

Beantwoording raadvragen actualisatie woonvisie, d.d. 9 april 2019

Vragen Lokaal Liberaal (LL):

1. LL wil geen beperking van woningverbetering bij betaalbare koopwoningen.
Reactie: Deze maatregel is uitsluitend bedoeld voor nieuwbouwwoningen en niet voor de bestaande voorraad. De gedachte hierachter is dat de woningen die in het segment betaalbare koop gerealiseerd worden ook beschikbaar blijven in dit segment. Door waardevermeerdering tegen te gaan, blijven de woningen beschikbaar voor de juiste doelgroep, namelijk starters op de woningmarkt. Dit bevordert ook de doorstroming doordat starters die een gezin willen stichten doorstromen naar een grotere woning en de betaalbare koopwoning achterlaten voor nieuwe starters.
2. LL vraagt hoe de belangstelling voor startersleningen in 2014 was?
Antwoord: de belangstelling was goed en het budget was bijna op. Doordat de landelijke overheid geen bijdrage meer levert aan dit fonds, heeft de raad destijds besloten om zelf ook geen financiële bijdrage meer te leveren aan dit fonds en de regeling on hold te zetten. Een starterslening bedraagt maximaal € 25.000. Het werkt als een revolving fund doordat de leningen ook weer afgelost moeten worden. Op dit moment is er weer een budget van ca. € 450.000 beschikbaar, dit kan geactiveerd worden via de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). De SVN vervult hierbij de rol van geldverstrekker. Als het instrument starterslening opnieuw ingevoerd zou moeten worden, is hiervoor een apart raadsbesluit nodig. In de actualisatie van de woonvisie wordt slechts voorgesteld om te onderzoeken of dit zinvol is.
3. LL heeft vragen over de verduurzaming van de woningvoorraad:
 - a. Is er onderzoek gedaan naar de economische effecten van aardgasvrij maken?
Antwoord: nee, dit is Rijksbeleid.
 - b. Huurders mogen niet opdraaien voor de investering in de verduurzaming van hun woning.
Reactie: huurders hebben de toezegging dat hun woonlasten gelijk blijven of lager worden bij verduurzaming van de huurwoning.
 - c. Huiseigenaren mogen niet gedwongen worden tot verduurzaming van hun eigen woning.
Reactie: voor de bestaande bouw stelt de gemeente Stichtse Vecht nergens eisen aan verduurzaming van woningen. De woonvisie beschrijft wat we gaan doen om inwoners te helpen zich voor te bereiden op een aardgasvrije toekomst. Het is het Rijk dat de ambities ten aanzien van klimaatneutraal en aardgasvrij heeft geformuleerd en het leek ons goed om in de woonvisie daar aandacht aan te besteden. Voor nieuwbouw geldt dat we het hoofdstuk over duurzaamheid nodig hebben om bij projectontwikkelaars en corporaties duidelijke eisen neer te kunnen leggen.
4. LL vraagt wat spoedzoekers zijn?
Antwoord: spoedzoekers zijn alle urgenten die niet 12 jaar op een woning kunnen wachten, zoals gescheiden mensen, arbeidsmigranten en expats.
5. LL vraagt waarom het woonwagenebeleid van de afgelopen jaren niet strookt met wat er nu in de actualisatie van de woonvisie is opgenomen?
Antwoord: er is een nieuw landelijk beleidskader voor woonwagenebeleid. De actualisatie van de woonvisie sluit aan bij dit landelijke kader en dit is inderdaad in afwijking van het lokale beleid van de afgelopen jaren. We stellen nu een wachtlijst op omdat het landelijke beleidskader aangeeft dat ook deze woningbehoefte ingevuld dient te worden. Voorheen was het beleid er meer op gericht om woonwagenebeleid die vrij komen niet meer opnieuw in te vullen.

