

Beantwoording technische vragen Streekbelangen over actualisatie woonvisie

1. Uw beantwoording van vraag 1 PvdA zegt dat de corporaties heel blij zijn met deze woonvisie. Uit de beantwoording van vraag 2 blijkt dat alleen Portaal is geconsulteerd. De vraag is a) of U toe wilt lichten hoe u aan de informatie komt dat de andere corporaties heel blij zijn, en b) waarom de andere woningbouwcorporaties in SV niet zijn geconsulteerd en c) of u alsnog van plan bent dit te doen en zo ja vindt dat dan nog plaats voordat de woonvisie in de Raad komt? **Er is een verschil tussen corporaties en huurdersverenigingen, een corporatie verhuurt woningen en een huurdersvereniging is een belangenvereniging van huurders, uw interpretatie van de beantwoording van vraag 2 is dan ook niet juist. Wij hebben wel degelijk alle 5 corporaties persoonlijk gesproken, maar er is slechts één corporatie die daarnaast ook nog een huurdersvereniging heeft (zie het antwoord op vraag 2 van de PvdA). Zodra andere corporaties ook een huurdersvertegenwoordiging, in welk vorm dan ook, hebben, zullen we deze betrekken bij de Prestatieafspraken en alle overige beleidsstukken die wij rondom volkshuisvesting opstellen. Indien gewenst, kunnen wij van elke corporatie ook een positieve, schriftelijke reactie op de actualisatie van de woonvisie aan u voorleggen om het bovenstaande te onderbouwen. Ten slotte, de inspraakreactie van de corporatie Vecht en Omstreken mag ook tot de conclusie leiden dat niet alleen Portaal geconsulteerd is.**
2. Tijdens een informatieve bijeenkomst in oktober 2018 over woningbouw hebben de woningbouwcorporaties de wens geuit frequent met de wethouder RO te willen overleggen. Die wens is gehonoreerd. Kunt u aangeven hoe vaak de wethouder met alle corporaties sindsdien heeft gesproken? Zijn er verslagen van deze bijeenkomsten? **De wethouder heeft op 10 december 2018 met alle corporaties gesproken over de prestatieafspraken 2019. Daarnaast heeft de wethouder ook gesprekken gevoerd met de afzonderlijke corporaties. In het kader van de actualisatie van de woonvisie is afgesproken dat er een samenwerkingstafel woningcorporaties en gemeente voor versnelling en oplossing van knelpunten bij de realisatie van sociale huur zal komen (zie blz. 14), deze heeft inmiddels al één keer plaatsgevonden op 11 maart. Van de samenwerkingstafel is een verslag gemaakt.**
3. Hoe denkt u om te gaan met de reacties van Wintertrust en Portaal mbt Planetenbaan/kwadrant die wijzen op de financiële problemen die tgv uw voorwaarden, cq eisen optreden? **Alle ontwikkelende partijen weten al sinds augustus 2018 dat zij onder de actualisatie van de woonvisie zullen vallen met hun projecten. Destijds hebben zij alleen bezwaar gemaakt tegen de combinatie met betaalbare koopwoningen, deze categorie is vervolgens uit het **randvoorwaardendocument** gehaald. Met andere woorden, de gemeente is al tegemoet gekomen aan de bezwaren van de ontwikkelaars. Daarnaast zijn er ontwikkelaars zoals Sustay die wel in staat zijn om onder de voorwaarden van de gemeente tot een sluitende begroting te komen.**
4. Waar ligt uw prioriteit om onze woningbouw opgave uit te voeren. Heeft u bedacht hoe u wilt acteren als gaat blijken dat duurzaamheidseisen leiden tot vertraging in de woningbouw productie? **Deze vraag beschouwen wij niet als een technische vraag, maar als een politieke keuze. Overigens hebben de corporaties al aangegeven dat zij hun financiële middelen zullen moeten spreiden over de doelstellingen: betaalbare woningen, nieuwbouw en verduurzaming van woningen. Niet alles kan tegelijk en volledig worden ingevuld. De corporaties zullen voor de verdeling hierin voorstellen doen in hun strategisch**

voorraadbeleid en deze worden besproken in de samenwerkingstafels. Daarnaast zullen de corporaties een bod doen via de Prestatieafspraken.

