

Vechts Verbond:

1. Mist de maximale huursprong.
Antwoord: Op dit moment past Portaal dit wel al toe en de andere corporaties nog niet. Maar in samenhang met de inzet van de wooncoach en de regeling 'van groot naar beter', staan de corporaties ervoor open om dit te betrekken bij de prestatieafspraken 2020.
2. Welke woningbouwlocaties zijn de komende 10 jaar beschikbaar? Moet hiervoor de rode contour worden opgerekt?
Antwoord: er zijn op dit moment ongeveer 2000 harde woningbouwplannen en daarnaast nog zachte plannen voor 1500 woningen op de Planetenbaan. Kortom, de komende 10 jaar is er voldoende ontwikkelruimte binnen de rode contour.
3. Hoe wordt aan de woonvisie uitvoering gegeven?
Antwoord: we stellen een uitvoeringsprogramma op. Daarnaast regelen wij via anterieure overeenkomsten, exploitatieplannen, doelgroepenverordening en bestemmingsplannen dat het woonprogramma van 30% sociale huur en 20% middenhuur daadwerkelijk wordt toegepast.

Lokaal Liberaal:

Hoe zit het met de duurzaamheidsparagraaf ten aanzien van nieuwbouw en bestaande bouw?

Antwoord: Voor bestaande bouw worden er geen eisen gesteld anders dan wat er al is opgenomen in de vigerende woonvisie (namelijk zo goed mogelijk isoleren en anticiperen op aardgasvrij), voor nieuwbouw gaat deze actualisatie wel een stap verder dan de vigerende woonvisie. In de vigerende woonvisie is opgenomen dat we streven naar zo energiezuinig mogelijk en in de actualisatie is opgenomen dat we bij nieuwbouw uitsluitend nul op de meter woningen bouwen. Deze aanscherpingen zijn nodig voor het stellen van duidelijke eisen richting projectontwikkelaars en corporaties. In het collegewerkprogramma is hierover opgenomen onder het kopje 'actualisatie woonvisie 2017 – 2022: "De resultaten van het woonbehoefteonderzoek vormen een goede input voor de nieuwe woonvisie, waarbij duurzaamheid en een duurzame samenleving uitgangspunten zijn. ...Daarnaast hebben de fracties gevraagd in de visie extra aandacht te besteden aan aardgasvrij en energieneutraal wonen, aanbod van starterswoningen, levensloopbestendig wonen en kansen voor vitaal platteland."

Partij van de Arbeid:

1. Amendement 1: raadsbesluit aanpassen zodanig dat niet alleen de uitgangspunten van de actualisatie van de woonvisie worden vastgesteld maar ook de actualisatie zelf.
Antwoord: dat kan.
2. Amendement 2: kernbinding uitbreiden naar alle kleine kernen.
Antwoord: dit is al verwerkt in de nieuwe regionale huisvestingsverordening.
3. Amendement 3: mogelijkheid inkomensafhankelijke huurverhoging onderzoeken.
Antwoord: dit wordt al toegepast door de corporaties.
4. Amendement 4: 10% betaalbare koop verplicht stellen.
Antwoord: dit is een politiek vraagstuk.
5. Motie 1: huisuitzettingen door huurschuld voorkomen en dit afspreken in de prestatieafspraken.
Antwoord: Huisuitzettingen (niet alleen door huurschuld) komen gemiddeld nog 2 à 3 keer per jaar voor bij alle corporaties tezamen. Om huisuitzetting en bij huurschuld te voorkomen zet de gemeente de pilot vroegsignalering in, dit leidt tot goede resultaten. Daarnaast willen gemeente en corporaties in de prestatieafspraken vastleggen hoe zij gaan samenwerken rondom schuldhulpverlening om ook de laatste huisuitzettingen door huurschuld te voorkomen. Kortom, deze motie is in uitvoering.

