

Vraag en beantwoording wel/niet op de site bestuur.gooisemeren.nl (doorhalen wat niet van toepassing is)*.

Naam en fractie:	Niels de Jager, VVD
Datum indiening:	13-06-2024
Datum antwoord:	19-06-2024
Onderwerp:	Woonvisie

Inleiding

In aanloop naar het Gesprek van woensdag aanstaande wil onze fractie een aantal vragen stellen met betrekking tot de woonvisie, om in het gesprek verdiepende vragen te kunnen stellen.

Vraag 1 – particuliere sociale huur

Hoeveel particuliere sociale huur is er in Gooise Meren (in aantallen afgezet tegen totaal aantal huizen in Gooise Meren en als top op huur bij de corporatie woningen)?

Antwoord

Op basis van de nog te publiceren gegevens uit het woningmarktonderzoek WIMRA 2023 is er in Gooise Meren sprake van 6% particuliere sociale huur. Dit waren in 2023 ca. 1650 woningen.

Overigens voldoen deze woningen niet aan de definitie van sociale huur zoals we deze in de regio Gooi en Vechtstreek hanteren en is opgenomen in de Woondeal MRA evenals het wetvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting. In deze definitie telt een woning pas als een sociale huurwoning als deze is ondergebracht bij een corporatie, of als welke bij aanvang is verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB- inkomensgrens* en de instandhouding als sociale huurwoning is geborgd voor minimaal 25 jaar. In de monitoring en verantwoording richting provincie en Rijk worden deze particuliere sociale huurwoning dus niet als sociale huurwoningen meegeteld.

* De DAEB-inkomensgrenzen voor woningtoewijzing in 2024 zijn:

Inkomensgrens eenpersoonshuishouden € 47.699

Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens € 52.671

Vraag 2 – middensegment op de woningmarkt

Uit de presentatie bleek dat het grootste deel van de woningen in het middensegment gerealiseerd moet worden.

Het probleem was dat het middensegment (betaalbare koop en middeldure huur) in de praktijk lastig afdwingbaar is gebleken, in tegenstelling tot het deel sociale huur. Is dat met deze nieuwe woonvisie beter afdwingbaar? Zo ja, hoe wordt dit geborgd en zo nee, waarom niet? Zijn er instrumenten m dat te versterken? Kunnen deze woningen ook standaard bij een corporatie worden ondergebracht?

Antwoord

Op 20 december 2023 heeft de raad de Verordening Doelgroepen Woningbouw Gooise Meren vastgesteld. Op grond van artikel 4 van deze verordening kunnen nieuwbouw middeldure huurwoningen als zodanig worden geborgd voor een termijn van minimaal 15 jaar. Hetzelfde geldt voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen, voor een periode van 10 jaar.

Om nog scherper te sturen op de realisatie van middendure woningen, is dit segment als verplicht toetsingskader opgenomen voor nieuwe bouwplannen. Zie daarvoor paragraaf 5.1.2 van de concept-woonvisie 2025-2030. In de vorige woonvisie en de compensatieregeling is het middendure segment niet als afdwingbaar toetsingskader opgenomen. Met de woonvisie 2025-2030 verandert dit.

Het college ziet voor het bouwen van middeldure (huur)woningen naast woningcorporaties ook een rol voor marktpartijen weggelegd.

Vraag 3 – Rapportering, monitoring en programmatisch werken

We hebben de afgelopen jaren bij lange na niet de productie gehaald, zoals we deze in de woonvisie voor ogen hadden. Dat zal de komende jaren anders en beter inzichtelijk moeten, want nu moeten raadsleden veel zelf zoeken.

Hoe wordt geborgd dat de raad regelmatig gerapporteerd krijgt met betrekking tot de ambities op het gebied van

woningbouw (bijvoorbeeld een halfjaarlijkse raadsmededeling)? Is het mogelijk om bij een ruimtelijk project inzichtelijk te krijgen hoe dit op het hele programma zijn doorwerking heeft¹?

Hoe wordt de raad bij het uitvoeringsprogramma betrokken?

Antwoord

Voor de monitoring van de voortgang op de woonvisie verwijzen wij u naar het hoofdstuk 7 'monitoring en evaluatie'. Wij zullen deze monitoring periodiek delen met de raad in het kader van de P&C-cyclus.

