

Fractie GroenLinks Aa en Hunze

Onderwerp : Vragen fractie GroenLinks: thema wonen

Gieten, 23 februari 2023

No. : 2023-000446
Bijlagen : -

Behandeld door : F. Kampen
Doorkiesnummer : (0592) 26 77 37

Uw brief van : -
Uw kenmerk : -

Geachte GroenLinks-fractie,

Namens de fractie GroenLinks stelde u ons college 1 februari schriftelijk een aantal vragen over het thema wonen. De vragen ontstonden tijdens de informerende bijeenkomsten op 8 december 2022 en 12 januari 2023. De bijeenkomst van 8 december ging over de woningmarktanalyse en het woningbouwprogramma in relatie tot de woonvisie en het uitvoeringsplan. Op 12 januari spraken wij u over de kaderafspraken met de woningbouwcorporaties. Graag beantwoorden wij uw vragen.

Beantwoording van de gestelde vragen

1. *Op 29 april 2021 is door de raad de woonvisie 2020+ vastgesteld. In deze woonvisie is uitgegaan van een uitbreiding van de woningbouw met 400 woningen. Op 22 december 2022 werd de raad geïnformeerd over plannen voor de bouw van 1040 woningen.*
 - *Wat is veranderd tussen april 2021 en december 2022, waardoor de plannen voor woningbouw zijn toegenomen met 150% ?*
 - *Wat betreft die aantallen: als we het goed begrijpen is de analyse gebaseerd op het realistische groeiscenario (286 groei tot 2032; 91 afname tot 2037) **plus** de aanname dat jongeren in de gemeente blijven wonen **plus** de aanname dat ouderen in de eigen woonplaats willen blijven wonen.*
 - *waarop baseert u de aanname dat jongeren in de gemeente willen blijven wonen? Om hoeveel jongeren (percentage) gaat dat volgens u?*
 - *waarop baseert u de aanname dat ouderen in de eigen woonplaats willen blijven wonen? Om hoeveel ouderen (percentage) gaat dat volgens u?*
 - *waarop baseert u de aanname dat er zich tot 2032 544 huishoudens gaan vestigen in Aa en Hunze? Waar zouden die huishoudens volgens u vandaan moeten komen?*
 - *Ondertussen lijkt er zich een kentering voor te doen in de woningmarkt. Het aantal te koop staande woningen stijgt, de periode waarin ze te koop staan ook en de verkoopprijs stagneert of daalt. Betekent dit dat, als deze kentering doorzet, het college opnieuw met een aanpassing komt?*

Er is in 2022 een woningmarktanalyse uitgevoerd. Hierin is duidelijk te zien dat er meer woningen voorzien worden dan destijds in de woonvisie is opgenomen. Dit laat de markt ook zien. De markt is juist in de afgelopen jaren erg veranderd. Er is de afgelopen tijd sprake geweest van krapte in de markt en een grote toename van de vraag. Daarnaast is door de Corona de vraag veranderd.

Mensen hechten meer waarde aan thuiswerken en afstand is minder belangrijk. Ook was er een trek te zien vanuit de stad naar het platteland.

Er zijn veel signalen van ouderen en jongeren die moeilijk aan een woning komen. Voor jongeren is dit mede het gevolg van de enorme prijsstijgingen die zich de afgelopen jaren voordeden. Er is gekozen om het realistische scenario van de woningmarktanalyse te volgen. Daarnaast is het onze bedoeling om onze jongeren en ouderen te faciliteren middels het toevoegen van betaalbare woningen aan de huidige voorraad. Het doel is om een duurzame, betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad te hebben voor deze doelgroep. Om jongeren te helpen is er meer nodig, bijvoorbeeld de recent vastgestelde verhoogde starterslening.

De aanname dat jongeren in de gemeente blijven wonen is naast het landelijke beeld gebaseerd op de signalen die binnenkomen uit de dorpen. Vanuit o.a. dorpsbelangen, insprekers op de informatiebijeenkomst op 1 juni en makelaars is er een duidelijke boodschap dat jongeren in onze gemeente moeilijk aan een woning komen. Er wordt extra ingezet op de huisvesting van jongeren door het vertrek overschot van 45 per jaar terug te brengen naar 0. Dit willen we realiseren door woningen toe te voegen.

Vanuit de dorpsgesprekken en vanuit het landelijke beeld krijgen wij signalen dat ouderen doorgaans graag in het eigen dorp oud worden of vertrekken naar de grotere kernen waar voorzieningen zijn. Hiertoe willen we hen de mogelijkheid bieden. Dit gebeurt door maatwerk. In gesprekken met inwoners bekijken we wat de behoefte is. Dit leggen we naast de woningmarktanalyse. Door te bouwen voor senioren brengen we ook de gewenste doorstroom op gang. Hier kunnen bijvoorbeeld doorstromers weer profijt van hebben.

