

Vragen en antwoorden CDA-fractie Woonvisie

Starters en jongeren zijn terecht een belangrijke groep die goede huisvesting moeten hebben in onze gemeente. Momenteel hebben zij veel moeite om geschikte huisvesting te vinden? Is er bij de mogelijkheden ook gedacht aan 'Tiny Houses'?

Ja, onder het kopje betaalbare woningen voor iedere doelgroep staat onder Starters/jongeren beschreven dat we willen experimenteren met tijdelijke woonvormen. Tiny Houses vallen onder deze categorie.

Er wordt voor starters en jongeren ook gesproken over tijdelijke woonvormen? Wat voor soort woonvormen zijn dit? Zijn deze er al in onze gemeente? Zo ja, waar?

Nee, deze zijn op dit moment nog niet aanwezig. Tijdelijke woonvormen zijn er in diverse vormen al in Nederland, denk daarbij aan Tiny Houses, of containerwoningen in de grote steden)

Grondgebonden koopwoningen zijn moeilijker verkoopbaar. De gemeente wil deze door levensloopbestendigheid en energiezuinigheid aantrekkelijker maken. Er wordt ook nog gezocht naar creatievere oplossingen. Wat kunnen we ons hierbij voorstellen?

Dat hangt deels ook af aan de creativiteit van de markt, wij staan open voor suggesties die we nog niet zelf bedacht hebben, maar een oplossing kunnen zijn voor het probleem, in dit geval is meer sprake van uitnodigen dan voorschrijven.

Er is behoefte aan meer tijdelijke opvang en noodopvang lezen wij in de woonvisie. Hoe groot is de opvang momenteel? Hoe groot is deze extra behoefte? Op welke locaties gebeurt deze opvang nu reeds al?

Het gaat hierbij om mensen die met spoed een woning nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege een scheiding of andere problematiek. Daarvoor zijn momenteel weinig oplossingen mogelijk. Er zijn geen exacte cijfers bekend, maar dit is gebaseerd op vragen die door inwoners bij Sociaal Domein gesteld worden.

Op dit moment zijn hiervoor geen voorzieningen in Gemert-Bakel. Kwetsbaren worden op verschillende manier opgevangen in Helmond. Dit gebeurt allemaal door SMO, al vindt direct en indirect natuurlijk ook het nodige plaats bij de GGZ en het Leger Des Heils.

Wat betreft crisisopvang (24-uurs), nachtopvang en vrouwenopvang wordt SMO gesubsidieerd en vangen zij op de verschillende locatie (o.a. D'n Herd en De Koning) mensen op.

In beginsel is iedereen doelgroep van SMO wanneer een veilig onderdak niet mogelijk is. Hierbij moet opgemerkt worden dat wanneer enkel het huis een probleem is, die niet meteen bij SMO terecht hoort. Er moet meer aan de hand zijn. Bij de vrouwenopvang is dat dan huiselijk geweld. Bij de twee vormen maatschappelijke opvang zijn er vaak verslavingsproblemen, langdurige financiële problemen of langdurige dakloosheid.

SMO biedt niet enkel een dak maar begeleidt de cliënten ook indien gewenst / mogelijk. Bij de passantenopvang (nachtopvang) zien we veelal mensen die nog niet toe zijn aan begeleiding.

Helaas wordt het momenteel geen registratie bij gehouden waar binnen de regio mensen vandaan komen. Met het oog op de decentralisatie maatschappelijke opvang wordt dit wel van belang.

Wat voor gevolgen heeft de nieuwe omgevingswet voor deze woonvisie?

Op termijn worden alle beleidsstukken opgenomen in de omgevingsvisie. Bij de eerste omgevingsvisie kiezen we ervoor om met een koersdocument, een beleidslaag en een gebiedsuitwerking te werken. Daarmee wordt de woonvisie een van de bouwstenen voor de gebiedsuitwerkingen.

Bekend is dat de bovengrens voor sociale koopwoningen wordt aangepast. Deze ligt nu op € 200.000. De NHG heeft voor 2020 een maximum van € 310.000. In de nieuwe omgevingswet gaat de bovengrens voor sociale koop gelijk gesteld worden aan de NHG-grens. Heeft dit invloed op de verdeling van de plancapaciteit over de marktsegmenten ?

Nee, de verdeling is gebaseerd op de demografische ontwikkelingen. De NHG-grens heeft vooral effect op de zekerheden bij de financiering. Mocht gaandeweg de uitvoering van de woonvisie blijken dat er aanpassingen noodzakelijk zijn vanwege externe factoren (recessie, wetgeving, wijziging in financieringsvormen), dan kan deze aangepast worden.

Woonwagenbeleid is onderdeel van de woonvisie. Wij hebben het maximum aantal van 39 standplaatsen. Beleid is dit aantal niet uit te breiden. In de woonvisie staat dat, als er behoefte is aan meer locaties, Goed Wonen gevraagd wordt deze huisvestingsvraag op te pakken. Is hiervan alleen sprake indien het beleid van niet uitbreiden juridisch geen stand houdt? Kan Goed Wonen in de toekomst zelfstandig beslissen of er extra standplaatsen bijkomen als er de behoefte is?

Er kan alleen sprake van uitbreiden van het aantal standplaatsen zijn, indien dit aantoonbaar nodig is. Dat betekent dus dat huisvesting niet op een andere manier of op een andere locatie mogelijk is. Indien het past binnen het gemeentelijke beleid kan Goed Wonen zelfstandig beslissen, als in de woonvisie vastligt dat er 39 standplaatsen zijn in Gemert-Bakel, kunnen er geen standplaatsen bij komen.

Een uitsterfconstructie, de afbouw van standplaatsen is niet mogelijk. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden. Wat zijn deze uitzonderlijke omstandigheden?

In Gemert-Bakel is dit nooit de insteek geweest, maar het is aan de gemeente om te onderbouwen als men toch een uitsterfconstructie wil hanteren, de rechter toetst vervolgens of de door de gemeente bepaalde uitzonderlijke omstandigheden juist zijn.

Bij de verordening Middenhuur wordt een maximale huur van €1000 opgegeven. Dat wil zeggen een woning van 80m². Is het mogelijk om hier ook een minimum van het aantal m² toe te voegen waaraan een woning moet voldoen? Dit ter voorkoming van te kleine woningen voor een te hoge prijs.

Dit kan zeker. Dit is op dit moment niet opgenomen, maar kan zeker worden toegevoegd wanneer hier behoefte aan is