Vragen CDA:

6. Het CDA vraagt waarom de projecten Flambouw in Nigtevecht en Domineeslaantje in Breukelen niet zijn opgenomen in de projectenlijst die als bijlage bij de woonvisie is gevoegd?
Antwoord: omdat er voor deze projecten al een vastgesteld bestemmingsplan is. Projecten waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld en / of een omgevingsvergunning is verleend zijn niet opgenomen in deze projectenlijst. Voor deze projecten is het vanuit juridisch oogpunt niet meer mogelijk het woonprogramma te wijzigen.
7. Het CDA wil graag dat de raad 4 maandelijks geïnformeerd wordt over de voortgang van de projecten op de projectenlijst. Hoe kijkt de wethouder hier tegenaan?
Antwoord: Op de gemeentelijke website is een overzicht opgenomen van alle nieuwbouwprojecten waarin de stand van zaken staat gemeld. Dit overzicht wordt van tijd tot tijd geactualiseerd.
8. Het CDA mist de planning en het hoe bij de uitvoering. Hoe gaat de wethouder de raad meenemen in de uitvoering?
Antwoord: na vaststelling van de visie wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld, dit uitvoeringsprogramma zal ter kennisname naar de raad gaan. Nadere invulling rondom bijvoorbeeld een doelgroepenverordening zal ter besluitvorming naar de raad gaan.
9. Het CDA vraagt of Tiny houses een oplossing in Stichtse Vecht zijn voor een tijdelijk probleem?
Antwoord: op dit moment zijn slechts een beperkt aantal particuliere initiatieven voor tiny houses in beeld. De gemeente wil meewerken aan deze initiatieven omdat er behoefte is aan deze woonvorm. Tiny houses vallen in de categorie betaalbare koop, waarbij de grond vaak in eigendom blijft bij de particuliere eigenaar of bij de gemeente. Op dit moment worden tiny houses aangeboden van 50 m² tot 75 m², nul op de meter, voor een prijs van € 85.000. Dit is zeer zeker een oplossing voor starters op de woningmarkt. Doordat de grond in erfpacht wordt uitgegeven, is de grondprijs niet maatgevend.
10. Het CDA vraagt welke gronden bedoeld worden op blz. 11?
Antwoord: gronden die de gemeente zelf heeft uitgegeven of waarover de gemeente in overleg is met woningcorporaties zijn bijvoorbeeld: Haarrijnweg (Maarssenbroek), Kuypersstraat (Maarssen), Raadhuisstraat (Nigtevecht) en 't Kockenest (Kockengen) . Het gaat vaak om vrijgekomen schoollocaties.
11. Het CDA vraagt hoe de prijsafspraken op blz. 12 tot stand komen?
Antwoord: Bij de corporaties worden de prijsafspraken via de prestatieafspraken gemaakt. Bij particuliere verhuurders kunnen alleen bij nieuwbouw van te voren prijsafspraken gemaakt worden die jaarlijks worden bijgesteld. De afspraken worden meegenomen in de anterieure overeenkomsten tussen gemeente en projectontwikkelaar/belegger.
12. Het CDA vraagt wat het doel is van een Vereveningsfonds en waarom een Vereveningsfonds een goed idee is?
Antwoord: Voor kleinere projecten is het soms lastig om het aandeel sociaal te realiseren. Er is vaak moeilijk een woningcorporatie of een investeerder te vinden die het deel sociale huur wil afnemen in dergelijke kleine hoeveelheden. Ook bij grotere projecten lukt het projectontwikkelaars niet altijd om tot overeenstemming te komen met woningcorporaties over de afname van het sociale aandeel. Met een vereveningsfonds kunnen initiatiefnemers de plicht om tot realisatie van sociale huur te komen "afkopen", middels het storten van een bijdrage in het Verevenings- of Volkshuisvestingsfonds. Met een bijdrage uit dit fonds kunnen ontwikkelende partijen op andere locaties woningbouwprojecten met een sociale opgave, waarbij er sprake is van een onrendabele top, alsnog tot een financieel haalbaar plan brengen.