Dit is berekend op basis van de onderliggende modellen en het feit dat we met het bouwen van woningen ook mensen aantrekken in onze gemeente. Vaak komen zij vanuit omliggende gemeenten maar het kan ook zijn uit de bijvoorbeeld de Randstad.

Het is niet de bedoeling om met een mogelijke kentering opnieuw met een aanpassing te komen. Deze richting houden we de komende vier jaar tenminste vast.

2. *In de in april 2021 vastgestelde woonvisie 2020+ staan een aantal uitspraken die ten grondslag liggen aan de ambities. Dan gaat het om de kwaliteit van het landschap en verscheidenheid aan dorpen. Elke ontwikkeling, uitbreiding of transformatie van de woningvoorraad wordt uitgevoerd met zorg voor de kwaliteit van het landschap en de verscheidenheid aan dorpen. Ingezet wordt op het toevoegen van woningen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Onder voorwaarden is beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen
Wordt, met de oplegger van 150% meer woningen, hieraan vastgehouden? Kunnen we ervan uitgaan dat wat verwoord staat in hoofdstuk 3 van de woonvisie2020+ overeind blijft? Hoe en waar wilt u die aantallen woningen realiseren?*

Ja, aan deze ambitie houden we vast. Woningen worden in principe gebouwd op gronden die deze ambitie niet raken.

3. In de presentaties van december 2022 en januari 2023 gaat het vooral om betaalbare nieuwbouw voor de groepen starters (jongeren) en seniorenwoningen. Ook in de afgesloten woondeal gaat het om betaalbare woningen voor starters, senioren, spoedzoekers en mensen die zorg aan huis nodig hebben.
 - *Wat verstaat u onder starters? Om welke leeftijdsgroep gaat het? Is deze groep gelijk aan de groep jongeren? Zo nee, wat verstaat u onder jongeren?*
 - *Wat voor type woningen wilt u voor deze groep(en) bouwen?*
 - *In de presentatie van 8 december – blz. 11 netto bouwopgave t/m 2032 staan ruim 500 woningen in de categorie huur duur/koop midden/koop duur. Voor wie zijn deze woningen bestemd? Hoe komt u aan deze aantallen?*

We hanteren in ons woonbeleid de prijsklassen zoals deze in de woningmarktanalyse zijn vermeld en toegepast. Deze zijn als volgt:

- Huur goedkoop (< € 633)
- Huur midden (€ 633 - €752)
- Huur duur (> € 752)
- Koop goedkoop (< 350K)
- Koop midden (350-500K)
- Koop duur (> 500K)

Woningen in een bepaald prijssegment kunnen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Een starter koopt bijvoorbeeld een woning in het goedkope segment. Maar een samenwonende koopstarter met een dubbelinkomen kan ook belangstelling hebben voor een middensegment koopwoning die bijvoorbeeld door doorstroming op de markt komt. Dit geldt ook voor het midden- en hogere segment. De verwachting is dat deze woningen geschikt zijn voor bijvoorbeeld doorstarters, tweeverdieners, senioren etc. De aantallen zijn berekend op basis van de modellen die Tellers en Benoemers hanteert.

4. *In de presentaties van december 2022 en januari 2023 is meermalen de term 'sociale koop' gebruikt. In de toelichting in de oplegnotitie geeft u aan dat er 150 extra woningen goedkope koop extra nodig zijn, bovenop de 929 die geprogrammeerd zijn vanuit de woningmarktanalyse.*
- *wat verstaat het college onder de term (bestemming) 'sociale koop'? Is dat hetzelfde als 'goedkope koop'?*
 - *is het college voornemens een speciale regeling te ontwikkelen voor 'sociale koop'?*
 - *hoe gaat deze regeling eruit zien wat betreft prijzen, eisen, voorwaarden etc.?*
 - *Kunt u ons uitleggen waarom er 150 woningen 'goedkope koop' extra geprogrammeerd zijn, bovenop de 929 die uit de woningmarktanalyse geprogrammeerd zijn?*
 - *de grens voor 'goedkope koop' legt u bij € 350.000 terwijl de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Aa en Hunze € 298.000 is. Waarom die grens van € 350.00? Waarom noemt u dit 'goedkope koop'?*

Sociale koopwoningen worden vanuit de woondeal met het Rijk gedefinieerd als woningen beneden de NHG-grens 2022. Dit zijn woningen beneden de € 355.000, -. In de woningmarktanalyse wordt ongeveer hetzelfde aangehouden, namelijk 350.000,-. Deze grens hanteren wij vanuit het onderzoek als goedkope koop. Daarbinnen is het mogelijk gradaties te hanteren, die we vastleggen in de actualisatie van de verkoopvoorwaarden en de grondprijzenbrief.

