

Beantwoording vragen GBW-fractie over agendapunt 9 Woonvisie

Raadscommissievergadering van: 6-12-2023

Vraag	Antwoord
<p>Het toevoegen van woningen in de middenhuur heeft niet uw prioriteit. U laat dit aan de markt over. U geeft hierbij toch geen uitvoering aan de uitkomst van het WBO? Er zijn nu ook nog geluiden dat door eerder genomen maatregelen de middenhuur markt op slot zit.</p>	<p>We zien dat er, in het land, nog steeds veel voorbeelden zijn waar middenhuur woningen gerealiseerd worden.</p> <p>Doordat de landelijke overheid voornemens is om een puntenstelsel in te voeren kan de markt voor middenhuur woningen minder interessant worden voor particuliere verhuurders. Dat zogenaamde puntensysteem legt het duur(der) verhuren van particuliere woningen aan banden. Mochten we merken dat de markt zelf geen middenhuur realiseert, dan gaan we hier directer op inzetten. De mogelijkheden die de gemeente heeft, om de markt hiertoe te bewegen, zijn echter wel beperkt. Omnia Wonen heeft beperkt de mogelijkheid om middenhuur woningen toe te voegen. Indien noodzakelijk gaan we hier met hen over in gesprek.</p>
<p>Wetgeving; u neemt al een voorschot op mogelijke afspraken uit de nieuwe Huisvestingswet. Kun u aangeven welke onderdelen al definitief zijn en nog wachten op besluitvorming. Hierbij valt te denken aan: passend toewijzen sociale koopwoning, verhoging voorrangsperscentage bij lokale binding, landelijke richtlijn 30% soc huur.</p>	<p>Alle bijbehorende wetgeving is reeds behandeld door de Tweede Kamer. 5 december a.s. is de plenaire afhandeling in de Eerste Kamer van de wet wijziging Huisvestingswet 2014. Dit alles wacht nog op besluitvorming.</p>
<p>Wanneer kunnen we de uitwerking tegemoet zien van de 2e Jeugd strategie en het Nationaal Isolatieprogramma?</p>	<p>De uitwerking van de 2e jeugd strategie wordt in 2024 opgepakt.</p> <p>Wij verwachten daarnaast in het eerste kwartaal van 2024 met het Nationaal Isolatieprogramma te starten. Dit is ook afhankelijk van andere gemeentes die meedoen aan de gezamenlijke inkoopactie.</p>
<p>Kijkend naar het huidige plan Hoevelaar en Klein maar Fijn Wonen; wat is het totaal aantal woningen (huur en koop) die zijn gebouwd en hoeveel woningen zijn nu bewoond door Woudenbergers?</p>	<p>In Hoevelaar fase I zijn er 194 woningen gerealiseerd. Circa 60% van deze woningen is verkocht aan Woudenbergers, 20-30% aan kopers uit de directe omgeving (denk aan Veenendaal, Scherpenzeel, Leusden, Zeist) en circa 10% is verkocht aan kopers van verder (bijvoorbeeld de randstad).</p> <p>De tweede fase Hoevelaar (tranche 1) bestaat uit 90 woningen. Daarvan is ca 45%</p>

Vraag	Antwoord
-------	----------

verkocht aan Woudenbergers, ruim 40% aan kopers uit de directe omgeving en 10% aan kopers van verder weg.
 We zien dat het percentage Woudenbergers voornamelijk hoog ligt bij de goedkopere (starters-)woningen. De duurdere woningen worden eerder verkocht aan niet Woudenbergers. Dit verklaart het percentage van 45% dat in fase II verkocht is aan Woudenbergers.

Wij hebben aan Omnia Wonen gevraagd om inzicht te geven in het aantal woningen binnen Klein maar Fijn Wonen welke nu bewoond wordt door Woudenbergers. De reactie van Omnia is als volgt: "Wij registreren in principe welk voorranglabel de woning heeft, zie onderstaand overzicht. Om te weten waar iemand vandaan komt, zouden we Woningnet moeten gebruiken. We hebben bij de nieuwbouwwoningen echter gebruik gemaakt van "verzameladvertenties", wat betekent dat er één advertentie is voor alle woningen van hetzelfde type. Hierdoor wordt in Woningnet niet juist geregistreerd. Volgend jaar krijgt Woningnet een nieuw systeem waardoor dat eenvoudiger zou moeten kunnen."

Soort woning	studio of 2-k. app	Doelgroep
9x - Benedenwoning	2-kamer app.	geen binding
3x - Benedenwoning	2-kamer app.	binding regio
5x - Benedenwoning	2-kamer app.	binding Woudenberg
4x - Benedenwoning	studio	binding Woudenberg
4x - Benedenwoning	studio	binding regio
3x - Galerijflat	studio	geen binding
1x - Galerijflat	2-kamer app.	directe bemiddeling
1x - Galerijflat	studio	directe bemiddeling

Van bovenstaande groepen is het niet zo dat Woudenbergers alleen via de categorie "binding Woudenberg" konden reageren. Ook bij de categorie "binding regio" was er

Vraag	Antwoord
	<p>deze mogelijkheid en zelfs op de woningen waarbij geen binding noodzakelijk is kunnen Woudenbergers reageren. Voor de categorie “directe bemiddeling” geldt dat deze woningen met zekerheid naar Woudenbergers zijn gegaan. Deze zijn namelijk toegewezen met hulp van de DKS.</p> <p>Omnia Wonen heeft voor wat betreft Klein maar Fijn aangegeven dat zij moeite hebben gehad met het verhuren van deze woningen. Sommige woningen zijn meer dan 5 keer geweigerd (na een aanbieding) voordat er een huurder is gevonden.</p>
<p>Welk deel van de woningbehoefte is aantrekking van bewoners van buiten? Wat zou de groei zijn als je alleen voor de eigen bewoners bouwt. Woudenberg is procentueel de grootst groeiende gemeente in de provincie Utrecht</p>	<p>Kijkend naar Hoevelaar zien we dat met name koopwoningen in het hogere segment aan niet-Woudenbergers worden verkocht, dus daar ligt op dit moment de behoefte van buiten. In het woningbehoefte onderzoek is alleen uitgezocht wat vanaf 2030 gebouwd moet worden als we enkel bouwen voor onze eigen bewoners. Dit betekent een groei van 75 huishoudens. De Woonvisie is nu zo ingericht dat we de inwoners van Woudenberg beschermen tegen de druk van buitenaf, hen meer kansen geven op de woningmarkt en de doorstroming bevorderen.</p>