5. Hoe moeten de uitspraken in de woonvisie begrepen worden inzake kwantitatieve / procentuele normen om middenhuur en hoger te realiseren? Zijn dit dwingende eisen die onderdeel uit gaan maken van een woningbouwproject of zijn dit wensen die door ontwikkelaars als “zo mogelijk” moeten worden geïnterpreteerd? Dit zijn dwingende eisen die onderdeel uitmaken van de anterieure overeenkomsten die wij met ontwikkelaars sluiten. Als het niet lukt om dit via anterieure overeenkomsten vast te leggen, dan kan de gemeente dit ook via een exploitatieplan opleggen. Anterieure overeenkomsten worden opgesteld met wederzijdse instemming. Dus, dat heeft de voorkeur. De meest stevige juridische constructie is echter om via een doelgroepenverordening de middenhuur vast te leggen in bestemmingsplannen.

6. Voor welke periode gelden de sociale huurnormen voor huizen die ontwikkelaars bouwen? Wat zijn de afspraken hierover voor de woontorens in Bisonspoor en welke termijnen wilt u laten gelden bij andere sociale woningbouwprojecten die niet door corporaties worden uitgevoerd? Om een gelijkwaardig speelveld van ontwikkelaars en corporaties in de sociale woningbouwopgave te realiseren, is de minimale exploitatietermijn voor een sociale huurwoning op 20 jaar gesteld (zie blz. 12 in de actualisatie van de woonvisie). De woontorens van Bisonspoor vallen nog buiten de actualisatie van de woonvisie (zie projectenlijst).

7. Hetzelfde geldt voor de huurprijzen in de categorie middenhuur. De huurprijzen in de categorie middenhuur gelden alleen voor de ontwikkelaars want de corporaties doen niet aan middenhuur. Voor de middenhuur willen we in het uitvoeringsprogramma een nadere uitwerking maken omdat het een nieuwe categorie is die we willen opleggen.

8. Kunt u evt nadelige consequenties voor de woningbouwproductie noemen als een verordening voor middenhuur en voor doelgroepen gaat worden vastgesteld? En wat beogen dergelijke verordeningen te gaan regelen? Met een doelgroepenverordening kan de gemeente via de bestemmingsplannen het percentage middenhuur bij nieuwbouw afdwingen. Met een huisvestingsverordening kan de gemeente ervoor zorgen dat de juiste doelgroep in deze middenhuurwoningen terecht komt. Met andere woorden, mensen met een middeninkomen die liefst ook nog een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang. Dit bevordert de doorstroming waardoor ook weer sociale huurwoningen vrij komen. De woningbouwproductie heeft alleen zin als er woningen gebouwd worden waar dringend behoefte aan is, het heeft weinig zin om dure huurwoningen te blijven bouwen terwijl de inwoners die niet kunnen betalen. Dus, wellicht worden er minder dure huurwoningen geproduceerd maar wel meer betaalbare huurwoningen.

9. Kunt u toelichten wat de inhoudelijke betekenis wordt van een verordening omtrent splitsing en onttrekking? Splitsing en onttrekking is een onderdeel van de huisvestingsverordening. Hierin wordt omschreven wanneer iemand een vergunning kan krijgen om een woning aan de bestaande woningvoorraad te onttrekken. De bedoeling hiervan is dat bijvoorbeeld een eengezins sociale huurwoning niet zo maar gesplitst kan worden in twee appartementen die buiten de sociale huur vallen. Daarom mogen alleen woningen die boven een bepaalde kooprijswaarde/huurrijswaarde zitten, onttrokken worden aan de bestaande woningvoorraad.

