Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

628

Datum	13 november
Steller vragen	Ad de Graaf
Over agendapunt	Woonvisie, commissie WRG 16 november 2023, ag.punt 5

1
In het voorwoord van de nieuwe woonvisie schrijft de wethouder dat toetsbare kwalitatieve kaders voor de verdeling van het bouwprogramma over categorieën van woning worden meegegeven.
1.1 Geldt dit zowel voor de bouwprojecten op gemeentegrond als voor bouwprojecten op locaties die in particuliere handen zijn?

Antwoord; Ja, al spreken we in het voorwoord over kwantitatieve kaders. Er zijn (kwantitatieve) kaders gesteld voor zowel bouwprojecten op gemeente grond als voor bouwprojecten van particulieren.

1.2 Hebben deze kaders uitsluitend betrekking op percentages sociale huur, midden segment (inclusief onderverdeling) en vrij segment of strekt zich dit ook uit over bijvoorbeeld de onderverdeling appartement eengezinswoning e.d. ?

Antwoord; wij sturen als gemeente primair op percentages en niet op de onderverdeling appartement of eengezinswoning.

2
De eerste ambitie luidt dat Voorschoten er eind 2023 tenminste 1.000 nieuwe woningen bij heeft. Gaat het hierbij om een bruto of netto aantal? Anders gezegd, zijn er dan tenminste 1.000 woningen toegevoegd aan de totale woningvoorraad, of zijn er weliswaar tenminste 1.000 nieuwe woningen bij gekomen maar zijn er ook woningen gesloopt waardoor de totale woningvoorraad niet met 1.000 is toegenomen.

Antwoord; het gaat hier om een bruto toevoeging tot en met 2030.

3
Met informatiebrief van 12 september 2023 is de raad geïnformeerd over de lopende bouwprojecten. Het gaat bruto om 1.012 woningen en (vanwege sloop van woningen) om een netto toevoeging van 851woningen aan de woonvoorraad.

3.1
Is het juist dat de netto toevoeging van de woonvoorraad van sociale huurwoningen zoals beschreven in de informatiebrief geen 36% maar 24% bedraagt?

Antwoord; Nee, de bruto berekening komt uit op 36% sociale huur (368/1.012).

3.2
is het juist dat de geplande woningen in dit overzicht onderdeel uitmaken van het getal van 1.000 woningen die cf de woonvisie tot 2030 moeten worden gebouwd?

Antwoord; ja.

3.3
Vooronderstellend dat deze projecten conform dit overzicht worden uitgevoerd, hoe ziet de woningvoorraad in Voorschoten er dan uit? Kan dit worden toegelicht met een cirkeldiagram naar analogie van tabel 0.1 op blz 7 van de woonvisie. (Omdat het in deze diagram om de woonvoorraad gaat, dienen hierin zowel de toevoegingen als de onttrekkingen - vanwege sloop of transformatie – te worden meegenomen)

Antwoord; indien de raad dit wenselijk acht, kunnen we dit navragen bij ABF Research.

4
Op blz 19 en 20 van de woningmarktverkenning van ABF staat dat een idealiter toevoeging van 42% aan gereguleerde huurwoningen tot de liberalisatie grens de facto leidt tot netto uitbreiding van het aandeel sociale huur van rond de 30%. Dit heeft te maken met 'trendmatig ingeschatte aantallen verkopen en huurverhogingen'.

4.1. Kan deze redenering nader worden toegelicht?

Antwoord; het aandeel huur < liberalisatiegrens binnen het bruto bouwprogramma bedraagt idealiter 42%. Het aandeel huur < liberalisatiegrens binnen de totale netto uitbreiding van de gehele woningvoorraad bedraagt ca. 30%. Dit laatste percentage ligt lager en dat komt omdat daarbij nog rekening wordt gehouden met sloop, verkopen van corporatiewoningen (aan particulieren) en huurverhogingen bij bewonerswissel over de liberalisatiegrens heen. Door sloop, verkopen en liberalisaties verdwijnen er gereguleerde huurwoningen (van zowel corporaties als private verhuurders). In het Socrates-model wordt voor deze typen voorraadmutaties een inschatting gemaakt van de toekomstige aantallen op basis van aantallen in het recente verleden ('trendmatige ingeschat'). Het kan natuurlijk zijn dat er in werkelijkheid in Voorschoten minder of juist meer woningen zullen worden gesloopt, verkocht en geliberaliseerd dan is aangenomen in het model. In dat geval zal het aandeel van huur < liberalisatiegrens binnen de totale netto uitbreiding hoger respectievelijk lager komen te liggen dan de ca. 30% die in het rapport staat. (antwoord van ABF Research)

