Woonvisie 2022-2025			
Datum vraag	**Fractie(s)**	**Vraag**	**Antwoord**
09-12-2021	Zeevangs Belang	Bij de drie grote kernen zal deze woonvisie worden gebruikt als onderlegger voor plannen van ontwikkelaars. In de kleine kernen zijn geen grote projecten, daarom zal hier vaker sprake zijn van een particulier initiatief. **Vraag 1:** Geldt deze visie nu voor particuliere en kleine initiatieven? De woningvoorraad in de kleine kernen (Beets, Warder, Kwadijk, Middelie, Hobrede, Schardam) wordt sterk gedomineerd door vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment. Voor starters zijn er niet of nauwelijks betaalbare koopwoningen voor handen. Door provinciaal beleid is nieuwbouw in het buitengebied zo goed als onmogelijk. **Vraag 2:** Kunnen we oplossingen zoeken in het bestaand bebouwd gebied in de linten? Zo ja, welke suggesties heeft u dan? Linten verdichten mag niet, bijbouwen ook niet. Maar er zijn wel veel grote kavels (voldoende parkeergelegenheid op eigen erf) en grote huizen/bijgebouwen.	**Antwoord 1:** Deze visie geldt ook voor particuliere en kleine initiatieven. Per plan zal bekeken worden in hoeverre het plan mogelijkheden biedt, hetgeen onder andere afhankelijk is van de omvang van plan en locatie. **Antwoord 2:** Door het provinciaal beleid is nagenoeg het gehele buitengebied aangeduid als Bijzonder Provinciaal Landschap. Het toevoegen van woningen is hierin niet toegestaan. Een mogelijkheid bestaat alleen door transformatie van bedrijven die in de linten zijn gesitueerd.

		Vraag 3: Is het dan mogelijk om grote woningen te splitsen in twee woningen? **Vraag 4:** Is het mogelijk om bijgebouwen te wijzigen in woningen? **Vraag 5:** Zouden op deze wijze ook huurwoningen (vrije sector) in het buitengebied kunnen worden gerealiseerd? Belangrijkste vraag voor deze denkrichting: Er staat in deze visie dat we iets willen doen voor de kleine kernen (vooral huur) op kleine schaal. **Vraag 6:** Maar wat kunnen we (onze instrumenten) nu mogelijk maken voor het leefbaar houden van de kleine kernen met betaalbare woningen zonder risico op excessen maar wel maatwerk in transformatie van de bebouwing?	**Antwoord 3:** Dit is als standaard afwijkingsmogelijkheid in de bestemmingsplannen voor de dorpskernen en buitengebied opgenomen. Als aan de criteria wordt voldaan (bv. parkeren op eigen erf etc.) wordt medewerking verleend. **Antwoord 4**: Nee, dat is niet mogelijk. Enerzijds vanwege het eigen gemeentelijk beleid inzake tweede bebouwingslijnen, doorzichten en behoud van stedenbouwkundige kwaliteit van de lintbebouwing, anderzijds vanwege meergenoemd provinciaal beleid. **Antwoord 5:** Zie hiervoor. Woningen kunnen als huurwoningen worden gerealiseerd. Er zijn ook ontwikkelaars die zelf huurwoningen realiseren en exploiteren. **Antwoord 6:** Zie hiervoor. Daarnaast is door de gemeenteraad het beleid ‘Herbestemming: van Bedrijf naar Wonen’ vastgesteld. Hiermee zijn kaders gesteld voor de transformatie van bedrijfsbestemmingen in de linten naar woningbouw. Helaas is ook uitvoering van dit beleid beperkt mogelijk door provinciaal beleid. Met de Notitie Lintbebouwing heeft de provincie beperkt opening gegeven voor een strikt benoemd aantal locaties.