10. Kunt u een document aangeven waarin het Rijk aan de gemeente SV een kwantitatieve opdracht geeft om woningen aardgasvrij te maken? Zo nee, op welk wetsartikel baseert u zich dan mbt het aardgasvrij maken van woningen? In de beantwoording noemt u

aardgasvrij is “uitgangspunt”. Betekent dit een absolute eis? Het Rijk geeft geen kwantitatieve opdrachten per gemeente voor het aardgasvrij van bestaande woningen. Toch is het duidelijk dat dit kabinet het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving uiterst serieus neemt. Al in het regeerakkoord in oktober 2017 staat: “Aan het eind van de kabinetsperiode zullen nieuwe woningen en andere nieuwe gebouwen in de regel niet meer op gas verwarmd worden.” ...”De ambitie is dat aan het eind van de kabinetsperiode circa 50.000 nieuwbouwwoningen per jaar aardgasloos worden opgeleverd. Daarmee is in 2021 een substantieel deel van de jaarlijkse nieuwbouw en de woningvoorraad aardgasvrij.” “Hiermee wordt een eerste stap gezet op weg naar een verduurzaming van 200.000 huizen per jaar, een tempo dat nodig is om in de 30 jaar tot 2050 de hele voorraad van 6 miljoen woningen te verduurzamen.”

Begin 2018, naar aanleiding van de aardbeving bij Zeerijp heeft minister Wiebes extra vaart gezet achter het streven om de aardgaswinning in Groningen te stoppen. Dat heeft onder andere geleid tot een opdracht aan de gemeenten in het Interbestuurlijk Programma: “Bij invulling van de klimaatdoelstellingen voor de gebouwde omgeving ligt een grote rol voor de medeoverheden, met een regierol voor gemeenten op het gebied van aardgasvrije buurten en wijken. Met het oog daarop is de inzet dat alle gemeenten uiterlijk in 2021 een planning vaststellen in de gemeenteraad voor de transitie van de gebouwde omgeving naar aardgasvrij (woningen, maatschappelijk- en commercieel) vastgoed) gericht op een CO₂-arme gebouwde omgeving in 2050. Voor alle buurten die voor 2030 van het aardgas af gaan is in 2021 ook bekend wat het alternatief voor aardgas is.”

In het Ontwerp Klimaatakkoord is voorgesteld om in 2030 de CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving met 3,4 Mton terug te brengen. In haar reactie op dit ontwerp onderstreept het kabinet in oktober 2018 nog eens dat dit past bij de doelstellingen van een aardgasvrije gebouwde omgeving.

Op verschillende momenten heeft dit kabinet de ambitie van een aardgasvrije gebouwde omgeving onderstreept. En elke keer is het onderwerp een stukje concreter gemaakt. We verwachten dat er het klimaatakkoord dat deze zomer waarschijnlijk wordt ondertekend dit nog eens zal versterken.

Bovendien roept de voortdurende aandacht voor aardgasvrij ook bij bewoners veel vragen op. Aardgasvrij is een actueel onderwerp dat in de komende jaren het woonbeleid sterk zal beïnvloeden. Daarom kunnen we er in deze actualisatie van de woonvisie niet aan voorbij gaan.

Het uitgangspunt van aardgasvrij is in uw eerdere vragen over nieuwbouw gebruikt. Voor de bestaande bouw is het geen uitgangspunt maar een lange termijn (in 2050) doel.

11. Hoe wilt u in dat verband omgaan met het uitzonderingsartikel dat in de gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht opgenomen is. Dat gaat over kosten die realisatie van nieuwbouw belemmert indien alternatieven voor gas te hoog zijn. Er zijn verschillende mogelijke gronden om een uitzondering te maken op de regel dat nieuwbouw niet op aardgas wordt aangesloten. Op dit moment zijn er noch landelijk noch lokaal signalen dat de kosten om een woning zonder aardgas te realiseren onoverkomelijk hoog zijn. Dus vooralsnog volgen we de wet en wordt nieuwbouw niet aangesloten op het aardgasnet.

