

Op 6 september 2024 zijn bij de raadsgriffie vragen binnen gekomen van mevrouw Yara Hummels van de fractie PvdA gericht aan de voorzitter van de Raad op grond van ex artikel 35 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de Raad. Het college van Burgemeester en Wethouders beantwoordt de vragen als volgt.

Betreffende beantwoording schriftelijke vragen van mevrouw Yara Hummels (PvdA) inzake Artikel 35 vragen Woningtekort van de PvdA 6 september 2024.

1. Tubantia 17-08-24 - Gemeente Enschede geeft tot nu toe minder bouwvergunningen af dan jaar geleden

<https://www.tubantia.nl/enschede/gemeente-enschede-geeft-tot-nu-toe-minder-bouwvergunningen-af-dan-jaar-geleden~aef474a7/>

“De gemeente Enschede heeft in de eerste zes maanden van het jaar 332 bouwvergunningen afgegeven. Dat zijn er minder dan in dezelfde periode vorig jaar, blijkt uit nieuwe cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Dat het aantal bouwvergunningen in Enschede is gedaald, gaat tegen de landelijke trend in.”

Vragen:

- A. Kan het college uitleg geven waarom wij in Enschede zoveel minder bouwvergunningen hebben afgegeven dan de rest van het land? Wat doen wij anders/ minder dan andere steden?

De cijfers van het centraal bureau statistiek geven een ietwat vertekend beeld. Met 336 woningen in het 1^{ste} half jaar zitten we in lijn met wat we gemiddeld afgeven in Enschede. We verwachten op het gemiddelde uit te komen.

2023 was een uitzonderlijk jaar die niet representatief is voor de gemiddeld afgifte in Enschede. 2023 was een uitschieter waarbij er vooral veel huurwoningen vergund zijn door met name een aantal grote herstructureringen zoals Boswinkel.

- B. Waarom maken we niet vaker gebruik van de versnelde procedures, zoals we bij de pilot ‘versneld bouwen’ hebben gebruikt?

We hebben plannen om vaker via versnelde procedures woningbouwplannen te realiseren. Daarvoor zijn ambtelijk inmiddels een aantal initiatieven in voorbereiding en deze worden zorgvuldig uitgerold omdat dit ook iets vraagt van de wijze hoe de organisatie projectmatig werkt. De randvoorwaarden moeten aanwezig om enerzijds te versnellen en anderzijds de werkdruk niet verder te verhogen.

2. AD 17-07-24 - Prognose: komende 25 jaar worden er in Enschede 9390 nieuwe huizen gebouwd https://www.ad.nl/enschede/prognose-komende-25-jaar-worden-er-in-enschede-9390-nieuwe-huizen-gebouwd~a92509f2/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.tubantia.nl%2F&cb=e813641c-5376-40bb-93de-37e5e24c6588&auth_rd=1

“De bruto nieuwbouw in Enschede komt de komende 25 jaar uit op 9390 woningen. Daarnaast worden de huishoudens ook kleiner. Enschede vormt daarop geen uitzondering: de komende tien jaar krimpt het aantal inwoners hier, maar groeit het aantal huishoudens harder. Het gemiddelde huishouden wordt daarmee kleiner: 1,90 personen over tien jaar, tegen 1,98 nu.”

Vragen:

- A. In de prognose staat dat wij in de komende 25 jaar ongeveer 10.000 woningen erbij krijgen. Echter, de ambitie is om dit binnen 10 jaar te realiseren. Staat die ambitie nog steeds?

Jazeker.

- B. Kan het college aangeven wat er moet gebeuren om het aantal van 1000 woningen per jaar wel te realiseren? Waar in het gehele proces van planvorming tot realisatie kunnen we zelf versnellen? Moeten wij meer strategische gronden aankopen, moeten we woningcorporaties nog vaker vragen voor de realisatie van woningen, moeten we onze procedures aanpassen?

Hierover heeft uw raad ook twee moties aangenomen: te weten 'Onderbouwen realistische bouwopgave' tijdens de behandeling van de Woonvisie en 'Bouwen, bouwen, bouwen' tijdens de behandeling van de zomernota.