6. Motie 2: mogelijkheden laatste kans beleid, hulpverlening als voorwaarde en omklappen van woningen onderzoeken.
Antwoord: dit neemt de gemeente samen met de corporaties op in het kader van de prestatieafspraken.
7. Motie 3: uitvoeringsprogramma bij de actualisatie van de woonvisie ter vaststelling aanbieden aan de raad in plaats van ter informatie.
Antwoord: kaderstelling is aan de raad, uitvoering is aan het college.
8. Motie 4: maximale huursprong van € 50 bij verhuizing van groot naar beter vastleggen in prestatieafspraken voor alle corporaties.
9. Antwoord: Op dit moment past Portaal dit wel al toe en de andere corporaties nog niet. Maar in samenhang met de inzet van de wooncoach en de regeling 'van groot naar beter', staan de corporaties ervoor open om dit te betrekken bij de prestatieafspraken 2020.

Streekbelangen:

1. Wat wordt bedoeld met het voorgestelde besluit om de uitgangspunten voor de actualisatie van de woonvisie vast te stellen?
Antwoord: daarmee wordt bedoeld dat de raad de kaders (uitgangspunten) vast stelt en niet zo zeer letter voor letter de hele actualisatie. Maar de raad kan ook besluiten om de actualisatie vast te stellen, zie ook antwoord op amendement 1 van de PvdA.
2. Amendement: actualisatie van de woonvisie voor kennisgeving aannemen.
Antwoord: de actualisatie is sowieso nodig om richting ontwikkelaars duidelijke sturing te kunnen geven op de realisatie van sociale huur en middenhuur. In de vigerende woonvisie zijn geen criteria voor sociale huur en middenhuur opgenomen anders dan de maximale huurprijs en de inkomensgrens. Maar zelfs daarin is geen eenduidigheid bij de middenhuur. In de actualisatie is duidelijk omschreven wat wij onder een sociale huurwoning verstaan (o.a. toewijzing via Woningnet en minimale exploitatietermijn van 20 jaar) en wat wij onder een middenhuur woning verstaan. Hiermee kan de gemeente een gelijk speelveld voor ontwikkelaars en corporaties creëren en sturing geven op de middenhuur.
3. Kan de gemeente de middenhuur al opleggen vooruit lopend op het wetsvoorstel middenhuur?
Antwoord: het wetsvoorstel middenhuur behelst in grote lijnen twee voorstellen, enerzijds wil men de markttoets voor woningbouwcorporaties vereenvoudigen waardoor het voor corporaties gemakkelijker wordt om de middenhuur te bedienen (maar dat is op dit moment ook al wel mogelijk) en anderzijds wil men het gemakkelijker maken om de schaarste in de middenhuur aan te tonen en ook de middenhuur via de huisvestingsverordening onder de woonruimteverdeling te laten vallen. Beide voorstellen zijn een aanscherping van wat nu al mogelijk is. Daarom is het niet nodig om op de vaststelling van dit wetsvoorstel te wachten voordat we de middenhuur kunnen opleggen via de woonvisie.
4. Motie: kernbinding op grond van economisch en/of maatschappelijk belang van toepassing verklaren op alle kernen van de gemeente.
Antwoord: dit valt onder de bindingsregel in de huisvestingsverordening. Er is een verschil tussen kernbinding en economische binding. Kernbinding betekent dat inwoners binnen de eigen kern voorrang hebben op een vrijkomende sociale huurwoning. Dit wordt toegepast in kleine kernen zodat daar de jongeren in de eigen kern kunnen blijven wonen (belangrijk voor levendigheid in de kern) of juist ook ouderen oud kunnen worden in hun eigen kern (belangrijk omdat zij daar hun sociale netwerk hebben). Daarbij is een kleine kern een kern met minder dan 4000 inwoners. Economische binding betekent dat werknemers die werkzaam zijn binnen onze gemeente voorrang hebben op een vrijkomende sociale huurwoning in heel Stichtse Vecht en niet in een specifieke kern. Bij een economische binding kun je dan ook nog bepaalde beroepsgroepen benoemen die je voorrang wilt geven. Als alle kernen, groot en klein, onder de kernbinding moeten gaan vallen, moet aangetoond worden dat ook voor de grote kernen geldt dat inwoners onmogelijk op een normale manier aan een woning binnen hun eigen kern kunnen komen en waarom het belangrijk is dat inwoners binnen hun eigen kern kunnen verhuizen. Dat is lastig hard te maken. Bovendien wordt de regionale woningmarkt hiermee op slot gezet. Ook voor een economische binding is het nodig om nut en noodzaak te onderbouwen, hiervoor zou je nader

onderzoek kunnen doen. Sowieso kan deze motie beter betrokken worden bij de vaststelling van de huisvestingsverordening dan bij de vaststelling van de woonvisie.