12. De woonvisie noemt tiny houses als alternatieve woonoplossingen. Bent u voornemens om ook andere alternatieven bij het tijdelijk oplossen van het tekort aan woningen te betrekken, zoals bv tijdelijk te plaatsen woonunits etc? De actualisatie van de woonvisie omarmt alternatieve woonvormen, dat behelst meer dan alleen tiny houses. Zie ook blz. 17:

Stichtse Vecht staat open voor experimenten en voorbeelden die de doorstroom kunnen bevorderen.

13. Wat is de reden dat de woonvisie geheel voorbij gaat aan de buitengebieden en m.n. vrijkomende boerderijen? Bent u bereid daar een visie over te ontwikkelen in het kader van 'vitaal platte land' en dit bij de woonvisie te betrekken? **Ja.**

14. Wat is de reden dat u in de woonvisie geen stimulerend beleid op neemt om bestaande woningen te isoleren? Denk bv aan aanhaking bij provinciale initiatieven over duurzame stedelijke ontwikkelingen. **In de vigerende woonvisie is al vastgelegd dat het isoleren van bestaande woningen belangrijk is. In deze aanvulling op de woonvisie is er voor gekozen om vooral de aanpassingen te benadrukken en niet al het bestaande beleid te herhalen. Vandaar dat het isoleren van bestaande woningen niet expliciet wordt benoemd.**

Maar in het streven naar een aardgasvrije gebouwde omgeving is het isoleren van woningen de eerste en belangrijkste stap. En op verschillende manieren stimuleren we bewoners aan de slag te gaan met onder andere het isoleren van hun woning. U-Thuis, een samenwerkingsverband van 16 Utrechtse gemeenten en de bijbehorende website www.jouwhuissslimmer.nl is daarbij misschien wel het meest concreet. Dat we dit onderwerp serieus nemen, wordt onderstreept doordat Stichtse Vecht de trekkersrol heeft binnen de regio U16.

15. Uw antwoord op de 5e vraag van Streekbelangen noemt dat het een politieke keuze is waar men het accent op legt: beschikbaarheid van woningen of rechten van eigenaren. Dit in antwoord op een opmerking om aanpassingen van woningen te willen voorkomen. Wilt u uw antwoord wat nader toelichten? Wat is nu de feitelijke betekenis van deze uitspraak? **De betekenis is als volgt: in de actualisatie van de woonvisie stellen wij voor om bij nieuwbouw van betaalbare koopwoningen de voorwaarde te stellen dat de woning niet zodanig verbouwd mag worden dat deze vervolgens buiten de categorie betaalbare koop gaat vallen. Als u vindt dat de eigenaar van een nieuw verworven betaalbare koopwoning het recht moet hebben om deze te verbouwen tot een dure koopwoning, dan schrapt u die voorwaarde uit de woonvisie. Als u vindt dat een betaalbare koopwoning beschikbaar moet blijven voor de doelgroep lage- en middeninkomens, dan laat u die voorwaarde in de woonvisie staan.**

Aanvullende vragen naar aanleiding van bovenstaande beantwoording

1. Wanneer en waar kan ik de reacties van de corporaties inzien?

Zie bijlagen. Overigens is hier nog een uitgebreide consultatieronde aan vooraf gegaan.