Het opstellen en vaststellen van het uitvoeringsprogramma is een collegebevoegdheid. U ontvangt na besluitvorming in het college het programma via een raadsmededeling.

Vraag 4 – grondbeleid

Klopt het dat er nu geen actief grondbeleid, maar een passief/faciliterend grondbeleid is? Wordt dit op korte termijn herzien om de woningbouwambitie een impuls te geven?

Antwoord

De rol die gemeente op zich neemt is onder andere afhankelijk van de grondpositie van de gemeente en de mogelijke of gewenste ontwikkeling. Voor een uitgebreide beschrijving hiervan verwijzen we naar de [Nota Grondbeleid 2020 Gemeente Gooise Meren](#).

Vraag 5 – buitenstedelijke locaties

Een groot deel van de woonopgave wordt nu voorzien in Bussum-Zuid en Muiden Noord-West. Logisch, daar er daar veel corporatiebezit is. Moet er in het licht van de ambitieuze ambities (en het feit dat de woningmarkt in 2030 niet "af" is) ook geen onderzoek gedaan worden om toch een grootschalige buitenstedelijke locatie beschikbaar is voor ontwikkeling? (Hoewel dit niet het uitgangspunt is uit de omgevingsvisie en ander gemeentelijk beleid).

Antwoord

Het college houdt zich aan de kaders zoals die door de raad zijn vastgesteld in de omgevingsvisie. Hierin zijn geen nieuwe grootschalige buitenstedelijke woningbouwontwikkelingen voorzien.

Vraag 6 – woningtypen

- In hoeverre wordt nu voorzien in kleinere woonsoorten als rug-aan-rug woningen of bebo-woningen (beneden-boven woningen) bij herontwikkelingen? Zou dit geen goede woonvorm zijn om betaalbaar wonen te realiseren en jongeren en ouderen bij elkaar te brengen?
- In hoeverre wordt bij voorliggende projecten nu al ingezet op appartementen of woningsoorten zoals hierboven genoemd?

Antwoord

Het college staat open voor verschillende vormen van kleinere woningsoorten, mits deze voldoen aan de minimum vloeroppervlaktes zoals die zijn opgenomen in de doelgroepenverordening. In principe is voor projecten waar de gemeente of woningcorporatie geen grondpositie heeft, de initiatiefnemer als eerst aan zet om met een soort woning te komen die invulling geeft aan de door ons vastgestelde woningbouwkaders uit de Woonvisie en Woonzorgvisie.

Vooralsnog is er vanuit de gemeente bij voorliggende projecten niet ingezet op de specifieke woonvormen zoals in de vraag beschreven. Wanneer de gemeente of woningcorporatie grondpositie heeft, wordt op basis van maatwerk de mogelijkheden bekeken voor het realiseren van woningen die geschikt zijn voor wonen met zorg in combinatie met het reguliere woningbouwprogramma. Bij ontwikkelingen gaan we hierover als gemeente in gesprek, maar is de initiatiefnemer als eerst aan zet.

¹ (Hierdoor wordt het mogelijk om per project een passende mix te vinden, dit voorkomt een puur projectmatige blik en verbetert de mogelijkheid tot programmatisch werken)

Vraag 7 – sociale woning, te hoog inkomen

Is inzichtelijk hoeveel mensen nu in een sociale huurwoning wonen en niet kunnen doorstromen (en daardoor met een "te hoog" inkomen in een sociale woning zitten)? Hoe kunnen we deze doorstroom stimuleren?

Antwoord

Volgens het WImRa 2023 zo'n 17% van de corporatiewoningen in Gooise Meren bewoond door huishoudens met een inkomen dat hoger ligt dan de sociale huurgrens (in 2023: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625).

Beschikbaarheid van voldoende passende woningen is een voorwaarde voor doorstroming. Daarom zetten we met de woonvisie 2-025-2030 nog steviger in op het bouwen en het stellen van toetsingskaders voor de realisatie van middendure (huur)woningen. De in 2023 vastgestelde de doelgroepenverordening is hier al een voorbeeld van.

Vraag 8 – hoofdlijnenakkoord

In het hoofdlijnenakkoord is opgenomen dat statushouders – in principe – geen voorrang meer krijgen bij de toewijzing van sociale woningen. Is er een inschatting te maken van de impact van deze regel, bijvoorbeeld voor de zoektijd van woningzoekenden?