13. Het CDA vraagt hoe de wethouder de wooncoach senioren wil inzetten?
Antwoord: zie de gemeentelijke website en de website www.wooncoachsenioren.nl
14. Het CDA vraagt wat de rol van zorg- en welzijnsorganisaties is en in hoeverre de gemeente in gesprek is met deze organisaties in het kader van wonen met welzijn en zorg?
Antwoord: zorg- en welzijnsorganisaties zijn betrokken bij de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW).
15. Welke bijdrage gaat de gemeente betalen voor de realisatie van nul op de meter woningen?
Antwoord: op dit moment betaalt de gemeente geen bijdrage voor de realisatie van nul op de meter woningen. Bij nieuwbouw zijn de kosten voor nul op de meter aanzienlijk lager dan bij renovatie en deze kosten kunnen over de levensduur van de woning worden terugverdiend. Bij nieuwbouw zal de gemeente dan ook zeker geen bijdrage leveren. Bij renovatie van sociale huurwoningen zou de gemeente in de toekomst een bijdrage kunnen overwegen.
16. Het CDA vraagt waar de vraag naar 3-kamer appartementen ingevuld gaat worden?
Antwoord: ook hiervoor zal aandacht gevraagd worden bij nieuwbouw en transformatie van woningen. Maar de vraag naar 1- en 2-kamer appartementen is op dit moment wel het grootst.
17. Het CDA mist de notie van differentiatie in woonwijken.
Antwoord: dit is opgenomen in het voorwoord van de wethouder, waarbij zij refereert aan het collegewerkprogramma. Differentiatie is nodig voor het behoud van de leefbaarheid. Daarnaast wordt op blz. 13 en op blz. 17 van de woonvisie aangegeven dat bij nieuwbouw de differentiatie van het woonprogramma een vast onderdeel van de anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars zal zijn.

Vragen PvdA:

18. De PvdA vraagt wanneer het uitvoeringsprogramma beschikbaar is?
Antwoord: zodra de actualisatie van de woonvisie is vastgesteld, wordt het uitvoeringsprogramma opgesteld.
19. De PvdA vraagt wanneer de doelgroepenverordening naar de raad komt?
Antwoord: zodra de actualisatie van de woonvisie is vastgesteld, wordt een voorstel voor een doelgroepenverordening voorbereid voor vaststelling in de raad.
20. De PvdA vraagt of deze woonvisie gaat zorgen voor het terugdringen van de wachttijden voor woningzoekenden in Stichtse Vecht of dat we vooral bouwen voor de regio?
Antwoord: We bouwen hiermee zowel voor de lokale behoefte als voor de regionale behoefte. Maximaal 25% van de woningvoorraad mag lokaal worden toegewezen. Hoe deze 25% wordt ingevuld, wordt vastgelegd in de huisvestingsverordening (deze komt 1 juli ter vaststelling in de raad). Tot nu toe is deze 25% ingevuld via de kleine kernen regeling. Waarbij tot nu toe overigens slechts 10% van deze beschikbare regelruimte benut wordt. De gemeente zou ook een sociale en/of economische binding kunnen opnemen hiervoor.
21. De PvdA vraagt of er een overeenkomst is met Doornburg over woningbouw op dit terrein, waarom staat dit anders op de projectenlijst?
Antwoord: In december 2018 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer Doornburgh Real Estate bv een intentieovereenkomst gesloten, waarbij woningbouw onderdeel uitmaakt van de voorgenomen planontwikkeling.
22. De PvdA vraagt duidelijkheid over de aantallen ouderen omdat deze wisselend worden gebruikt.
Antwoord: In de woonvisie definiëren we de groep ouderen in de categorie 1-/2 persoons huishoudens vanaf 65 jaar. Daarnaast benoemen we apart de categorie 'oudere'

ouderen: 75plussers. Met name deze groep doet in grotere mate een beroep op andere vormen van wonen met zorg dan we in het verleden gewend waren (verzorgingshuizen).

Vragen PVV:

23. De PVV vraagt om onderzoek te doen naar de kosten voor verduurzaming voordat inwoners verplicht worden hun woningen te verduurzamen.

