

**Beantwoording technische vragen  
Politieke avond d.d. 9 februari 2021**

**Agendapunt 3 (cluster ruimte): uitgangspuntennotitie woonagenda Overbetuwe  
2025**

Technische vragen: BOB

Vraag 1: Kan het college aangeven hoeveel woningen van 2016 tot en met 2020 zijn toegevoegd door:

- A. De woningbouwcorporaties
- B. Projectontwikkelaars/commerciële partijen
- C. Bewonersinitiatieven/CPO's e.d.

Antwoord 1: Zie een overzicht in onderstaande tabel. Het betreft hier het aantal gereedgemaakte (gerealiseerde) woningen in de BAG per jaar. Kanttekening hierbij is dat we niet monitoren wie er bouwt, maar wat er wordt gebouwd (woningcategoriën, prijsklassen). Dit betekent dat we sociale huurwoningen die door een projectontwikkelaar zijn gerealiseerd, in onderstaand overzicht hebben overgeheveld naar de rij 'woningcorporaties'.

	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
<b>Woningcorporaties*</b>	40	0	6	20	21	87
<b>Projectontwikkelaars/commerciële partijen</b>	84	92	157	173	88	594
<b>Bewonersinitiatieven/CPO's **</b>	39	39	49	42	26	195
<b>Totaal aantal woningen</b>	163	131	212	235	135	876

*\* Ook sociale huurwoningen worden vaak door de projectontwikkelaar gebouwd, vervolgens worden ze door de woningcorporatie afgenomen. In de categorie 'woningcorporaties' gaat het om sociale huurwoningen door projectontwikkelaars ontwikkeld én om sociale huurwoningen door corporaties zelf ontwikkeld.*

*\*\* De woningen in deze categorie bevatten veelal postzegelplannen, bijvoorbeeld een particuliere grondeigenaar die ergens een woning voor zichzelf bouwt. In deze periode zijn geen CPO's gerealiseerd.*

Vraag 2: Kunt u aangeven in hoeveel projecten innovatieve ontwikkelingen een rol speelden in het toekennen van prioritering (in de periode 2016-2020)? Welke innovaties betrof dat?

Antwoord vraag 2: U refereert hierbij waarschijnlijk aan de vraag naar extra kwaliteiten bij indiening van initiatieven voor een prioriteringsronde. Vanaf 2017 zijn er geen projecten geweest waarbij gescoord is op deze 'extra kwaliteiten', anders dan op de reguliere thema's uit het afwegingskader, inclusief bonuspunten voor sociale huur (onder voorwaarden) en CPO. Er heeft dus in geen geval aanvullende kwalitatieve toetsing plaatsgevonden.

Vraag 3.1: Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Kunt u aangeven hoeveel personen op dit moment gebruik maken van beschermd wonen en maatschappelijke opvang?

Antwoord vraag 3.1: Volgens de laatst ontvangen managementinformatie uit centrumgemeente Arnhem (oktober 2020) waren dat 69 personen in Overbetuwe. Dit gaat dan om beschermd wonen (wonen in een woonvorm), dat valt onder de Wmo.

Vraag 3.2: Hoe wordt ervoor gezorgd dat deze mensen, indien mogelijk, kunnen uitstromen naar zelfstandig wonen?

Antwoord vraag 3.2: Voor inwoners die niet in staat zijn om zelf een andere woning te vinden - bijvoorbeeld omdat ze niet genoeg meettijd hebben voor een corporatiewoning - heeft het college begin januari 2021 samenwerkingsafspraken vastgesteld, de zogenaamde Opstapregeling. Deze regeling is opgesteld in samenwerking met de corporaties en zorgaanbieders. De regeling voorziet in een goede voorbereiding van uitstroom en werkt met een huurcontract op naam in combinatie met begeleiding.

Vraag 3.3. Zijn hier betaalbare woningen voor beschikbaar?