Antwoord

Het hoofdlijnenakkoord is niet concreet genoeg over deze maatregel om een inschatting te kunnen maken van de gevolgen. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk of dit ook gepaard zou gaan met een wijziging van de gemeentelijk taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Zolang er vanuit het kabinet geen concreet plan ligt, loopt het college niet vooruit op deze maatregel.

Vraag 9 – kwalitatieve eisen woningbouw

Er zijn eisen gesteld van minimaal:

- 40m² voor een sociale huurwoning
- 60m² voor een middeldure huurwoning
- 70m² voor een betaalbare koopwoning

Dit lijken generieke eisen. Een korte zoektocht op Funda laat zien dat veel van de betaalbare koopappartementen op de markt minder dan 70m² hebben. Sterker nog, de appartementen boven 70m² zijn op 2 handen te tellen, zo lijkt het. Kan er geduid worden, aan de hand van een m² prijs, waarom deze eisen zijn opgenomen? Bij een m² prijs van €5000,-, wat niet onnergicalistisch is in Gooise Meren, is een betaalbare koopwoning al snel €350.000,-. Hierdoor lijkt een kleine koopwoning onbereikbaar te worden.

Tevens lijkt 40m² voor een sociale huurwoning als minimum ook ruim genomen. Er zijn genoeg starters/alleenstaanden die op 30-35m² als appartement/studio kunnen beginnen. Hoe wordt voorkomen dat er steeds naar een hardheidsclausule gegrepen moet worden, en is het toch niet opportuun om lagere kwalitatieve eisen op te nemen?

Antwoord

De VVD stelt dat het aantal betaalbare koopappartementen van minimaal 70 m² beperkt is. Juist door het stellen van een minimum vloeroppervlakte ziet het college mogelijkheden om de markt te bewegen om meer woningen in deze categorie toe te voegen. Gemeente Gooise Meren wil voor meerdere jaren kwaliteit toevoegen en woningen bouwen voor verschillende maatschappelijke groepen mensen. Bij het opstellen van de doelgroepenverordening zijn de opgenomen oppervlaktematen door een planeconoom als reëel gezien.

Het college houdt vast aan een minimum-vloeroppervlakte van 40m² voor sociale huurwoningen. We vinden dit een redelijke eis als ondergrens voor een fatsoenlijke woning, en hebben geen aanwijzingen dat we hierdoor noodgedwongen de hardheidsclausule zouden moeten inzetten. Bovendien sluit een minimumeis van 40m² goed aan bij de kwaliteitseisen die woningcorporaties hanteren voor hun bezit.

Vraag 10 – starterslening

24 startende huishoudens zijn geholpen met het kopen van hun eerste woning de afgelopen 7 jaar. Dat is op zich mooi, maar levert een beeld van ruwweg 3 huishoudens per jaar op, wat weer vrij weinig is. Hoeveel aanvragen zijn niet gehonoreerd en waar ligt dat aan? Zijn de eisen te versoepelen of is de gemeente gebonden aan nationale wetgeving?

Antwoord

De starterslening wordt gefaciliteerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), en wordt gefinancierd door een revolverend fonds vanuit de gemeente. De eisen die vanuit de gemeente worden gesteld zijn door de gemeenteraad vastgelegd in de [Verordening Starterslening Gooise Meren 2017](#). Als een aanvraag voor een starterslening door de gemeente wordt goedgekeurd, voert SVn een financiële toets uit en controleert of de aanvraag voldoet aan hun voorwaarden (bijvoorbeeld: de woning waarvoor de starterslening wordt aangevraagd moet een koopprijs hebben die lager ligt dan de Nationale Hypotheek Garantie-grens). Daarna kent het SVn de starterslening toe.

Op financiële toets en de voorwaarden vanuit het SVn heeft de gemeente geen invloed.

De afgelopen twee jaar zijn 9 aanvragen voor een starterslening niet gehonoreerd. Dat een starterlening niet wordt toegekend kan verschillende redenen hebben. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat de aanvrager niet aan de gemeentelijke voorwaarden voldoet, niet door de inkomenstoets van SVn komt, of dat de koop van de woning niet doorgaat.

Vraag 11 – doorstroamlening

Is het opportuun om een doorstroom lening in te stellen om mensen te helpen met doorstroom op de woningmarkt?