Antwoord: voor de bestaande bouw stelt de gemeente Stichtse Vecht nergens eisen aan verduurzaming van woningen. De woonvisie beschrijft wat we gaan doen om inwoners te helpen zich voor te bereiden op een aardgasvrije toekomst. Het is het Rijk dat de ambities ten aanzien van klimaatneutraal en aardgasvrij heeft geformuleerd en het leek ons goed om in de woonvisie daar aandacht aan te besteden. Voor nieuwbouw geldt dat we het hoofdstuk over duurzaamheid nodig hebben om bij projectontwikkelaars en corporaties duidelijke eisen neer te kunnen leggen.

Vragen CU/SGP:

24. De CU/SGP vraagt of de inwoners voldoende gehoord zijn over deze visie?

Antwoord: er is een woonevent geweest waar woningzoekenden hun woonwensen en woonproblemen konden inbrengen. Daarnaast zijn de gebiedsregisseurs betrokken bij de actualisatie van de woonvisie. Zij geven aan dat de bewonersgroepen vooral hechten aan spreiding van bijzondere doelgroepen in de gemeente en differentiatie in woonwijken. Daarnaast hechten bewonersgroepen aan de bindingsregel voor kleine kernen. Er is geen uitgebreid participatietraject gedaan omdat het slechts om een actualisatie van de huidige woonvisie gaat en deze actualisatie snelle actie beoogt voor het verkorten van de wachtlijsten van woningzoekenden. De raad heeft zelf ook nog een digitale peiling gedaan waarbij inwoners konden reageren op statements over de sociale woningbouwopgave. Maar de respons hierop was te laag om er conclusies uit te kunnen trekken.

25. De CU/SGP is geen voorstander van het lotingsprincipe.

Reactie: in de woonvisie wordt slechts voorgesteld om de inzet van dit instrument te onderzoeken, bij de vaststelling van de huisvestingsverordening wordt dit pas concreet gemaakt (bijvoorbeeld welk percentage van de beschikbare woningen we via dit instrument willen toewijzen) en ook toegelicht waarom dit regionaal interessant kan zijn. Nadere advisering hierover volgt dus nog. De andere regiogemeenten willen het lotingsprincipe ook gaan toepassen of doen dit al en hebben daar positieve ervaringen mee. Woningen worden sneller toegewezen en jongeren en starters komen ook eens aan de beurt.

26. De CU/SGP vraagt om studenten als doelgroep te benoemen.

Reactie: studenten vallen onder de leeftijdsgroep 18 – 29 jaar en zijn op die manier in het woningbehoefte onderzoek meegenomen. Het gaat dan om behoefte aan 1- en 2-kamer appartementen. Als studenten als doelgroep benoemd moeten worden die met voorrang gehuisvest dient te worden, dan moet dit geregeld worden in de huisvestingsverordening en de doelgroepenverordening, hierover volgt nadere advisering.

27. De CU/SGP vraagt naast aandacht voor de kwantiteit van de woningvoorraad ook aandacht voor de kwaliteit van de woningvoorraad.

Reactie: De actualisatie van de woonvisie betreft een aanvulling op de huidige woonvisie. Aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk thema maar is nu niet meegenomen in de actualisatie. Aandacht voor de kwaliteit van nieuwbouwwoningen is wel enigszins meegenomen in het hoofdstuk over betaalbare koop. Hier worden eisen gesteld aan de hoeveelheid kamers en de basisuitrusting. Ook in het hoofdstuk over middenhuur worden eisen gesteld aan de kwaliteit/prijs verhouding door minimale oppervlaktes bij een bepaalde huurprijs mee te geven.

