

Technische vragen SGP over Raadsvoorstel Woonzorgvisie

Woningvraag

De woningvraag in Houten is vooral trendmatig bepaald, en er is weinig onderzoek gedaan naar de concrete woningbehoefte. In praktijk lopen niet alleen jongeren tegen een moeilijke woningmarkt aan, maar ook senioren zitten vast. Zij willen graag naar een andere woning, maar omdat het aanbod er niet is, blijven zij wonen waar ze wonen en komt gewenste doorstroming niet op gang. Voornamelijk ouderen in koopwoningen worden niet goed vertegenwoordigd in de huidige gesprekken.

Het enige woningbehoefte onderzoek wat wij kennen onder senioren, is het onderzoek van de voormalige ouderenbond in Houten (uit 2018). Ook het woonbehoefte onderzoek uit begin 2024 geeft niet echt duidelijkheid omdat de vraagstelling ook gericht was aan inwoners die in hun huidige levensfase (50+) nog niet echt hierover nadenken.

Graag zouden wij willen weten, hoe de gemeente nu aankijkt tegen de vraag van senioren naar woningen. Wij hebben de volgende vragen:

- Wat is de huidige vraag van senioren (63+) naar sociale huur, betaalbare koop, middenhuur en duurdere koop of huur? En op welke informatie is deze vraag gebaseerd?

Voor het bepalen van de behoefte is gebruik gemaakt van drie bronnen:

1. *Provinciaal woonzorgbehoefte-onderzoek uit 2024, met cijfers per gemeente;*
2. *Lokaal woningbehoefteonderzoek uit 2019, inclusief een raming van de woonbehoefte van senioren;*
3. *Onderzoek 50+ inwoners in Houten 2023/2024.*

De trends voor de langere termijn in de eerste twee bronnen zijn gelijklopend. De geraamde behoefte aan woonzorgwoningen in de concept Woonzorgvisie is dan ook niet anders is dan de raming in de Woonvisie 2021-2030. Het 50+ onderzoek in Houten geeft een nader inzicht in de woonwensen. Bijna de helft van de ruim 1000 respondenten was 66 jaar of ouder. In de conclusies is onderscheid naar leeftijdsgroepen gemaakt.

Uit deze bronnen is de conclusie dat de vraag naar betaalbare woningen van senioren (sociale huur en middensegment) vergelijkbaar is met die van de overige leeftijdsgroepen. Daarin speelt mee dat senioren in Houten, vergeleken met het landelijke gemiddelde, relatief welvarend zijn. Ook wonen zij in Houten meestal in een koopwoning. Wel hebben senioren met een intensieve zorgvraag een wat smallere beurs. Dat maakt dat er voor zorggeschikte woningen meer behoefte is aan sociale huur (50% in plaats van 30%). Zie ook bijlage 2.1 van de Woonzorgvisie.

De verwachting is dat voor het middensegment en de vrije sector een ruime meerderheid van de senioren in Houten bij verhuizing weer de voorkeur zal geven aan een koopwoning. Een deel zal bijvoorbeeld de waarde van de koopwoning willen verzilveren en de voorkeur geven aan een middenhuur woning dan wel een vrije sector woning.

- Wordt er ook gedacht aan middenhuur, en betaalbare koop voor senioren met een zorgvraag? En wat is de vraag daarnaar? En op welke informatie is deze vraag gebaseerd?

Voor senioren met een zorgvraag zien we op basis van bovenstaande zeker ook een behoefte aan middensegment woningen. Voor hen zou de voorkeur voor huur iets hoger kunnen liggen dan voor de overige senioren. Het kader van de Woonzorgvisie geeft de ruimte om per woningbouwproject maatwerk te leveren voor de verdeling tussen koop en huur in het middensegment.

- We horen van veel ouderen ook dat ze graag de overstap willen maken naar een kleinere woning maar met andere behoeftes dan een starter. Voor hen is het bijvoorbeeld belangrijk om ook kleinkinderen te kunnen ontvangen. Welke onderzoeken zijn gedaan onder ouderen die een koopwoning hebben en graag willen overstappen naar een andere koopwoning?

We hebben veel opgehaald uit de diverse onderzoeken maar ook veel inbreng ontvangen van onze inwoners en partnerorganisaties. Dat heeft ons inzicht in de behoefte verdiept. Het belang van de logeermogelijkheid herkennen we. Daarbij valt ook te denken aan een logeermogelijkheid waar vanuit meerdere woningen gebruik kan worden gemaakt.