Antwoord

De gemeente biedt de starterslening aan in samenwerking met het SVn. Een doorstroamlening is niet een instrument dat het SVn kent of aanbiedt. Het college ziet daarom geen mogelijkheid om een doorstroamlening in te stellen, nog los van de vraag wat de VVD hier exact onder verstaat.

Vraag 12 – blijverslening

Heeft de gemeente Gooise Meren een blijverslening? Zo ja, wat zijn de resultaten hiervan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

In oktober 2021 heeft het college besloten af te zien van het invoeren van een blijvers- of verzilverlening in Gooise Meren. (B&W besluiten: 1. Af te zien van instrument 10 uit de woonvisie 2. De gemeenteraad te informeren met een raadsmededeling).

De voornaamste redenen voor het afzien van invoering zijn destijds benoemd in RM 2330138.

Overigens is de gemeente in 2023 gestart met uitvoeren van de eerste acties uit het uitvoeringsplan bij haar Woonzorgvisie, waaronder het opzetten van een stimulerings- en bewustwordingsprogramma voor senioren, onder meer gericht op het levensloopbestendig maken van de huidige (koop)woning.

Vraag 13 – duurzaamheid bij woningen

In de presentatie is een sheet getoond van energielabels voor woningen.

Is aan te geven hoe de verdeling is tussen corporatiewoningen en particuliere woningen?

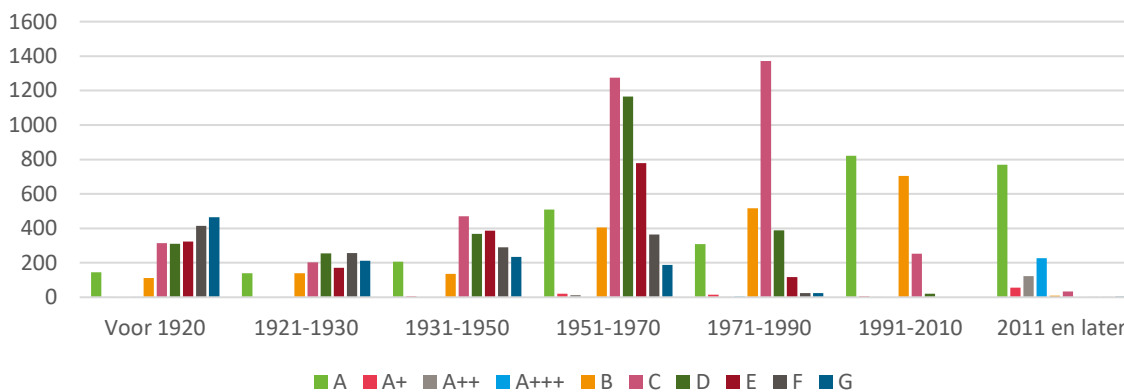
Indien veel van de slechte energielabels bij particuliere woningen zitten, welke mogelijkheden zijn er om deze te helpen met verduurzamen (ook met het oog op de energierekening)? Is er bijvoorbeeld een isolatiefonds/isolatielening?

Antwoord

Hoe de verdeling is in energielabels tussen corporatiewoningen en particuliere woningen hebben we niet paraat; we proberen dit uit te zoeken en dat kost wat tijd. Daarom verzoeken wij u om deze vraag schriftelijk te stellen.

In de woonvisie staat een tabel met daarin een overzicht van de totale woningvoorraad met daarbij de bij de gemeente bekende energielabels. Onderstaand is deze tabel uitgesplitst naar bouwjaar.

Energielabels woningen in Gooise Meren naar bouwjaar



Bron: BAG-RVO.nl, bewerking door Companen.

Een van de dingen die gemeente Gooise Meren al doet om bewoners te helpen hun woning te verduurzamen is Wattnu. Medio 2022 is de gemeente gestart met de uitvoering daarvan. Wattnu is de energiecoöperatie voor en door bewoners en bedrijven van Gooise Meren. WattNu helpt met het besparen van energie en het verduurzamen van woningen. Vanaf 2022 tot en met 2023 zijn in totaal 425 huishoudens geholpen. Dit zijn mensen in een koopwoning of een (sociale) huurwoning. In 2024 gaat de gemeente samen met WattNu minimaal 60 energiebuddy's opleiden. Energiebuddies en klussers zijn vrijwilligers die helpen met energie besparen. Inwoners krijgen van hen gratis energiebesparende producten en de Energiebuddies brengen deze ook voor hen aan.