2. de woonvisie 2017-2022 geeft het voornemen aan om tot 2023 in totaal 2500 woningen te willen bouwen, waarvan 750 sociale woningen en 1250 woningen in het middensegment. Hoeveel woningen zijn er sinds 2017 tot nu gebouwd en welke aantallen zijn zover gevorderd dat deze realiter bijgeteld kunnen worden om de doelstellingen tot 2023 te bereiken (bv bisonspoor)

Om precies te zijn is de woonvisie 2017 – 2022 gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek uit 2015. De actualisatie van de woonvisie (die nu voorligt) is gebaseerd op de woningmarktanalyse uit december 2018. Je zou dus moeten uitgaan van een 0-meting op 1 januari 2019 en vanaf daar gaan tellen hoeveel woningen er in de planning staan (harde plannen) voor de lokale behoefte (2500 woningen) en voor de regionale behoefte (800 woningen). In totaal zijn dit 3200 woningen. Als we dan kijken naar de 40 lopende projecten, dan hebben we tot 2023 ongeveer 2000 woningen in de planning staan waar ook echt harde plannen onder liggen. We kunnen helaas niet zo snel in beeld krijgen hoe de verdeling tussen sociaal, midden en duur segment is. Maar als we uitgaan van 30% sociaal, dan

zouden dit ongeveer 600 woningen zijn. En als we uitgaan van 20% middensegment, dan zouden dit ongeveer 400 woningen zijn.

3. Zijn er al concrete kwantitatieve prestatie afspraken gemaakt met de corporaties en zo ja, welke aantallen betreft dit? [Zie prestatieafspraken 2019](#).

4. bestaan er afspraken met ontwikkelaars mbt middenhuur en zo ja, welke aantallen betreft dit?

We hebben de middenhuur nog niet eerder opgelegd maar er worden ook spontaan middenhuur woningen gerealiseerd door ontwikkelaars. Alleen de huurprijsgrens is dan vaak hoger dan maximaal €900. Ontwikkelaars noemen een woning met een huurprijs tot € 1.000 bijvoorbeeld ook nog middenhuur. Daarom hebben we in de woonvisie duidelijk omschreven wat wij onder middenhuur verstaan en ook omschreven dat hier nog wel een fatsoenlijk woonoppervlak bij moet horen. Maar er zijn ook goede voorbeelden, zo weet ik dat in project Merenhoef middenhuurwoningen van ca. € 850 per maand worden aangeboden met een oppervlakte van 60 m2. Dus dat is heel netjes. De eerste grote ontwikkeling waarbij wij nu middenhuur willen opleggen is de Planetenbaan/het Kwadrant, het zou dan in totaal om ongeveer 1500 woningen gaan waarvan er dan ongeveer 500 sociale huur moeten worden en ongeveer 500 middenhuur en de rest is vrij.

5. is het mogelijk om concreet aan te geven welke wijzigingen er t.o.v. de voorgaande woonvisie zijn aangebracht en wat de redenen van de aanpassingen zijn, behalve de duurzaamheidseisen?

Belangrijkste wijzigingen zijn:

- 30% sociale huur in plaats van 30% sociale huur/koop en een duidelijke definitie van wat we onder sociale huur verstaan, dit omdat we anders geen duidelijke eisen kunnen stellen bij nieuwbouw aan projectontwikkelaars en om een gelijk speelveld tussen corporaties en projectontwikkelaars te creëren als het gaat om de exploitatie van sociale huurwoningen .
- Toevoeging middenhuur segment met ook een duidelijke definitie wat we daaronder verstaan, dit om de doorstroming te bevorderen en tegemoet te komen aan de zeer grote behoefte in dit segment
- Toevoeging over maatschappelijke uitstroom MOBW omdat we hier beter op moeten anticiperen
- Toevoeging om onderzoek te doen naar toepassingsmogelijkheden voor instrumenten zoals: lotingmodel, starterslening, doelgroepenverordening, doorstroomregeling van groot naar beter enz.
- Duurzaamheidseisen voor nieuwbouw aangescherpt omdat we hier beter op moeten anticiperen en duidelijke eisen richting projectontwikkelaars en corporaties kunnen stellen.
- Bijzondere woonvormen toegevoegd omdat we hier meer mee willen experimenteren.