- Hoe kijkt de gemeente aan tegen ouderen die hebben geholpen om Houten op te bouwen zoals het nu is, en nu uit moeten wijken naar andere plaatsen omdat ze hier niet terecht kunnen in een andere woning? Wat vindt u van de gedachte van een voorrangsregeling voor deze ouderen?

Er zijn voorrangsregelingen voor sociale huur en voor het middensegment. Sociale huurwoningen kunnen worden aangemerkt als seniorenwoning (65+). Bij nieuwbouw sociale huur zijn bovendien voorrangsregels voor ingezetenen van Houten van toepassing. Bij nieuwbouw betaalbare koop mag de gemeente voor 50% van de woningen voorrangsregels toepassen voor woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding. Hiermee worden de kansen van inwoners van Houten op een dergelijke woning vergroot. Voor senioren die Houten hebben opgebouwd geldt daarbij dat, hoe langer zij in Houten wonen, hoe meer kans zij maken om in aanmerking te komen voor een woning.

- Met betrekking tot de bovenstaande vragen, aan welke locaties in Houten wordt dan gedacht? En op welke informatie is deze vraag gebaseerd?

Er wordt gedacht aan locaties in de nabijheid van winkels en voorzieningen. Op korte termijn zijn dan verschillende ontwikkelplots in het CMK gebied in beeld. Buiten CMK valt bijvoorbeeld te denken aan de herontwikkeling van het Woonin kantoor op de Dorpsstraat locatie.

De woonzorgvisie (tezamen met de woonvisie) dekt naast de visie ook de behoefte/vraag aan wonen en zorg af. De gebiedsontwikkelingsplannen representeren de aanbodzijde voor wonen. Van belang is dus dat het aanbod de vraag straks goed afdekt. De huidige planning van de gemeente geven echter aan dan eerst de gebiedsontwikkelingsplannen in de raad ter vaststelling komen (mei 2025) en de woonzorgvisie pas daarna (juni). Wij hebben twee vragen over dit proces:

- Indien de gebiedsontwikkelingsplannen daadwerkelijk eerder aan de raad worden aangeboden dan de woonzorgvisie, kan de gemeente dan de concrete eisen (waaronder aantallen geclusterde woningen voor senioren en zorggeschikte woningen, per inkomens groep) die uit de woonzorgvisie gaan volgen, meesturen met de voorstellen voor de gebiedsontwikkelingsplannen voor CMK (en t.z.t. Houten Oost), zodat deze ook

als beoordelingscriteria voor de vaststelling van de gebiedsontwikkelingsplannen voor CMK kunnen worden gehanteerd ?

Ja dat kan, de kaders die de Woonzorgvisie stelt voor gebiedsontwikkeling zijn opgenomen in de gebiedsvisie CMK. In de gebiedsvisie CMK is bovendien benoemd in welke ontwikkelingsplots realisatie van geclusterde dan wel zorggeschikte woningen kansrijk is.

- Is het mogelijk dat de gemeente inzichtelijk maakt dat de geprognoseerde aantallen geclusterde woningen voor senioren en zorggeschikte woningen, per inkomensgroep, in lijn zijn met de demografische ontwikkeling van de senioren bevolkingsgroep in Houten, en welke aannames daarbij gehanteerd zijn? (een eenvoudige verwijzing naar het Companen rapport, dat met landelijke modellen werkt, is daarbij niet voldoende)

De aantallen zijn in lijn met eerder lokaal woningbehoefte onderzoek waarin de opgave voor senioren is meegenomen. Deze aantallen vormen de grondslag voor de aantallen in de door de raad vastgestelde Woonvisie 2021-2030. Met de kennis van nu ziet het college geen aanleiding om de raad voor te stellen de aantallen uit de Woonvisie aan te passen. Naar aanleiding van signalen van woonzorgpartners wil het college wel elke 3 jaar bij het actualiseren van het uitvoeringsprogramma voor de woonzorgvisie bekijken of de prognoses bijstelling behoeven.

Tenslotte

- Gezien de ontwikkelingen in de markt, zou u een beeld kunnen schetsen van de middenhuur aanbod in Houten en wat dat betekent voor senioren huisvesting?

Een combinatie van recente landelijke wet- en regelgeving maakt het momenteel niet bijster aantrekkelijk voor beleggers om middenhuur woningen in hun portefeuille op te nemen, terwijl vanuit woningzoekenden er wel een zekere behoefte is. Op korte termijn heeft dit zeker invloed. Voor de gehele tijdsperiode van 15 jaar tot 2040 is nog weinig te zeggen over de effecten.