



datum	9 december
portefeuillehouder	De Weger
contactpersoon	Natalie Bink
fractie(s)	Progressief Woerden
onderwerp	Raadsvoorstel Addendum Woonvisie (Z/21/025304 / D/21/033611) en raadsinformatiebrief (Z/21/025304 / D/21/037123)

Raadsvoorstel

VRAAG

In het raadsvoorstel met kenmerk Z/21/025304 / D/21/033611 wordt gerefereerd aan het participatieproces dat is gehouden als input voor de omgevingsvisie. Omdat deze hier wordt genoemd vragen wij ons af of hier ook een visie t.a.v. wonen uit is gekomen. Zo ja, welke?

ANTWOORD

Nee, de Woonvisie Woerden Woont is in 2019 vastgesteld door de Raad en blijft 5 jaar van kracht naast de Omgevingsvisie.

Raadsinformatiebrief

VRAAG 1

Hierin staat dat het college openstaat voor initiatieven t.a.v. Tiny houses op private locaties. Betekent dit dat het college geen medewerking verleent voor alternatieve bouw op gemeentegrond?

ANTWOORD 1

Gezien de beschikbare woningbouwlocaties die in eigendom zijn van de gemeente, worden er geen Tiny Houses op deze locaties gerealiseerd. Tiny Houses passen niet in de stedenbouwkundige opzet en de grondexploitaties door de lagere grondopbrengst.

VRAAG 2

Dat het daadwerkelijke aantal woningzoekenden niet is vast te stellen, wil niet zeggen dat woningzoekenden niet kunnen worden betrokken bij het raadsvoorstel over het addendum op de Woonvisie. Graag verneem ik van de ambtenaar welke pogingen zijn gedaan om de woningzoekenden bij dit proces te betrekken?

ANTWOORD 2

Gezien de beperkte omvang van het Addendum op de Woonvisie is participatie niet aan de orde. Wel zijn daarom makelaars geraadpleegd, zij kennen de marktvraag.

VRAAG 3

M-122 Motie: Kunt u laten zien in de Omgevingsvisie waar dit overzicht te vinden is?

ANTWOORD 3

Dit is op pagina 56 van de Omgevingsvisie op de kaart met de term: 'onderzoekslocatie woningbouw'. Op pagina 61 t/m 67 worden de onderzoekslocaties per kern benoemd. Na verdere participatie zal in de volgende bestuursperiode een keuze gemaakt worden voor toekomstig te ontwikkelen locaties.



VRAAG 4

M-183 Hoeveel extra woningen zijn te realiseren door woningbouw toe te staan in vrijkomende agrarische gebouwen.

ANTWOORD 4

Dit is locatie-afhankelijk, daar kunnen we geen inschatting van maken. Het zijn zeer beperkte aantallen.

VRAAG 5a

Ten aanzien van rapport 'Woerden woont'. In het algemeen zijn de tabellen vrij oud. 2017 of 2018. Kan hiervan een update worden verstrekt?

ANTWOORD 5a

Nee, dat komt bij de volgende Woonvisie die iedere 5 jaar wordt geactualiseerd. De huidige Woonvisie 2019-2024 is bij dit raadsvoorstel ter kennisname opgenomen omdat het Addendum op Woonvisie ter besluitvorming voorligt.

VRAAG 5b

Is bekend hoeveel woningzoekers in Woerden bereid zouden zijn om zich in de kernen Harmelen, Kamerik of Zegveld te vestigen?

ANTWOORD 5b

Nee, de ervaring leert dat dit aantal beperkt is.

VRAAG 6

Hoeveel woningen zullen bij benadering vrijkomen door doorstroom van ouderen?

ANTWOORD 6

Daar hebben we geen onderzoeksgegevens van. Wel is een feit dat meestal een keten van enkele verhuizingen op gang komt, die stopt als een starter een woning betreft.

VRAAG 7a

In het document 'Woerden woont'. Blz 18 In de tekst boven de tabel staat dat er behoefte is aan nieuwbouw voor senioren en meer vermogende gezinnen. In de tabel daaronder staat de woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse. Daar is de prijsklasse > 300.000 heel klein tot negatief. Hoe moeten we deze tabel duiden in het licht van de tekst erboven?

ANTWOORD 7a

De tabel geeft aan dat de grootste behoefte in het koopsegment zit in de goedkope en betaalbare koopwoningen. En dat er een kleinere behoefte is aan middeldure en dure koop.

Zoals in de Woonvisie is opgenomen "Deze goedkope en betaalbare koopwoningen bevinden zich voornamelijk in de bestaande voorraad. Om dit vrij te krijgen zal er met name nieuwbouw moeten worden gerealiseerd voor de doorstroming, zowel voor senioren als voor meer vermogende gezinnen."

Omdat de bestaande woningen vaak een lagere verkoopprijs hebben dan nieuwbouwwoningen, wordt in de Woonvisie ingezet op doorstroming van senioren en gezinnen die eengezinswoningen leeg achterlaten. Hiermee komen er bestaande goedkope en betaalbare koopwoningen vrij voor starters en startende gezinnen.