28. De CU/SGP vraagt helderheid over de uitvoering van de motie over onorthodoxe maatregelen om het aantal huurwoningen te verhogen.
Antwoord: de bedoelde motie stamt uit juni 2015, hierin wordt voorgesteld om in gevallen waarbij uitbreiding van de woningvoorraad niet mogelijk is vanwege bestaande kaders, deze kaders te versoepelen. Indien zich concrete gevallen voordoen zullen wij deze voorleggen aan de raad.
29. De CU/SGP vraagt of de ontwikkelaars van de Planetenbaan onder de huidige of onder de nieuwe woonvisie moeten vallen?
Antwoord: de ontwikkelaars van de Planetenbaan weten al sinds augustus 2018 dat zij onder de geactualiseerde woonvisie zullen vallen. Hierover zijn zij door middel van een aparte informatiesessie geïnformeerd. Destijds gaven zij aan vooral moeite te hebben met een woonprogramma waarbij ook betaalbare koop wordt geëist. Deze eis is inmiddels echter al weer verlaten door het college.

Vragen GroenLinks (GL):

30. GL vraagt waarom er niet een woonprogramma van 80% wordt opgelegd, als dit de werkelijke, lokale behoefte is?
Antwoord: het college neemt hierbij in aanmerking dat ontwikkelaars zowel door de veelheid aan programma (drie verschillende woningtypen) als vanwege de financiële haalbaarheid zouden kunnen afhaken op een woonprogramma van 80%.
31. GL wil graag dat de woningen beschikbaar blijven voor de lokale woningbehoefte zodat inwoners hun eigen netwerk kunnen handhaven.
Reactie: de woonvisie draagt zowel bij aan de lokale woningbehoefte als aan de regionale woningbehoefte. Maximaal 25% van de woningvoorraad mag lokaal worden toegewezen. Hoe deze 25% wordt ingevuld, wordt vastgelegd in de huisvestingsverordening (deze komt 1 juli ter vaststelling in de raad). Tot nu toe is deze 25% ingevuld via de kleine kernen regeling. Waarbij tot nu toe overigens slechts 10% van deze beschikbare regelruimte benut wordt. De gemeente zou ook een sociale en/of economische binding kunnen opnemen hiervoor.

Vragen Vechts Verbond (VV):

32. VV vraagt de wethouder om zich in te zetten voor een maximale huursprong van € 50 voor senioren met een kleine beurs bij woningbouwvereniging Vecht & Omstreken.
Antwoord: bij Portaal is dit al zo geregeld, bij de afstemming over de prestatieafspraken 2020 zal dit meegenomen worden ten aanzien van de overige corporaties.
33. VV vraagt de wethouder hoe zij wil omgaan met verduurzaming van woningen in beschermd dorpsgezichten?
Antwoord: De aanpak van monumenten vraagt maatwerk. In de komende periode gaan we daar over nadenken. Bijvoorbeeld door in bestemmingsplannen de spelregels preciezer te formuleren. Verduurzamen van monumenten of woningen in beschermd dorpsgezichten is goed mogelijk met behoud van het historische karakter van de woning. Technisch is er veel mogelijk. Het vraagt alleen extra tijd, aandacht en wellicht geld. En misschien moeten we de ambities voor monumenten ook wel bijstellen. Het is niet noodzakelijk dat elk monument klimaatneutraal wordt. We hebben tot 2050 om de gemeente aardgasvrij te maken. Het ligt voor de hand om voor monumenten en beschermd dorpsgezichten de tijd te nemen om tot goede oplossingen te komen.

Vragen Maarssen 2000 (M2000):

34. M2000 vraagt om aandacht voor woningaanbod voor arbeidskrachten.
Reactie: bij het vaststellen van de huisvestingsverordening bestaat de mogelijkheid om binnen de 25% lokaal toe te wijzen woningen een economische binding op te nemen.

35. M2000 vraagt om aandacht voor uniformiteit in de staffels rondom percentages huurwoningen en vanaf welk aantal woningen welk percentage geldt. Dit geldt zowel voor het rvs als de actualisatie van de woonvisie.
Antwoord: de wethouder heeft toegezegd om hier nog een keer met de stofkam doorheen te gaan.
36. M2000 geeft aan dat hij het tekort van 2500 woningen tot 2028 niet allemaal in de kern Maarssenbroek wil oplossen.
Reactie: Bisonspoor en Planetenbaan zijn op dit moment de grotere potentiële ontwikkellocaties, maar in de toekomst zal ook gekeken worden naar mobiliteitsknooppunten zoals bijvoorbeeld bij station Breukelen voor nieuwbouwwontwikkelingen.
37. M2000 heeft begrip voor de mening van de projectontwikkelaars maar de gemeente moet hier niet in meegaan. Verzoek om dit hard op papier te zetten.
Reactie: met het vaststellen van de woonvisie en later ook de huisvestingsverordening en de doelgroepenverordening kunnen zaken hard gemaakt worden. Besluitvorming hieromtrent is in handen van de raad.

