



datum	12 December 2024
portefuillehouder	Arjan Noorthoek
contactpersoon	Rein Kroon
fractie(s)	CDA
onderwerp	Woonprogramma (Z/24/071758)

Vraag: Doorstroming ouderen

1. In de tekst wordt beschreven dat de doorstroming van ouderen lastig van de grond komt. Als oorzaak wordt de beperkte beschikbaarheid van geschikte woningen gegeven. Is er onderzoek gedaan naar de bereidheid van deze groep om te verhuizen

Ja, dit wordt meegenomen door de woonwensen en het daadwerkelijk verhuisgedrag in Woerden naast elkaar te zetten. In de doorstroommodellen zit onder de motorkap de daadwerkelijke verhuisbeweging van ouderen in Woerden (naar gezinssamenstelling en inkomen en woonmilieu).

Vraag: Levensloopbestendige woningen

1. Kunt u van deze term een wat uitgebreidere definitie geven?

Is feitelijk een woning dat geschikt is om in alle levensfasen te wonen. Het doel van een dergelijke woning is om mensen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te lijven wonen, zelfs als hun mobiliteit of zorgbehoeften verandert door ouderdom, ziekte en of handicap. Denk hierbij aan gelijkvloerse indeling, brede doorgangen en deuren, drempelloos, veilige badkamer, toegankelijkheid buiten.

Vraag: Actuele lijst

1. Is er een actuele lijst of overzicht van de hoeveelheid en type inwoners die nu op zoek is naar een passende woning?

Een actuele lijst kan niet worden gemaakt. Als je een woning zoekt in de koopmarkt reageer je op aanbod, soms schrijf je je in bij nieuwbouwprojecten maar dat is gemiddeld maar 15% van de daadwerkelijke zoekers. Goed overzicht is er alleen van mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Deze inschrijvingen en zoektijden zijn meegenomen in het woonbehoeftenonderzoek.

Vraag: Wijk- en dorpsplatformen

1. Op welke manier zijn wijk- en dorpsplatformen meegenomen in het opstellen van het woonprogramma en hoe is hun input verwerkt?

De wijk en dorpsplatformen zijn op diverse manieren betrokken. Als eerste bij aanvang van het project. Hier is een digitale avond belegd zodat ze niet verrast zouden gaan worden en zijn ze aan de voorkant geïnformeerd. Daarna zijn de wijk- en dorpsplatformen uitgenodigd bij de bijeenkomsten in de avonden elke kern. Sommige hebben hier gebruik van gemaakt, sommige ook niet. Daarnaast zijn de wijk- en dorpsplatformen uitgenodigd bij de bijeenkomsten van de zorg- en welzijnspartners. Dit waren constructieve avonden waarbij de input is meegenomen. Daarnaast zijn er nog diverse telefoongesprekken en e-mails gestuurd met input die ook zijn meegewogen in de totstandkoming van het woonprogramma. Dat wil niet zeggen dat alles één op één is overgenomen, omdat het onderdeel is van een grotere opgave met meerdere belangen.

Vraag: Vrijkomende agrarische bebouwing

1. Is er zicht op de potentie van deze groep (hoeveel woningen zou dit op kunnen leveren?).

Op dit moment is dat zicht er niet. Dit hangt van diverse zaken af. Zie antwoord hieronder.

2. Momenteel is het omzetten van VAB naar wonen gebonden aan behoorlijke strenge regels (aan m2 slopen t.o.v. nieuw woonvolume). Is hier ruimte te vinden?

De provincie heeft haar VAB-aanpak geactualiseerd. De nieuwe aanpak "Erven met Perspectief" voor de periode 2024-2026 biedt meer ruimte voor erftransities bij vrijkomende en vrijgekomen agrarische bebouwing ook naar wonen. Het (primaire) doel daarbij van de provinciale bijdrage aan de aanpak van VAB is om stoppende boeren meer perspectief te bieden, erftransities te versnellen en vereenvoudigen en daarmee bij te dragen aan het voorkomen van ongewenst gebruik en stimuleren van toekomstbestendige erven.

De gemeente is ambtelijk in gesprek, ook met de U10 over Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)-beleid. Met betrekking tot de mogelijkheden voor wonen: de nadruk blijft liggen op het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing. Dus geen realisatie van woningen in vrijkomende agrarische bebouwing maar sloop waarna conform Ruimte voor Ruimte een woning gerealiseerd kan worden. De provincie stuurt daarbij op m³ en niet op m². Dus bijv. in plaats van een woning van 600m³, het stimuleren van de realisatie van twee woningen van 300m³. In 2025 wordt gestart met gemeentelijke actualisatie van het VAB-beleid.

Vraag: Toegelaten instelling Sociale huur

1. Er wordt gesteld dat sociale huurwoningen alleen bij een toegelaten instelling ondergebracht kunnen worden. Dit zijn er momenteel 2 in Woerden. Ziet u ruimte voor nieuwe initiatieven? De ervaring met de huidige partijen leert dat de combinatie met sociale huur in grotere complexen lastig is.

Alle toegelaten instellingen in de provincie Utrecht zijn vrij om te investeren in de gemeente Woerden. Daarnaast zijn er andere toegelaten instellingen (categorale instellingen) die een bijdrage kunnen leveren aan gemeentelijke opgaves, zoals Woonzorg Nederland, Habion, SSH, Duwo.

Het mixen van sociale huurwoningen en koopwoningen in een VVE complex is vaak ingewikkeld. Woningcorporaties hebben liever een eigen gebouw voor hun onderhoud in plaats van een VVE. Door in het begin van een project hier rekening mee te houden, kun je met de initiatiefnemers afspreken hoe je komt tot de meest werkbare oplossing. De woningcorporatie staat open voor initiatieven om zoveel mogelijk zaken mogelijk te maken, zoals bijvoorbeeld de Woongaard in de Waag (B1- Snel en Polanen)

Vraag: Vereveningsfonds

1. Zijn hier in andere gemeente ervaringen mee?

Er zijn diverse gemeentes die werken met een vereveningsfonds. Het komende jaar wordt dit onderzocht en komt er een voorstel naar de gemeenteraad over de eventuele inrichting hiervan.

Vraag: Zelfbewoningsplicht

1. Welke motivatie ligt er achter de termijn van 5 jaar voor de zelfbewoningsplicht?

Wettelijk mag je 10 jaar toepassen. Dit vinden wij een te lange periode, omdat in deze periode je leven kan veranderen. Vandaar dat er is gekozen voor een naar onze mening redelijke termijn van vijf jaar. Er kunnen altijd ontbindende voorwaarden worden opgesteld.

Vraag: Anti-speculatiebeding

1. Wanneer er een zelfbewoningsplicht wordt ingesteld van 5 jaar, wat is dan de functie van een anti-speculatiebeding met dezelfde looptijd?

Het combineren van deze maatregelen versterkt de controle over het gebruik en de toegankelijkheid van de woning. Zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de doelgroep voor deze woningen er ook daadwerkelijk gaat wonen. Anti-speculatiebeding voorkomt dat kopers puur met financieel gewin een huis snel weer verkopen. Samen ontmoedigen ze beleggers en speculanten, wat helpt om woningen beschikbaar te houden voor mensen die daadwerkelijk behoeften hebben aan een eigen huis. Deze maatregelen worden vooral toegepast bij nieuwbouwwoningen.