VRAAG 7b

Onder de tabel staat dat: 'doorstroomexperimenten een goede manier zijn om mensen te stimuleren om te verhuizen'. Wat zijn dat voor experimenten, door wie zijn die uitgevoerd en wat zijn de resultaten daarvan?

ANTWOORD 7b

Deze experiment-mogelijkheid is onderdeel van de Huisvestingsverordening: op beperkte schaal mogen nieuwbouw sociale huurwoningen toegewezen worden aan inwoners van de gemeente Woerden.

Dit wordt uitgevoerd door GroenWest en is gebeurd bij Pius X en de Iepenhof. Het resultaat is dat er hierdoor inwoners van de gemeente met voorrang verhuizen naar de nieuwbouw sociale huurwoningen en dat zij vervolgens sociale huurwoningen achterlaten. Hierdoor komen er in korte tijd extra veel sociale huurwoningen vrij voor verhuur.

VRAAG 8

Er komen steeds meer 1 ouder gezinnen. Welke mogelijkheden biedt de woonvisie voor deze groep?

ANTWOORD 8

Er worden de komende jaren veel kleine woningen gebouwd, daarnaast zijn er verschillende soorten huur- en koopwoningen binnen de bestaande woningvoorraad.

VRAAG 9

Zijn inwoners/jongeren die zorg dan wel begeleiding behoeven voldoende gespreid over de wijken in Woerden? Graag meer info hierover. Het gaat dus niet alleen over aantallen, maar ook over de geplande locaties.

ANTWOORD 9

Ja, de meeste mensen wonen al in bestaande complexen, deze zijn verspreid over de stad. Ook in nieuwbouwprojecten zoals in de Poort van Woerden is er ruimte voor nieuwe woonconcepten.

VRAAG 10

Blz 21 Aanbod voor gezinnen vergroten voor het maken van de volgende stap in de wooncarrière. Hoe groot is het gat tussen de vraag en het aanbod voor deze gezinnen?

ANTWOORD 10

Beantwoording van deze vraag vergt een analyse. Deze analyse is niet voor handen. Wel is bekend dat de nood het hoogst is bij één- en tweepersoonshuishoudens, zij beslaan 60% van de huishoudens binnen de gemeente Woerden.

VRAAG 11

Blz 22 Voor senioren kan worden gekeken naar de bestaande voorraad. Is hiermee besloten dat voor senioren geen aparte woningen worden ontwikkeld? Bijvoorbeeld woonvoorzieningen met gemeenschappelijke huiskamer? Die behoefte is er wel volgens de tekst op blz 8.

ANTWOORD 11

Nee. Het grootste deel van de woningvoorraad is bestaand. Nieuwbouw is een toevoeging op de bestaande woningvoorraad. Dit soort woonconcepten voor senioren worden ook ontwikkeld in de nieuwbouw. Gelukkig hebben we in de bestaande bouw ook al verschillende woonconcepten.



VRAAG 12

Op blz 29 staat dat er aantoonbaar minder behoefte is aan sociale huur dan aan andere woningen. Hoe is dit aangetoond? Hoe verklaart u de lange wachttijden?

ANTWOORD 12

Er wordt niet bedoeld dat er minder behoefte is aan sociale huurwoningen. Deze zinsnede in de Woonvisie is onderdeel van een opsomming van redenen om af te kunnen wijken van de 20% sociale huurwoningen bij een woningbouwontwikkeling:

- a) *“Er kan compensatie/verrekening met andere projecten binnen het gebied/kern plaatsvinden, zodanig dat totaal 20% sociale huur wordt gerealiseerd.”*
- b) *“Er is aantoonbaar minder behoefte aan sociale huur, dan aan andere woningen.”*

Bij b) wordt bedoeld: er is in die woonwijk/kleine kern al veel sociale huur waardoor er meer behoefte is aan nieuwbouw van koopwoningen of middenhuurwoningen. Dit vanwege de balans tussen huur en koop in een buurt of kern.

VRAAG 13

Tevens staat daar dat er compensatie / verrekening met andere projecten kan plaatsvinden als de 20% niet wordt gehaald. Betaalt de ontwikkelaar die de compensatie voorgeschoteld krijgt dan de rekening van de eerste ontwikkelaar?

ANTWOORD 13

Nee, op sommige locaties bouwt GroenWest 100% sociale huur. Op die manier wordt bekeken of we aan de 20% komen gezien over de gehele wijk of woonkern.

VRAAG 14

Wat is de prognose mbt de wachttijd bij het huidige bouwbeleid?

ANTWOORD 14

Het regionale streven in het Integraal Ruimtelijk Perspectief is, dat de zoektijden tegen 2030 sterk teruggebracht worden. Daartoe worden in alle U-16 gemeenten meer sociale huurwoningen bijgebouwd dan vóór 2020.

De verwachting is dat de zoektijd flink zal dalen, maar het is niet te berekenen hoeveel dit zal dalen omdat dit van meerdere factoren afhankelijk is. Zoals de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en de ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Deze behoefte is ook afhankelijk van de situatie op de koopwoningmarkt en de beschikbare huurwoningen in het middensegment.