Antwoord vraag 3.3.: In de prestatieafspraken 2020 met woningcorporaties en huurdersverenigingen is afgesproken dat corporaties hiervoor 8 woningen per jaar beschikbaar te stellen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 20%-maatwerkregeling binnen de regionale huisvestingsverordening.

Vraag 4: Uit de woningmarktanalyse van [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl) vallen 2 zaken op:

1. Het grote percentage eengezinswoningen(87,1%) t.o.v. Landelijk (64,1%). Deze cijfers zijn al jaren redelijk stabiel. Is de behoefte aan eengezinswoningen in Overbetuwe groter als elders of wordt er te eenzijdig gebouwd in onze gemeente?
2. Het percentage scheefwoners. Een van de speerpunten uit de vorige Woonagenda was het terugbrengen van met name de goedkope scheefwoners. Het percentage goedkope scheefwoners(15,1%) t.o.v. Landelijk(12,1%) is de afgelopen jaren toegenomen. Het percentage dure scheefwoners is daarentegen lager(9,8%) t.o.v. Landelijk(12,5%). Dit percentage is de afgelopen jaren minder geworden. Kunt u aangeven wat de oorzaak is van de groei van het percentage goedkope scheefwoners?

Antwoord vraag 4.1: De behoefte aan eengezinswoningen is in Overbetuwe relatief groter dan in veel andere gemeenten. Vooral als we Overbetuwe vergelijken met steden als Arnhem en Nijmegen. Uit het regionale woningmarktonderzoek van Companen (2019) blijkt wederom dat er meer eengezinswoningen toegevoegd moeten worden aan de voorraad dan appartementen. Ongeveer 70% van de toe te voegen woningen bedraagt een eengezinswoning, ongeveer 30% een appartement. Wanneer we naar de huishoudenssamenstelling kijken, zien we dat in Overbetuwe vooral gezinnen woonachtig zijn.

Antwoord vraag 4.2: Een mogelijke verklaring is dat er onvoldoende mogelijkheden zijn om door te stromen naar een goedkopere koopwoning. Dit komt met name door het ontbreken van goedkope koopwoningen in de huidige markt, terwijl de behoefte hieraan relatief groot is. Zoals ook te zien in het streefprogramma in de Uitgangspuntennotitie Woonagenda. Maar ook andere factoren, zoals een terughoudend verkoopbeleid van woningcorporaties kunnen hierin een rol spelen.

Vraag 5 A, B en C. De Monitor Ouderenhuisvesting toont een groeiende woonopgave voor ouderen. Om ervoor te zorgen dat ouderen ook in de toekomst goed wonen is een groter,

deels ander woningaanbod nodig. Niet alle ouderen kunnen in hun huidige woning blijven wonen, bijvoorbeeld als er geen lift in het appartementencomplex is of als een traplift in de eigen woning niet mogelijk is. Voor de gemeente Overbetuwe gaat het om 290 woningen die momenteel niet geschikt zijn.

- A. Welke woningen betreft dit?
- B. Hoe denkt het college ervoor zorg te dragen dat er voldoende geschikte woningen voor ouderen zullen zijn in 2025?
- C. Houd het college bij de prioritering van projecten hiermee rekening?

<https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2021/01/22/eerste-monitor-ouderenhuisvesting-toont-groeiende-woonopgave-voor-ouderen>

Antwoord vraag 5 A en B: We beschikken (nog) niet over de informatie gevraagd bij vraag 5A. We herkennen de groeiende woonopgave voor ouderen. In 2021 nemen we deel aan de Taskforce Wonen & Zorg. Een traject van de rijksoverheid om een plan van aanpak te ontwikkelen voor de lokale opgaven op het gebied van wonen en zorg. Hiermee krijgen we meer inzicht in zowel de vraag als in het aanbod en ontwikkelen we een visie en een aanpak voor deze opgave op korte termijn.

Antwoord vraag C: op dit moment maken specifieke woningen voor ouderen geen deel uit van het afwegingskader bij prioritering.