		Vraag 7: Zijn er nu al bruikbare oplossingen? Zo ja, kunt u daar enkele voorbeelden van geven. Recent is het Rijk met nieuw beleid gekomen over de toewijzing aan eigen inwoners. Hiermee kan de gemeente haar eigen woningvoorraad beter beschermen. **Vraag 8**: Sluit dit ook aan bij de motie "Opkoopregeling" uit de begrotingsraad? **Vraag 9:** Wat hebben wij nu voor beleid om hierop te sturen? **Vraag 10**: Als dat er nog niets is, zou dat dan niet moeten worden beschreven in deze visie hoe we dat in de toekomst wel willen gaan doen? Als we de aantallen in de woningvoorraad op termijn bekijken dan is deze visie behoudend van aard.	**Antwoord 7:** Met de provincie overlegd over de notitie Lintbebouwing, juist vanuit het oogpunt van het leefbaar houden van de kleine kernen. **Antwoord 8**: Nee, dit is niet hetzelfde. De opkoopregeling is bedoeld voor het beschikbaar houden van de goedkope en middeldure koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. De nieuwe regeling waarop wordt gedoeld maakt het mogelijk maximaal 30% van nieuw te realiseren projecten te reserveren voor eigen inwoners. **Antwoord 9:** Hiervoor is nog geen beleid geformuleerd. Deze regelingen zijn nieuw en nog niet van kracht. **Antwoord 10:** Dat kan als herijking van de Woonvisie worden meegenomen als er meer duidelijkheid over de invulling van die nieuwe mogelijkheden. Daarnaast zal het college regelingen die mogelijkerwijs later van kracht worden en een positieve uitwerking hebben op onze woningmarkt indien nodig voorleggen aan de gemeenteraad dan wel gelijk invoeren.

		Vraag 11: Klopt deze analyse? Stel dat de Lange Weeren wel op korte termijn doorgaat dan is er direct aan de volledige opgave voor de komende 15 jaar voldaan. **Vraag 12:** Worden de andere plannen dan begrensd door deze visie of staan alle deelgebieden op zichzelf?	**Antwoord 11:** Deze vraag is niet geheel duidelijk. Zoals bekend is de Woonvisie gebaseerd op de woningbehoefte binnen de gemeente met een beperkte regionale plus. **Antwoord 12:** Nee. De Woonvisie is niet een begrenzing in die zin, maar geeft richting aan het totaal.
09-12-2021	GroenLinks	**Vraag 1:** Op blz. 4 schrijft u: “Als gemeente is het onze taak om te zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting in de gemeente Edam-Volendam.” Geldt dit voor de inwoners van onze gemeente of ook voor mensen uit de regio? **Vraag 2:** Bij uw groeiprognoses gaat u uit van de toename van het aantal huishoudens in het verleden. Die groei komt voor een flink deel op het conto van instroom van buiten de gemeente Edam-Volendam. Hoe verhoudt het groeiscenario zich tot de taak die u uitspreekt in de woonvisie, zoals hierboven geformuleerd?	**Antwoord 1:** Zoals bekend hebben de gemeenten een taak op het gebied van wonen gebaseerd op de Huisvestingswet. Het algemene uitgangspunt van de wet is vrije vestiging. **Antwoord 2:** De groei van het aantal huishoudens kent een gemengde samenstelling: demografische ontwikkelingen, afnemende huishoudensgrootte en migratie. Op basis van de verwachtingen over het geheel is de taakstelling geformuleerd voor Edam-Volendam, inclusief een beperkte regionale plus.

