

Technische vraag VVD over agendapunt 6, aanpassen programmering (sociale) huurwoningen Waterfront fase 3

Donderdag 21 september 2023

Vraag:

De VVD heeft destijds met een motie het college gevraagd meer woningen tot 150.000 euro te realiseren. Dit is nu geïndexeerd en deze woningen worden nu daadwerkelijk gerealiseerd. In het voorstel dat we behandelen wordt gevraagd sociale koop om te zetten naar sociale huur. Echter zijn er afgelopen jaren ook voorstellen geweest in andere ontwikkelgebieden sociale huur toe te voegen. Voor sociale koop is geen inhaalslag gemaakt.

Graag zou ik bij de behandeling van dit agendapunt inzichtelijk willen hebben wat het gevolg van deze wijziging is op het totaal aantal woningen dat tot en met 2030 wordt gebouwd binnen de gemeente Harderwijk; hoeveel woningen per prijs categorie zijn harde plannen/zachte plannen/gerealiseerd tussen 2022-2030 en wat is de impact van dit wijzigingsvoorstel op met name aantallen sociale huur en sociale koop en hoeveel lopen we binnen deze sectoren achter op doelstelling in zowel percentage als aantallen.

Antwoord:

In onderstaande tabel is aangegeven, per segment, hoeveel woningen gerealiseerd zijn en gepland zijn. Daarin is onderscheid gemaakt in de ambitie uit de huidige woonvisie en de ambitie die is opgenomen in de regionale woondeal. Omdat er sprake is van overlappende ambitieniveaus en verschuivende prijsgrenzen moeten deze cijfers met enige nuance geïnterpreteerd worden. Kort samengevat is er over de gehele linie van het segment betaalbaar (huur en koop) behoefte een opgave.

	Totaal	Huur			Koop				Onbekend
		Sociaal	Vrije sector I	Vrije sector II	Goedkoop	Midden I	Midden II	Duur	
			<900	>900	<216	<298	<343	>343	
Ambitie 2015 tot 2030 (uitvoeringsagenda 2019)	3390	460	440	220	330	650	525	765	
Gerealiseerd 2015 t/m 2022	2285	455	175	350	60	200	285	530	230
Saldo Woonvisie 2015 tot 2030	1105	5	265	-185	270	450	240	235	
Ambitie Woondeal 2022 t/m 2030	5500	1390		820			1590	1700	
Harde plannen 2023 tot 2030	2160	383	257	14	294	105	330	777	

**ambitie is nog uit 2019. Nieuw onderzoek (KAW) nog niet in meegenomen. Bij nieuwe woonvisie (2024) wordt nieuwe ambitie geformuleerd voor periode t/m 2030, ook aansluitend op woondeal.*

Zowel in het segment sociale huur als goedkope koop ligt nog een opgave om het aanbod in lijn te brengen met de behoefte. In actueel woningbehoefteonderzoek is het segment tot €180.000 niet meegenomen. De bovengrens voor sociale koop ligt in het woningbehoefteonderzoek op €216.000. In de praktijk zit de vraag vooral in betaalbare eengezinswoningen (18% van het totaal vraagt een woning van € 251.000 tot €320.000, prijspeil 2021). Vanuit de woondeal wordt gestuurd op het totaalsegment betaalbare koop.

De vraag naar koopwoningen tot €216.000 bedraagt bij benadering 9% van ongeveer 4.300 woningen (bovenkant bandbreedte KAW, december 2022) en komt daarmee op een kleine 400 woningen. Het aantal harde plannen voorziet hier voor ongeveer 2/3^e in. In zachte plannen zitten mogelijkheden om (bij) te sturen.

De vraag naar sociale huurwoningen bedraagt bij benadering 30% van ongeveer 4.300 woningen (bovenkant bandbreedte KAW, december 2022) en komt daarmee op een kleine 1.300 woningen. Hier blijft het harde planaanbod nog achter. De opgave uit de huidige woonvisie (2017) is weergegeven in de tabel maar deze is verouderd.

Bij de behoeftecijfers wordt gerefereerd aan het onderzoek van KAW (bovengrens 4.300 woningen). Dit wijkt af van de ambitie uit de regionale woondeal waarin enige overaanbod zit. Daarmee wil het college ruimte inbouwen om te kunnen handelen op onverwachte ontwikkelingen zoals planuitval, vertragingen en bijstellingen. De behoefte sociale huur en goedkope koop komt vooral voor rekening van woningzoekenden uit de gemeente Harderwijk, daarvoor is de grens van 4.300 woningen relevant.

NB: Bij de vaststelling van de motie om het segment tot €150.000 toe te voegen aan de woonvisie werd uitgegaan van het voorkomen van vertrek van jongeren uit de gemeente Harderwijk. Uit de praktijk blijkt dat het migratiesaldo van jongeren maar gering negatief is (-39 voor jongeren 15 tot 25 jaar in de periode 2017-2020). Een dergelijke afwijking is voor een gemeente als Harderwijk gebruikelijk omdat jongeren elders gaan studeren of werken en daardoor verhuizen. De groep jongere gezinnen, die de daaropvolgende 'levensfase' zitten heeft daarentegen een saldo.