Vragen Streekbelangen:

38. Moet de verdeling te bouwen soort woningen voor alle kernen gelijk zijn of is onderscheid maken nog mogelijk?
Antwoord: in het nog op te stellen uitvoeringsprogramma wil het college ook inzoomen op de woningbehoefte per kern, kortom onderscheid maken is dan nog mogelijk.
39. Streekbelangen vraagt waarom het college alleen betaalbare koop heeft opgenomen 'indien mogelijk'?
Antwoord: het college neemt hierbij in aanmerking dat ontwikkelaars zowel door de veelheid aan programma (drie verschillende woningtypen) als vanwege de financiële haalbaarheid zouden kunnen afhaken op een woonprogramma van 60 %.
40. Streekbelangen wil bij betaalbare koop opnemen dat de inkomenstoets niet voor één inkomen geldt maar voor twee inkomens.
Reactie: Het gaat om het verzamel inkomen van het huishouden. Afhankelijk van de huishoudensgrootte gaat het dus om 1 of 2 inkomens.
41. Streekbelangen vraagt zich af waarom woningverbetering bij betaalbare koop niet zou mogen?
Antwoord: deze maatregel is uitsluitend bedoeld voor nieuwbouwwoningen en niet voor de bestaande voorraad. De gedachte hierachter is dat de woningen die in het segment betaalbare koop gerealiseerd worden ook beschikbaar blijven in dit segment. Door waardevermeerdering tegen te gaan, blijven de woningen beschikbaar voor de juiste doelgroep, namelijk starters op de woningmarkt. Dit bevordert ook de doorstroming doordat starters die een gezin willen stichten doorstromen naar een grotere woning en de betaalbare koopwoning achterlaten voor nieuwe starters.
42. Streekbelangen vraagt of de gemeente subsidies verstrekt voor verduurzaming van woningen?
Antwoord: de gemeente heeft geen budget voor subsidies voor het verduurzamen van woningen.

Vragen VVD:

43. De voorrangsregeling voor statushouders zou opgeheven worden volgens het collegewerkprogramma, waarom staat dit niet expliciet in de actualisatie van de woonvisie?
Antwoord: In het college werkprogramma is opgenomen dat we de voorrangsregeling voor het huisvesten van vergunninghouders afschaffen zodra we aan onze wettelijke taakstelling

voldoen. Eind 2018 voldeed de gemeente Stichtse Vecht aan deze taakstelling maar begin 2019 werd er weer een nieuwe taakstelling opgelegd.

De voorrangsregeling voor vergunninghouders/statushouders komt expliciet aan de orde bij het vaststellen van de nieuwe huisvestingsverordening, deze komt 1 juli ter besluitvorming in de raad.

44. De VVD geeft aan dat het hoofdstuk over duurzaamheid vooruit loopt op de nog vast te stellen routekaart voor duurzaamheid, daarom zou dit hoofdstuk verwijderd moeten worden uit de woonvisie.

Reactie: voor de bestaande bouw stelt de gemeente Stichtse Vecht nergens eisen aan verduurzaming van woningen. De Woonvisie beschrijft wat we gaan doen om inwoners te helpen zich voor te bereiden op een aardgasvrije toekomst. Het is het Rijk dat de ambities ten aanzien van klimaatneutraal en aardgasvrij heeft geformuleerd en het leek ons goed om in de woonvisie daar aandacht aan te besteden. Voor nieuwbouw geldt dat we het hoofdstuk over duurzaamheid nodig hebben om bij projectontwikkelaars en corporaties duidelijke eisen neer te kunnen leggen.