		Vraag 3: Op blz. 5 wilt u draagvlak en bewustwording creëren bij bewoners om hun woning te verduurzamen. De woningeigenaar is aan zet. Maar beleid impliceert een “plan van actie”. Is hier inmiddels beleid op geformuleerd? **Vraag 4:** Op blz. 10 bespreekt u betaalbare woningen voor starters. U constateert dat door modulair bouwen de bouwkosten lager uitvallen. Hebt u concrete plannen en locaties hiervoor? Of een aanzet tot beleid hiertoe? Graag dat u hierover inzicht geeft in uw voornemens. **Vraag 5:** Hebben wij algemene kaders voor ontwikkelende partijen bij nieuwbouwprojecten, zodat deze partijen al vooraf weten waar ze zich aan te houden hebben ongeacht het project? **Vraag 6:** Wanneer gaat u uw beleid vastleggen in een doelgroepenverordening? Hoever bent u hiermee?	**Antwoord 3:** Het beleid krijgt vorm in de Wijkuitvoeringsplannen voor de RES en Transitievisie Warmte. Die plannen zijn nog niet beschikbaar. **Antwoord 4:** Nee. De mogelijkheden voor modulair bouwen verkeren wat ons betreft in een verkennende fase. De realisatie van de modulaire woningen aan Kamperzand in Volendam heeft wat ons betreft positieve ervaringen opgeleverd. **Antwoord 5:** Nee. Kaders zijn maatwerk per project. Wanneer projecten kansrijk worden geacht verloopt het traject via het EVRPP. **Antwoord 6:** Er is nog geen uitspraak gedaan dat de gemeente wil gaan werken met een doelgroepenverordening. Tot op heden zijn afspraken over programmering van de woningbouw vormgegeven hetzij in anterieure overeenkomsten, hetzij door de gemeente zelf als ontwikkelaar. In hoeverre een doelgroepenverordening een wenselijk instrument is voor de gemeente moet nog worden vastgesteld.

		Vraag 7: De woningbouwcoöperaties staan bij GroenLinks zeer goed aangeschreven. In de themaraden zijn we onder de indruk van hun ambitie, kennis van zaken, durf om risico's te nemen en hun creativiteit. Wij zien graag een grotere rol voor de coöperaties vanwege hun doelstelling. Eigenlijk zouden zij bij nieuwe projecten als eerste benaderd moeten worden. Wat vindt u van deze stelling?	**Antwoord 7:** Er is al nauw contact met de corporaties over de mogelijkheden voor beschikbaar komende locaties. De mogelijkheden voor corporaties zijn echter ook niet onbeperkt.
09-12-2021	VVD	De woonvisie stelt dat voor de komende 4 jaar de uitbreidingsopgave voor sociale huur minimaal 125 is en na 2025 een opgave van 120 woningen. Daarnaast wordt ingezet op 30% sociale woningbouw bij grotere nieuwbouwprojecten. In de grafieken lijkt er juist meer behoefte te zijn aan sociale koopwoningen t.o.v. sociale huur bij onze inwoners. **Vraag 1**: Wat zijn de exacte aantallen m.b.t. de behoefte aan sociale huurwoningen en sociale koopwoningen tot 2025 en tot 2030? **Vraag 2:** Idem m.b.t. de behoefte aan sociale koopwoningen.	**Antwoord 1:** Het is belangrijk om te beseffen dat de figuur 2.4 in de visie de globale richting van de vraag aangeeft naar de huidige inzichten, maar niet op de woning nauwkeurig bepaalt waar wel of niet behoefte aan is. Het is dan ook belangrijk om ook bij het toetsen van nieuwe plannen een zekere flexibiliteit / bandbreedte te hanteren. Per plan kan worden bekeken welke verdeling het beste past bij het dan voorliggende plan en wat het aandeel van sociale woningbouw daarin kan zijn. **Antwoord 2:** Zie antwoord bij vraag 1.