Wij verwijzen u hiervoor naar de brief aan uw raad over volkshuisvestelijke instrumenten op basis van de raadvragen van de CDA-fractie.

De 150 extra woningen goedkope koop zijn nodig vanwege de behoefte die blijkt onder deze doelgroep en de signalen die we hierover krijgen. Het onderzoek gaat er vanuit dat de woningen voor deze doelgroep er eigenlijk al wel zijn maar dat ze nog bewoond worden. Vanwege de vergrijzing zullen dit soort woningen later alsnog vrijkomen. Wij willen deze doelgroep nu al een kans bieden op een woning. Hiermee willen jongeren een kans bieden om in onze gemeente te blijven of zich hier te vestigen.

Zie antwoord 1

5. In de kaderafspraken met de woningbouwcorporaties is afgesproken dat 30% van de nieuwbouw wordt toegevoegd aan de sociale huur.
- In de in april 2021 vastgestelde woonvisie 2020+ wordt uitgegaan van 400 woningen; dat zou betekenen 120 sociale huurwoningen.
- In de woningmarktanalyse, vastgesteld door het college, wordt uitgegaan van 1040 woningen met 30% over programmering waardoor er naar verwachting 800 gerealiseerd gaan worden. Met een aandeel sociale huur van 30% zou dat betekenen 312 te programmeren huurwoningen, waarvan uiteindelijk 240 gerealiseerd gaan worden.
- Waarom wordt in de prestatieafspraken, die gemaakt zijn op basis van de in april 2021 vastgestelde woonvisie uitgegaan van 70 tot 100 huurwoningen?
 - In de woningmarktanalyse gaat u uit van 150 te programmeren sociale huurwoningen, waarvan naar verwachting 115 woningen gerealiseerd gaan worden. Dit is aanzienlijk minder dan de afgesproken 30% in de kaderafspraken. Waarom deze afwijking? Hoe verhoudt zich dit met de ondertekende woondeal; de afspraak dat het gaat om betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen?

Het aandeel sociale huurwoningen dat genoemd is in de kaderafspraken is gebaseerd op de woonvisie 2021 en de afspraken hierover. Met de woningcorporaties en de huurdersverenigingen wordt in samenspraak bekeken wat er eventueel aanvullend nodig is. Het verhoudt zich tot de Woondeal in zoverre dat betaalbare woningen zowel in het huur als koopsegment gerealiseerd kunnen worden.

6. *In het ambitiekader voor prestatieafspraken stelt u dat er voor de periode tot 2025 voldoende plannen zijn in het sociale huursegment. Tegelijkertijd lezen we in de prestatieafspraken 2023 dat er 11 woningen gesloopt en 39 verkocht gaan worden; 50 sociale huurwoningen minder derhalve. Dat roept bij ons de volgende vragen op:*
- *Welke woningbouwplannen in het sociale huursegment zijn er concreet?*
 - *Kunt u ons een overzicht geven van de te bouwen woningen tot en met 2025 met*
 - o *Het aantal woningen?*
 - o *Het type woningen?*
 - o *Wanneer deze woningen gereed zijn?*
 - *Zijn deze woningen ook bedoeld voor statushouders?*

Wijk van de toekomst Gieten: grotendeels levensloopbestendige en duurzame eengezinswoningen. Totaal te realiseren 54 sociale huurwoningen na gefaseerde sloop (60 woningen).

Asserstraat 5 Gieten: de grond is aangekocht door de Volmacht. Er ligt een principeverzoek. Het plan is 33 sociale huurwoningen voor de verschillende doelgroepen van de woningbouwcorporaties te realiseren.

Grolloo: 6 sociale huurwoningen voor senioren: levensloopbestendig, geschakeld en grondgebonden.

Naast de seniorenwoningen kunnen de woningen in principe door alle doelgroepen van de woningcorporaties bewoond worden.

N.B Niet al deze woningen zijn in 2025 gereed maar de verwachting is dat de bouw is gestart of (deels) klaar is. Met uitzondering van de seniorenwoningen zijn de woningen in principe geschikt voor alle doelgroepen van de woningcorporaties.

