ziet de gemeente concrete mogelijkheden om woningdelen in Woerden te realiseren?

Ja. In 2025 gaan we aan de slag met mogelijke belemmeringen voor woning delen en stellen we criteria hiervoor op. Afhankelijk van de dan opgestelde criteria kan dat worden onderzocht bij zowel koopwoningen als bij sociale huurwoningen. Dit laatste uiteraard in overleg met Casas.

3. Transformatie van lege winkel/kantoor panden. Hoeveel panden zouden hiervoor in aanmerking kunnen komen?

Op dit moment zijn er +/-22 objecten in de binnenstad die voor transformatie in aanmerking zouden komen. Vanuit beleid is er voor de kernen Harmelen, Zegveld en Kamerik geen specifiek beleid voor een eventuele transformatie. Indien een object voldoet aan de gestelde criteria, zoals parkeren, kan het object daarvoor in aanmerking komen. Op dit moment wordt er gewerkt aan beleid voor de binnenstad van Woerden.

4. Kunnen wij de gegevens krijgen m.b.t. de actuele leegstandcijfers van zowel woningen als winkel/kantoorpanden uitgesplitst per kern?

De laatste gegevens met betrekking tot leegstand woningen is van november 2023. Dat waren toen 100 woningen.

Op dit moment staan er 75 bedrijfsobjecten in de gemeente Woerden op Funda te koop of te huur. Dit betekent niet direct dat deze bedrijfsobjecten ook direct leegstaan.

Vraag

Algemeen

1. In het woonprogramma 'Woerden woont goed' staat geen kopje opgenomen over sturingsinstrumenten als bijv. anti-speculatiebeding /zelfbewoningsplicht/ vergunningsplicht. Is dat een bewuste keuze?

Ja, onder het kopje 2.2. van het woonprogramma staan heel veel instrumenten genoemd die van toepassing zijn/ worden bij het woonprogramma. Daar zijn bovengenoemde instrumenten ook een onderdeel van.

Vraag

Bij 'Woerden woont Goed': Uitvoeringsagenda

Blz.13 2.6 Experimentele, flexibele en innovatie woonvormen krijgen ruimte.

1. Vallen hier ook de collectieve woonvormen (zoals appartementencomplexen waar jong en oud samenwoont maar wel met gemeenschappelijke ruimten) en bijv. projecten m.b.t. Tiny Houses onder?

Ja, dat zou kunnen. Daarnaast zou het kunnen dat een 'grote' collectieve woonvorm bijvoorbeeld ergens in 'Snel en Polanen' landt en dat het niet direct valt onder een experiment maar onder een project.

2. De initiatiefnemers moeten zelf zorgen dat het plan is uitgewerkt en rijp is om te bespreken met de gemeente, lezen we. Is dat voor alle initiatiefnemers wel mogelijk? Kunnen ze eventueel een beroep doen op de gemeente als ze hierbij ondersteuning nodig hebben?

Met de 'nota woonvormen' hopen we aan de voorkant duidelijkheid te creëren waar een initiatief aan moet voldoen. Hierdoor is het aan de voorkant duidelijk wat er opgeleverd moeten worden. Vanwege de beperkte capaciteit is ondersteuning bieden aan de voorkant geen mogelijkheid, omdat hierdoor geprioriteerde projecten stil vallen, wat niet wenselijk is in verband met de gewenste jaarlijkse bouwopgave.