4.2 Wat betekent deze redenering voor de netto uitbreiding van het aandeel sociale huurwoningen wanneer de gemeente inzet op een ambitie van 30% aandeel sociale huur bij bouwprojecten? Anders gezegd, leidt hantering door de gemeente van het percentage van 30% bij nieuwbouwprojecten voor sociale huur, ook tot een beduidend lagere netto uitbreiding van het aandeel sociale huur woningen?

Antwoord; de netto uitbreiding van de sociale woningvoorraad zal gestaag gaan met 30% per nieuwbouwontwikkeling. Met zowel de bruto – als netto berekeningen zoals weergegeven in Informatiebrief 062, realiseren we in het bestaande programma meer dan 30% sociale huur. Dit staat los van een totale woningvoorraad van 30% sociale huur. Zowel vanuit de regio is ook aangegeven richting de Provincie Zuid – Holland dat dit geen realistisch doel is en dat we het streven richting 2030 loslaten. Zoals aangegeven in de beantwoording van de technische vragen 515 van uw fractie d.d. 6 februari 2023, moeten er 1500 sociale huurwoningen netto toegevoegd moeten worden om een sociale huurvoorraad van 30% te realiseren. Dit is niet realistisch.

4.3 Bij bouwprojecten is soms sprake van eerst sloop en dan bouw, bijvoorbeeld bij Forescate. Het bruto aantal woningen dat wordt opgeleverd is dan beduidend lager dan de netto toename aan de woningvoorraad. Wanneer bij de beoordeling de percentages van de woonvisie bij bouwprojecten

worden gehanteerd, gelden dan de netto toevoegingen?

Antwoord; ja, het gaat om netto toevoeging bij nieuwe projecten.

5
Wat is een gelabelde woning zoals bedoeld onder punt op blz 19 van de woonvisie?

Antwoord; een woning voor een 55+ -er.

6
Het begrip Voorschotenaar wordt op uiteenlopende wijze gedefinieerd. Soms gaat het om personen die in Voorschoten willen blijven wonen, soms om personen die in Voorschoten zijn opgegroeid. Kan het college het begrip Voorschotenaar eenduidig in de begrippenlijst formuleren.

Antwoord; Nee, het begrip Voorschotenaar is niet in 1 definitie te vangen. Dit hangt samen met het instrumentarium dat we inzetten om voorrang te bewerkstelligen. Afhankelijk van de voorwaarden die passen bij het gekozen instrument wordt een definitie bepaald.

7
In de Woonvisie wordt soms het begrip bijzondere groepen gebruikt, soms aandachtgroepen en soms specifiek groepen. Zijn dit dezelfde groepen? Kan dat in de begrippenlijst preciezer worden omschreven? Vallen de Oekraïners hier overigens ook onder?

Antwoord; bijzondere doelgroepen zijn gelijk aan aandachtsgroepen. Aandachtgroepen zijn; te weten personen met een huisvestingen, zorg – en ondersteuningsvraag; sociaal/medische urgenten, dak – en thuislozen, statushouders, en personen die uitstromen uit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang. Arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners zijn doelgroepen met een accent op huisvesting. Tot slot is er ook nog een doelgroep ouderen. Indien de raad dit wenselijk vindt, passen we dit aan. Specifieke groepen zijn personen/huishoudens die wij als gemeente zelf als aandachtsgroep hanteren. Oekraïners vallen onder de ontheemden en zijn een groep apart.

8
Op 2 november heeft de raad amendement 251 aangenomen over de realisatie van hofjeswoningen voor senioren (knarrenhof), Waar en op welke wijze treffen we de vertaling van dit amendement in de voorliggende woonvisie aan?

Antwoord; op pagina 16 onder het kopje 'Burgerinitiatieven'.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

628