		Vraag 3: Heeft het toepassen van tijdelijke contracten een wezenlijk effect op de sociale woningbehoefte? Graag een toelichting. De komende 4 jaar is een plancapaciteit van 600 woningen gehanteerd, terwijl er behoefte is aan 465 woningen. **Vraag 4:** Waarom is het zinvol om in te zetten op meer dan de benodigde woningen en alvast te bouwen voor een behoefte na 2025? De druk op de woningmarkt is hoog, vooral voor de groep 75 jaar en ouder in onze gemeente/seniorenwoningen (met en zonder zorg). Ook voor de doorstroming is meer inzet nodig om tegemoet te komen aan de behoefte aan levensloop geschikte seniorenwoningen. **Vraag 5:** Hoeveel van de geplande 600 woningen (de komende 4 jaar) zijn opgenomen als levensloopbestendige woningen voor de groep senioren / 75 jaar en ouder in onze gemeente?	**Antwoord 3**: Het toepassen van tijdelijke contracten heeft in principe geen invloed op de kwantitatieve behoefte. Tijdelijke contracten worden vooral ingezet om bepaalde doelgroepen (vooral mensen die met spoed een woning nodig hebben) sneller aan een woning te kunnen helpen, omdat woningen ook sneller weer beschikbaar komen. **Antwoord 4**: Prognoses ten aanzien van de woningbehoefte baseren zich doorgaans vooral op demografische trends die zich over meerdere jaren voor doen (geboorte, sterfte, vergrijzing, gezinsverdunning). Er wordt daarnaast enigszins rekening gehouden met een bestaand woningtekort, maar de kans op onderschatting daarvan is aanwezig, doordat de fluctuatie op de woningmarkt groter is dan demografische tendensen. Daarom is het verstandig om te anticiperen op een mogelijk verder toenemende druk op de woningmarkt, door nu al wat meer te gaan bouwen dan op basis van langjarige trends verwacht zou kunnen worden. Mocht de opgelopen druk na enkele jaren toch meevallen, dan kan de gemeente besluiten om het bouwprogramma voor de periode na 2025 beperkter te houden. **Antwoord 5**: In beginsel zijn nieuwe woningen op basis van de huidige eisen van het Bouwbesluit aanpasbaar en daarmee ook levensloopbestendig. Het begrip levensloopbestendige woning wil niet altijd zeggen dat het moet gaan om een 0-tredenwoning.

		Vraag 6: Om welke aantallen gaat het hierbij tot 2030? Op pagina 5, figuur 2.2 zien wij de verwachte huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype **Vraag 7:** Is het college het eens dat er eigenlijk alleen groei zit in 1+2 pph > 75 jaar? **Vraag 8:** Wat is de autonome vraag naar woningen t/m 2040 voor alleen Edam, Volendam en Oosthuizen (zonder migratie?) **Vraag 9:** Vallen statushouders in Edam-Volendam onder de urgentieregeling? **Vraag 10:** Is de verwachting dat de taakstelling statushouders in 2022 wordt verhoogd ten opzichte van 2021? U schrijft in het visiedocument dat de druk op de sociale huur verder toeneemt door de taakstelling statushouders.	**Antwoord 6:** Zie antwoord bij vraag 5. **Antwoord 7**: Nee, de dynamiek is weliswaar verschillend, maar er is ook vraag bij andere groepen. Als voorbeeld: ouderen nemen in omvang wel fors toe, hun verhuisgeneigdheid is beperkt. De groep jongeren neemt veel minder sterk toe, maar hun verhuisgeneigdheid is veel groter. **Antwoord 8**: Hier kan geen rechtstreeks antwoord op worden gegeven, omdat geen prognose kan worden gegeven over het migratiesaldo. Als we uitgaan van hetzelfde saldo als in de afgelopen periode geeft dat een richting voor een antwoord aan. **Antwoord 9:** De statushouders vallen niet onder urgentieregeling met betrekking tot woningtoewijzing. **Antwoord 10:** De taakstelling voor Edam-Volendam voor de 1e 2022 komt uit op 21. Dat is iets lager dan de taakstelling voor de 1e helft van 2021 (28). Gegevens over de 2e helft van 2022 zijn er nog niet.

		Vraag 11: Bent u het eens dat, mits er sprake is van een urgentieregeling voor statushouders, dit toenemende gevolgen kan hebben voor de maatschappelijke acceptatie van statushouders en het draagvlak voor dit beleid - zeker onder woningzoekenden op de lijst voor een sociale huurwoning?	**Antwoord 11**: Er is altijd een zekere spanning bij de huisvesting van statushouders t.o.v. reguliere woningzoekenden. Bij grotere schaarste is er grotere druk.