5. Levensloopbestendig bouwen wordt gemist, harder formuleren dan stimuleren van levensloopbestendig bouwen.

Antwoord: dat kan.

CDA:

1. Kan de lijst met lopende projecten die van de actualisatie van de woonvisie worden uitgezonderd nog ingekort worden?

Antwoord: het betreft allemaal projecten waar al afspraken over gemaakt zijn. Dat neemt niet weg dat onze projectleiders van Ruimtelijke Ontwikkeling bij het opstellen van de anterieure overeenkomsten al zo veel mogelijk sturen op de aanscherpingen die in de actualisatie van de woonvisie zijn opgenomen.

2. Kan de gemeente een overkoepelende huurdersvereniging oprichten?

Antwoord: dit kan voorgesteld worden aan de drie huurdersvereniging die inmiddels zijn opgericht (Portaal, Kockengen en Vecht en Omstreken). Maar het is niet aan de gemeente om een koepel op te richten.

3. Kan het uitvoeringsprogramma ook geagendeerd worden voor de raad?

Antwoord: zie antwoord op motie 3 van de PvdA.

Maarsse 2000:

1. Minimale exploitatietermijn van 15 jaar voor middenhuur opnemen in de actualisatie van de woonvisie?

Antwoord: het is mogelijk om dit op te nemen in de actualisatie, via anterieure overeenkomsten kan dit ook vastgelegd worden met ontwikkelaars. Maar er zal nog uitgewerkt moeten worden hoe dit gecontroleerd en gehandhaafd kan worden.

2. Wat zijn de risico's bij vertraging van vaststelling van de actualisatie van de woonvisie?

Antwoord: zowel ten aanzien van de realisatie van sociale huurwoningen als middenhuurwoningen kan de gemeente niet goed sturen op de vigerende woonvisie omdat hier de criteria voor beide typen woningen niet goed zijn vastgelegd. Bijvoorbeeld een minimale exploitatietermijn of toewijzing via Woningnet kunnen dan niet geëist worden. In principe kunnen er dan sociale huurwoningen gebouwd worden die binnen een jaar niet meer tot de sociale huurvoorraad behoren. Daarnaast is ook het opleggen van duurzaamheidseisen niet goed mogelijk op basis van de vigerende woonvisie. Daarmee komt het behalen van onze duurzaamheidsdoelstellingen onder druk te staan.

VVD:

1. Maatwerk per kern?

Antwoord: Zie blz. 17, derde bullit van onderen, in de actualisatie van de woonvisie, hier is al aangegeven dat we bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma ook naar de behoefte per kern gaan kijken: "opstellen afwegingskader waarbij op gemeenteniveau de nieuwbouwpogave voor middenhuur nader gekwantificeerd wordt naar kernen en wijken".

2. Er kan op basis van de actualisatie van de woonvisie dan ook niet meer 100% sociaal gebouwd worden?

Antwoord: 30% sociale huur is minimaal en niet maximaal, dus er kan ook meer dan 30% gebouwd worden.

CU/SGP:

1. Levensloopbestendig bouwen wordt gemist.
Antwoord: zie antwoord op vraag 5 Streekbelangen.
2. Heeft de gemeente iets te zeggen over het maximeren van de huurverhoging van de middenhuurwoningen?
Antwoord: Ja, de gemeente kan een minimale exploitatietermijn afspreken, dat betekent dat in die periode de huurverhoging niet ertoe mag leiden dat de huur boven de maximale huurprijsgrens van € 900 mag uitstijgen. Deze maximale huurprijsgrens wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. De wijze van indexeren kan vastgelegd worden in de huisvestingsverordening.

GroenLinks:

1. Kan de routekaart duurzaamheid als addendum aan de actualisatie van de woonvisie worden toegevoegd als de duurzaamheidsparagraaf zou komen te vervallen?
Antwoord: dat kan.