Meer strategische aankopen kunnen uiteraard helpen. Met de investeringsagenda is daartoe al uitvoering gegeven. Dat geldt ook voor de samenwerking met de corporaties: we zijn intensief met elkaar in gesprek om te komen tot uitvoering en verdere invulling van de opgave van sociale huur. Echter zijn bij hen ook grenzen aan de investeringscapaciteit.

Bij de afhandeling van bovengenoemde moties zullen we meer gedetailleerd antwoord geven op uw vraag.

- C. Wat kunnen wij zelf doen om van 'zachte' plannen 'harde' plannen te maken? (nog) Meer inzetten op het uitwerken van planontwikkelingen door het faciliteren van extra menskracht. Vooral ook in Spoorzone Hengelo – Enschede (SHE) zijn daarvoor kansen. Deze kansen moeten we in bestemmingsplannen vastleggen. Belangrijk om op te merken dat het aantrekken van extra menskracht in de huidige arbeidsmarkt zeer moeizaam is.

- D. Wat heeft deze prognose van de daling van het inwoneraantal voor effect op de doelstelling van de stad in het behalen van 170.000 inwoners?

De prognose heeft geen effect op onze ambitie. In prognoses is migratie altijd de grootste onzekerheid. Door migratie is het lastig te voorspellen hoe het aantal inwoners zich uiteindelijk zal ontwikkelen. Enkel gekeken naar geboorte/sterfte klopt het dat het aantal inwoners zal dalen. Onze beleidsinzet is erop gericht om het aantal inwoners te laten stijgen. De ambitie voor het aantrekken talent is daarnaast ook een onzekere factor. Hoe beter we erin slagen talent aan te trekken, hoe positiever de groei van het aantal inwoners. Voor de lange termijn geldt dat wij een bijdrage willen geven aan de opgave landelijk: Twente is in voorontwerp Nota Ruimte opgenomen met als doel o.a. extra groei inwoners en daarmee ook een extra bouwopgave.

- E. Welke woningen in de planvoorraad (zachte en harde plannen) zijn voor eenpersoonshuishoudens, gezien het hoge aantal alleenstaanden in Enschede (47%)?

Dit is niet exact aan te geven. Zeker niet wat betreft de zachte plannen. Zachte plannen zijn juist te gebruiken om in te spelen op ontwikkelingen doelgroepen ('adaptief programmeren'). Op stedelijk niveau worden 70% van de woningen betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) gebouwd.

3. Tubantia 23-08-2024 - Jan Modaal kan in Enschede zeventien huizen betalen (van de 337)

<https://www.tubantia.nl/enschede/jan-modaal-kan-in-enschede-zeventien-huizen-betalen-van-de-337~ad121dec/>

"Van de 337 huizen in Enschede die momenteel op Funda te koop staan, zijn er zeventien met een modaal inkomen te betalen. Dat is dus één op de twintig woningen, blijkt uit cijfers die deze site heeft opgevraagd bij De Hypotheker. Een modaal inkomen bedraagt nu 44.000 euro bruto. Bij een hypotheekrente van 3,91 procent, een rentevaste periode van tien jaar en NHG-bescherming kun je dan 194.581 euro lenen."

Vragen:

- A. Hoe denkt het college de 'talenten' vast te kunnen houden als er voor hen geen mogelijkheid is een eigen woning te vinden in onze stad?
In de vraagstelling worden talenten gedefinieerd als alleenstaanden met een modaal inkomen. Deze groep is meer divers dan dat. De soorten woningen die voor deze (toekomstige) inwoners geschikt zijn, zijn dat ook. Denk daarbij aan zowel sociale huurwoningen, middenhuur woningen, maar ook dure huurwoningen en koopwoningen in alle prijssegmenten. We ontwikkelen bijvoorbeeld samen met woningcorporaties Veste Wonen en Domijn onder de noemer Bundle woonconcepten voor talenten. Zoals de Performance Factory en Kennispark.
- B. Hoeveel en welke inspanningen leveren wij als gemeente concreet om goedkope koopwoningen (rond de 200.000 euro) te realiseren? Zoals bijvoorbeeld het plan Nieuw Fenne in Stadsveld of zoals andere steden dat doen (Rijswijk, Zaanstad)
De gemeente zet in meerdere plannen in op het toevoegen van het goedkope segment waarbij de nadruk vooral ligt op de sociale huur in samenwerking met de corporaties. Toevoegen van woningen in het segment van rond de 200.000,-- is een grote uitdaging (Nieuwe Fenne: 225.000 in 2022 zou in 2024 voor ca 260.000,-- in de markt worden gezet). De goedkope koop wordt op dit moment beperkt toegevoegd omdat de businesscases door de gestegen bouwkosten erg onder druk staan. Op dit moment worden aan de Heidevlinder 23 betaalbare woningen gerealiseerd met prijzen in het segment 277.500 - 315.000,--. In de plannen Eschmarkerveld en Cromhoff is er ook ruimte voor koopwoningen in het betaalbare segment.
- C. Waarom is Enschede niet aangehaakt bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting? Zij hebben een starterslening. Er doen 328 gemeenten in Nederland wel aan mee.
We sluiten ons aan bij de mening van De Nederlandse Bank over de starterslening. Zij zien de geldende leennormen en hun onderbouwing als belangrijkste reden om geen starterslening aan te bieden. Die normen zijn er niet voor niks. Wanneer we vinden dat starters meer leencapaciteit moeten hebben, dan is dit volgens ons een zaak die op rijksniveau moet worden aangepakt en dus niet op gemeenteniveau. De starterslening kan op de langere termijn een prijsopdrijvend effect hebben wat voor (toekomstige) starters op de woningmarkt juist nadelig is.
4. Pechvogelregeling
In Enschede kennen we de pechvogel regeling, als je langer dan 12 maanden een woning zoekt via de woningcorporaties dan kan je je melden en wordt er gekeken naar een oplossing. Laten we voorop stellen dat de PvdA heel blij is dat deze regeling er is, lang niet alle woningcorporaties denken zo mee met haar inwoners. Maar er is toch nog onduidelijkheid over de werking ervan, daarom hebben we de volgende vragen:
- A. In de Prestatieafspraken 2023 – 2024 lezen wij: "Voor actief woningzoekenden die niet binnen 12 maanden een geschikte woning krijgen aangeboden, hebben woningcorporaties een uniforme pechvogelregeling. Wordt voldaan aan de criteria van deze regeling dan worden deze woningzoekende geholpen bij het vinden van een geschikte woning.
o Kan het college aangeven wat 'alle criteria' zijn?
Nee. Dit is een regeling van de woningcorporaties, niet van het college.
- B. Kan het college aangeven hoeveel inwoners de afgelopen jaren gebruik hebben gemaakt van de regeling en in hoeveel gevallen dit heeft geleid tot een passende woning?
Nee. Wel hebben woningcorporaties onlangs aan de wethouder aangegeven dat zij vanaf oktober met het systeem woninghuren.nl actief de pechvogels kunnen volgen en ook actief benaderen wanneer zij aan de regeling voldoen.
- C. Is 100% reageren op alle woningen haalbaar volgens het college en zijn hierop uitzonderingen mogelijk?
Dit is een regeling van de woningcorporaties, niet van het college.

- D. Wat als je niet reageert op een woning omdat deze bijvoorbeeld te groot voor je is en je daardoor volgens de criteria niet 'actief' genoeg reageert?
Het is een regeling van de woningcorporaties. Zij voeren deze uit en maken daarbij hun eigen afwegingen.

- E. Hoe gaan andere gemeenten hiermee om? Zijn er nog mooie voorbeelden om van te leren?
Gemeente in Twente sturen hier niet op, behalve gemeente Losser. Wel doorlopen we met provincie en Twentse gemeenten momenteel een traject om te komen tot een gezamenlijke (toekomstig verplichte) urgentieverordening. In de regio zien we dat de pechvogelregeling bij corporaties die 100% loten vaker wordt gebruikt.