In de presentatie van januari 2023 werd door de woningbouwcorporaties uitgesproken dat de gemeente kan helpen bij het realiseren van de ambities door sociale huur in de projecten van projectontwikkelaars als eis mee te nemen. Op dit moment worden in verschillende dorpen worden door ontwikkelaars plannen ontwikkeld.

- Stelt het college deze eis aan de projectontwikkelaars? Is het college voornemens dit te doen?
- Zijn de woningbouwcorporaties betrokken bij de ontwikkelingen?

Als we constateren dat het nodig is sociale huur toe te voegen in een dorp of uitbreiding dan gaan wij hier inderdaad op sturen. In het geval de gemeente eigenaar is van de grond kan dit eenvoudiger dan wanneer een ontwikkelaar eigenaar is. In dat geval kan er gestuurd worden middels een anterieure overeenkomst waarin o.a. afspraken kunnen worden gemaakt over het te realiseren programma.

Ja, dit doen we in de prestatieafspraken 2023 en de afspraken die we in dat kader specifiek over woningbouw maken in bijvoorbeeld afzonderlijke projecten.

In de afgesloten woondeal wordt de categorie 'spoedzoekers' genoemd. We nemen aan dat het gaat om 'urgente doelgroepen', zoals ze in het ambitiekader worden genoemd.

- *Wat zijn de criteria om in aanmerking te komen voor het label 'urgente doelgroep'; komt dit overeen met de groep die nu in aanmerking komt voor een urgentieverklaring? Waarom moeten mensen 25 euro betalen om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring, die dan slechts 6 maanden geldig is? Krijgen mensen binnen deze termijn gegarandeerd een woning toegewezen?*
- *Hoe groot is de gemiddelde wachttijd voordat men in aanmerking komt voor een woning?*
- *Wat voor bouwplannen heeft het college concreet voor deze categorie spoedzoekers?*

Spoedzoekers zijn mensen die door uitzonderlijke situaties direct op zoek zijn naar onderdak bijvoorbeeld door echtscheiding of relatiebreuk.

Om in aanmerking te komen voor urgentie moet er in ieder geval sprake zijn van een acute woonnoedsituatie voor de woningzoekende die buiten eigen schuld om is ontstaan en die niet door de woningzoekende zelf op te lossen is. Dit wordt wat uitgebreider beschreven in het Urgentiebeleid-Thuiskompas. De corporaties raden woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor urgentie aan om eerst kosteloos te bellen met de urgentiecommissie. Zo kunnen ze checken of het zinvol is om urgentie aan te vragen. Als een woningzoekende daadwerkelijk een aanvraag voor urgentie indient moet er onderzoek plaatsvinden, bijvoorbeeld het lezen van de stukken. De woningzoekende betaalt daar 25 euro voor. Als er urgentie wordt verleend vindt deze woningzoekende eigenlijk altijd binnen een half jaar een woning. Als dat niet gebeurt vindt er maatwerk plaats (wat is de reden dat het niet gelukt is, heeft iemand toch te strikte voorkeuren et cetera) maar dat gebeurt in de praktijk bijna nooit, zeker niet in Aa en Hunze.

De zoekduur is nog moeilijk te meten bij Thuiskompas. Dit komt omdat iedereen, theoretisch, tegelijk is gaan zoeken toen Thuiskompas startte. Binnen Thuiskompas moet er meer data opgebouwd worden voor een betrouwbaar beeld. Wel is bijvoorbeeld bekend hoe lang nieuwe huurders van Woonborg stonden ingeschreven voor ze een woning kregen. In Aa en Hunze was dat vorig jaar 59 maanden. Nog vóór Thuiskompas is door Woonborg ook onderzocht hoe lang mensen moesten zoeken, afgezet tegen de inschrijfduur. In Aa en Hunze zat er gemiddeld tussen de 1^e keer reageren en een woning aangeboden krijgen 10 maanden.

Vanuit de woonvisie zijn een aantal voorwaarden uitgewerkt voor de bijzondere woonvorm: Flexwonen. Deze voorwaarden bieden een kader voor hoe we omgaan met woningen voor spoedzoekers in een flexibele setting. U wordt hierover binnenkort geïnformeerd. Op basis daarvan

kan bekeken worden waar we eventueel concreet een bouwplan kunnen (laten) realiseren voor spoedzoekers.

We merken dat er veel vragen leven met betrekking tot voorliggend onderwerp. We hopen deze naar tevredenheid te hebben beantwoord. Mochten er toch nog aanvullende vragen zijn dan attenderen wij u er graag op dat 9 maart het addendum op de woonvisie opiniërend aan uw raad voorligt.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.L.H. Schoonderbeek'.

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Luinge'.

de heer B. Luinge
loco-burgemeester