Daarnaast adviseert de gemeente via het [Duurzaam Bouwloket](#) inwoners over energiebesparende maatregelen die zij kunnen nemen. Een overzicht van duurzaamheidssubsidies voor particuliere eigenaren is te vinden op de [website van de gemeente](#).

Vraag 14 – compensatiefonds

Hoe vaak is er in het compensatiefonds gestort en hoeveel geld zit er in dit fonds?

Antwoord

Bij het instellen van het compensatiefonds in 2016 heeft de gemeenteraad een bedrag van 500.000 euro beschikbaar gesteld. Tot op heden is er geen storting geweest in het compensatiefonds; wel is geld uit het fonds gereserveerd om initiatiefnemers te ondersteunen bij het bouwen van betaalbare woningen. Voorbeelden van projecten waarbij de compensatieregeling als stimulering is ingezet zijn de Eslaan (in de vorm van fysieke compensatie in het project Mariënborg).

In de ontwikkeling van de woningbouwlocatie 'het nieuwe raadhuis' op de Landstraat, wordt gedacht aan het inzetten van de stimuleringsregeling. Hierover neemt het college binnenkort een besluit.

Vraag 15 – woningdelen, -splitsen en optoppen

Woningdelen en woningsplitsen heeft een kleine plek gekregen in deze woonvisie, hoewel dit een essentieel onderdeel is van het aanpakken van de woningnood. Hetzelfde geldt voor optoppen.

- Hoe wordt het delen van woningen (bijvoorbeeld via FRIENDS-contracten) of woningsplitsen concreet gestimuleerd en bespoedigd vanuit de gemeente? Welke regelingen hebben wij hier nu voor en kunnen deze het splitsen/delen van woningen nog verder bespoedigen (naast de komende aanvullende beleidsregels)?

Antwoord

De concrete invulling voor het stimuleren van het delen van woningen wordt beschreven in het uitvoeringsprogramma van de woonvisie. We nemen de mogelijkheid voor het delen van woningen (door bijvoorbeeld friends-contracten) momenteel mee in de gesprekken die wij met corporaties en huurdersbelangenverenigingen voeren over de prestatieafspraken 2025-2028.

- Is er onderzoek gedaan naar locaties met optop-potentie? Welke locaties zijn hier nu concreet voor in beeld en hoeveel woningen zouden hiermee gebouwd kunnen worden?

Antwoord

Nee, een dergelijk onderzoek is niet uitgevoerd bij het opstellen van de woonvisie.

Vraag 16 – voorrang voor lokale inwoners, ook in het midden en het dure segment

Is het mogelijk om – in lijn met de aangenomen motie tijdens de behandeling van de BOR-gronden – lokale inwoners ook een standaard voorrang-/voorverkoopperiode te gunnen bij het middensegment en het dure segment, en daar afspraken over te maken met de marktpartijen?

Antwoord

De gemeente kan in overleg met ontwikkelaars afspraken maken over een gunningsperiode. Deze afspraken moeten dan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Vraag 17 – boete-, kettingbeding en zelfbewoningsplicht

Over de zelfbewoningsplicht is gisteren aangegeven dat deze als addendum nog wordt opgenomen. Worden boete- en kettingbedingen ook standaard opgenomen bij ontwikkelingen? Zo nee, is de bereidheid er om dat te doen?

Antwoord

Deze bepalingen worden standaard opgenomen als onderdeel van de zelfbewoningsclausule.

Vraag 18 – financiën

In de Perspectiefnota van vorig jaar is een structureel bedrag opgenomen voor het uitvoeren van de woonvisie. Om welke werkzaamheden gaat dit?

Antwoord

Deze vraag is tevens gesteld in het kader van de raadsbehandeling van de VV1, jaarstukken en perspectiefnota. Het antwoord op deze vraag luidt: de post is ingezet om de capaciteit van team Wonen te vergroten. Zo kunnen we beter inspelen op de grote opgave binnen Wonen en de dynamiek op dit beleidsterrein. Na vaststelling van de woonvisie wordt deze capaciteit onder andere benut voor het opstellen en uitvoeren van het uitvoeringsprogramma bij de woonvisie en het uitvoering geven aan de nieuwe prestatieafspraken.