De laatste tijd hebben wij veel gesproken met inwoners die een aangepaste woning zoeken. Uit deze gesprekken vallen een aantal dingen op, waarover wij zorgen hebben:

- F. Er zijn heel weinig aangepaste woningen en er komen er heel weinig vrij. Weten de woningcorporaties hoeveel woningen er zijn, aangeboden worden en gezocht worden?
Het overzicht ligt bij de gemeente.
- G. Er blijkt niet 1 aanspreekpunt te zijn om deze inwoners met specifieke woonwensen en woonvereisten te helpen in hun zoektocht naar die speld in een hooiberg. Is het college van mening dat het voor iedereen makkelijker wordt als er wel 1 aanspreekpunt komt die overzicht houdt en kan zorgen voor de juiste matching?
We herkennen dat het momenteel lastig is dat er niet 1 aanspreekpunt is voor deze inwoners. Inwoners moeten eerst een jaar zelf zoeken naar passende woonruimte. Zij zoeken dan naar een reguliere (huur)woning, bijvoorbeeld gelijkvloers. We denken hierover uiteraard wel in mee. Na een jaar bieden de collega's van de WMO hulp door directe bemiddeling. Hiervoor melden woningcorporaties reeds aangepaste woningen aan bij de gemeente. Hoewel we het idee van 1 aanspreekpunt begrijpen, past het oprichten van een apart aanspreekpunt niet bij de manier waarop wij de klantcontacten geregeld hebben.
- H. Er is een wachtlijst woningbemiddeling vanuit de WMO, maar deze is 'lang'. Hoeveel mensen staan op die wachtlijst, hoe lang is de wachttijd en is deze in de afgelopen jaren aan het af- of toenemen?
Dit ligt meestal aan de situatie waarin cliënt zich bevindt. Een alleenstaande persoon of een echtpaar (zonder thuiswonende kinderen) is sneller en makkelijker te bemiddelen. Dit komt omdat we overwegend appartementen krijgen aangeboden meestal met 2 slaapkamers en heel af en toe met 3 slaapkamers. Hier kunnen we geen gezinnen plaatsen. De gezinnen die we hebben op de lijst hebben meestal 4 slaapkamers nodig, dan is een appartement uitgesloten en zullen ze naar een 1-gezinswoning moeten waar vervolgens de slaapkamers en badkamer weer op de 1^e verdieping zijn gesitueerd. We zijn en blijven afhankelijk van het aanbod van de woningcorporaties.

We hebben momenteel 12 cliënten op de lijst staan. De wachttijden lopen uiteen van een paar weken tot soms 2 a 3 jaar. De belangrijkste reden c.q. oorzaak is hierboven al beschreven.

We krijgen de laatste jaren ook steeds minder woningen aangeboden van de woningcorporaties omdat het aantal vrijkomende woningen is gedaald. Hierbij een overzicht van de afgelopen jaren:

- In 2022 hebben we 20 cliënten bemiddeld.
- In 2023 hebben we 12 cliënten bemiddeld.
- In 2024 t/m augustus hebben we 8 cliënten bemiddeld.

- I. Uit de verhalen blijkt dat de omschrijvingen van huurwoningen op de website onvolledig of onjuist zijn, waardoor deze inwoners onzinnig reageren op woningen die achteraf bij een bezichtiging helemaal niet passend zijn. Dit kost iedereen onnodig tijd en frustratie. Wat kan het college en de woningcorporaties doen om dit beter te maken?
Bemiddeling van aangepaste woningen vindt momenteel niet plaats via WoningHuren. Deze woningen worden direct bemiddeld.

- J. Doordat de advertenties onvolledig of onjuist zijn moeten inwoners soms huizen afwijzen, wat weer effect heeft op hun status wanneer ze een gesprek aan willen gaan in het kader van de pechvogelregeling. Hoe gaan de woningcorporaties hiermee om?

De pechvogelregeling is op aangepaste woningen niet van toepassing omdat deze niet via WoningHuren worden geadverteerd.

Enschede, 30 september 2024

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker