Fractie GroenLinks en overige leden van de gemeenteraad

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum	Verzonden d.d.
5 juni 2020	20int02441	20UIT12360	30 juni 2020	
Onderwerp:		**Behandeld door**	**Telefoonnummer**	**Bijlage(n)**
Beantwoording schriftelijke vraag S-505		G. Wolters	14 0481	20bij08340 20bij08341

Geachte fractie van GroenLinks en overige leden van de gemeenteraad,

Op 6 mei 2020 informeerden wij u over de evaluatie van de Woonagenda (TIC 20bw000205). Op 5 juni 2020 stelde u hierover schriftelijke vragen. U onderschrijft daarin het belang om als gemeenteraad de woonbehoefte en gerealiseerde woningbouw goed te monitoren. Omdat er in de evaluatie van de Woonagenda verschillende prijscategorieën vergeleken worden stelt u over hoofdstuk 6 ('Vleugels woningbouwprogramma') twaalf schriftelijke vragen. In deze brief geven wij antwoord op deze vragen[1].

BEANTWOORDING VRAGEN

1. *Om de cijfers uit de perioden 2015-2020, 2020-2025 en 2025-2030 met elkaar te vergelijken, ontvangen wij graag de ruwe cijfers waarop de figuren 3, 4 en 8 gebaseerd zijn.*

De onderliggende gegevens van figuur 3 zijn afkomstig uit de planningslijst 2019. Deze is als bijlage toegevoegd. Bovendien is in figuur 3 ook het resultaat van de prioriteringsronde 2020 verwerkt. Een onderlegger is ook de laatste versie van het streefprogramma die u (als bijlage) op 6 mei 2020 al van ons ontving.

Figuur 4 berust op de planningslijst 2020, tevens bijgevoegd. Hierbij wordt een nieuwe indeling in prijssegmenten gehanteerd, die door de provincie vastgesteld is. De gehele woningmarktregio Arnhem-Nijmegen maakt gebruik van deze prijscategorieën.

Figuur 8 is opgesteld door adviesbureau Companen. Zij hebben in opdracht van de regio Arnhem-Nijmegen een woningmarktonderzoek uitgevoerd op basis van de nieuwste prognoses. Ruwe data uit dit onderzoek zijn niet beschikbaar.

2a. *Wij zien graag een opsplitsing van de woningbouwcategorie huur duur in middenhuur (720-950) en dure huur (>950).*

Het is niet mogelijk om een opsplitsing te maken tussen middenhuur en dure huur. Bij het vaststellen van de Woonagenda heeft de gemeenteraad namelijk in het streefprogramma geen onderscheid gemaakt tussen deze twee segmenten. In de monitoring hanteren we dit onderscheid in prijssegmenten ook pas sinds kort, conform de segmenten die regio en provincie Gelderland hanteren.[2] Hoe deze opsplitsing verdeeld is ziet u in de planningslijst 2020.

[1] Disclaimer: de planningslijsten gaan altijd uit van het eerste kwartaal in dat jaar. Tussentijdse rapportages over monitoring en voortgang alsmede beantwoording van raadsvragen, kunnen soms een andere (meer actuele) peildatum hebben. Hierdoor ontstaan soms beperkte verschillen.
[2] Middenhuur = huurprijs 737,15 t/m 1.000 euro. Dure huur = huurprijs vanaf 1.000 euro (prijspeil 2020).

2b. Graag zien wij een specificatie van onbekend/flexibel: om wat voor soort woningen gaat het en om hoeveel?

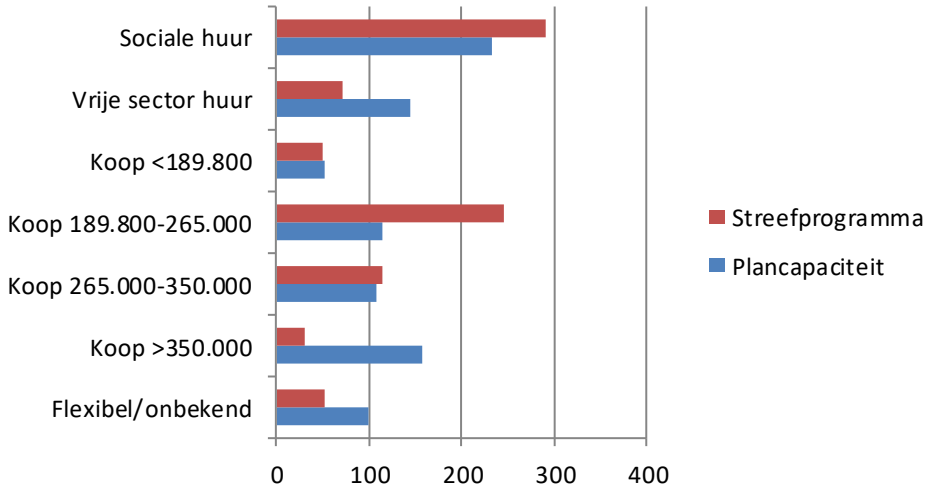
De categorie flexibel in het streefprogramma biedt ruimte om flexibel woningen te programmeren in één van de prijscategorieën. De categorie onbekend kan gehanteerd worden in geval nog niet volledig bekend is welke segmenten naar verwachting gerealiseerd worden in een woningbouwproject. Daar is inmiddels geen sprake meer van, in de dynamiek van periodieke monitoring (zie bijlage planningslijst 2020). De monitoring vindt inmiddels plaats op basis van de nieuwe provinciaal vastgestelde prijssegmenten. Hierdoor kunnen wij niet met terugwerkende kracht inzichtelijk maken in welke 'oude segmenten' deze woningen gerealiseerd worden.

2c. Graag zien wij een opsplitsing van de aantallen bij het geplande programma in aantal gerealiseerde woningen en aantal woningen in nog lopende projecten.

In figuur 3 is het aantal reeds gerealiseerde woningen sinds 2017 niet weergegeven. Bij het opstellen van het meest actuele streefprogramma is er namelijk al rekening gehouden met de opleveringen. Dat betekent dat het streefprogramma kleiner wordt naar mate er woningen opgeleverd worden. Als we de opleveringen vanaf 2017 in de figuur toevoegen worden de opgeleverde woningen dubbel meegeteld. Een opsplitsing is daarom niet mogelijk.

Omdat in de evaluatie op dit specifieke punt gebruik is gemaakt van een figuur uit de voortgangsrapportage (oktober 2019) is een nog betere indicatie te geven. Door heel 2019 te verwerken door de alle in dat jaar opgeleverde woningen af te trekken van zowel het streefprogramma als de programmaruimte. Zo wordt het beeld nog scherper. Het resultaat daarvan is verwerkt in onderstaande figuur[3].

Figuur A: streefprogramma versus plancapaciteit (streefprogramma versus belegd programma in projecten)



3a. In figuur 4 zin wij graag een opsplitsing naar gerealiseerde en lopende woningbouwprojecten

Zie het antwoord op vraag 2c. Figuur 4 bevat alleen lopende woningbouwprojecten, geen gerealiseerde projecten.

[3] Nog op basis van de oude prijssegmenten, wijzigingen in programma nog niet verwerkt. De opleveringen in 2019 zijn wel verwerkt in het streefprogramma en de plancapaciteit, de twee geprioriteerde projecten in 2020 zijn ook verwerkt in de plancapaciteit.

3b. In figuur 4 zien wij graag een opsplitsing naar de woningbouw categorieën uit figuur 3, inclusief de opsplitsingen en specificatie zoals gevraagd in onze vraag 1.

Omdat de projectenlijst in figuur 4 van de evaluatie berust op de planningslijst 2020 wordt er gebruik gemaakt van de nieuwe prijssegmenten, zoals gehanteerd door regio en provincie. Dit is niet eenduidig te vertalen naar de oude prijssegmenten. In de bijlage verstrekken wij wel de planningslijst uit 2019 met daarbij de oude categorieën. Wijzigingen binnen bestaande projecten die in 2019 plaatsgevonden hebben zijn hierin niet meegenomen. Ook zijn reeds opgeleverde projecten nog zichtbaar en zijn de nieuw geprioriteerde projecten in 2020 nog niet toegevoegd. Als gevolg daarvan verschilt de lijst qua aantallen met de planningslijst 2020. Voor het meest actuele overzicht verwijzen wij u naar de planningslijst 2020.

4. In figuur 8 zien wij graag een specificatie van de woningbehoefte per woningbouwcategorie vóór en na aftrek van het lopend programma en - waar van toepassing - gerealiseerd programma.

Wat u vraagt is in feite het resterend streefprogramma. Het opstellen van een nieuw resterend streefprogramma krijgt ongetwijfeld een plaats in de actualisatie van de Woonagenda. Wij willen en kunnen daar nog niet op vooruit lopen. Na de zomer wordt de gemeenteraad betrokken bij dit proces.

5a. Graag zien wij de woningbehoefte van 2019-2025 en van 2025-2030 van figuur 8 uitgesplitst naar de categorieën die gebruikt zijn bij de woningbehoefte van 2015-2020 van figuur 3 (inclusief de gevraagde opsplitsingen en specificaties van onze vraag 1)

Voor de indicatie van de toekomstige woningbehoefte in figuur 8 is gebruik gemaakt van het regionale onderzoek van Companen. Het is niet mogelijk om de woningbehoefte uit figuur 8 om te vormen naar de categorieën die in figuur 3 gebruikt zijn (of andersom). Figuur 8 en figuur 3 berusten namelijk op ander onderzoek, waarbij de prijscategorieën door de Provincie Gelderland worden vastgesteld.

5b. Graag zien wij de woningbehoefte van 2015-2020 van figuur 3 uitgesplitst naar de categorieën die gebruikt zijn bij de woningbehoefte van 2019-2025 + 2025-2030 van figuur 8.

Zie het antwoord op vraag 5a.

6. Het college stelt dat de doorstroming van huurders met een te hoog inkomen van een sociale huurwoning naar een koopwoning of een huurwoning in het middeldure huursegment gestimuleerd wordt met de prikkel van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Graag zien wij een onderbouwing met cijfers waaruit blijkt dat dit instrument afdoende heeft gewerkt.

We hebben zelf geen onderzoek laten uitvoeren om te onderzoeken welke methode meer en welke methode minder effectief is om doorstroming te bevorderen in onze gemeente. We kunnen dit dus niet cijfermatig onderbouwen. De evaluatie van de Woonagenda beschrijft dat met een mix van verschillende methoden getracht wordt om doorstroming op gang te brengen. Wat we zien is dat de mutatiegraad bij de woningcorporaties laag blijft. Dit hebben we ook beschreven in de evaluatie van de Woonagenda. In algemene zin zijn de alternatieven op de lokale woningmarkt van invloed op de doorstroming. Wanneer er voldoende betaalbare koopwoningen en vrije sector huurwoningen (met een huurprijs <1000 euro) aangeboden worden zal doorstroming gemakkelijker op gang komen, dan wanneer dit aanbod er niet is.

7. *Volgens de Woonbond werkt dit instrument alleen als de beschikbare huurwoning uit het middeldure huursegment kwalitatief beter is dan de huurwoning waarin een huurder met een te hoog inkomen op dat moment woont. In hoeverre herkent het college dit inzicht en op welke informatie baseert het college zich daarbij?*

Het college is op de hoogte van het landelijke onderzoek waar de Woonbond naar verwijst. In hoeverre dit specifiek voor Overbetuwe geldt is onduidelijk. Uit het regionale behoefteonderzoek blijkt wel een grote vraag naar betaalbare koopwoningen en vrije sector huur. Dat zou kunnen betekenen dat er onvoldoende alternatieven zijn voor scheefwoners. We voeren hierover graag het gesprek tijdens de actualisatie van de Woonagenda.

8. *Volgens de Woonbond is het bouwen van voldoende seniorenwoningen dan wel het opsplitsen van bestaande woningen tot seniorenwoningen een veel effectiever instrument om de doorstroming uit sociale huurwoningen te stimuleren. In hoeverre deelt het college dit inzicht?*

Uit onderzoek waar het college kennis van heeft genomen blijkt dat inderdaad het alternatieve aanbod op de woningmarkt van invloed is op de doorstroming[4]. Het gaat hierbij niet alleen om het aanbod aan seniorenwoningen. Maar (zoals al gesteld bij vraag 7) ook het aanbod goedkope koopwoningen en betaalbare huurwoningen in de vrije sector kunnen de doorstroming vanuit sociale huurwoningen stimuleren.

TEN SLOTTE
Wij vertrouwen dat we met deze extra informatie voorzien in uw aanvullende informatiebehoefte. Graag voeren we in het kader van de actualisatie van de Woonagenda met de gemeenteraad het gesprek over het thema nieuwbouw, maar zeker ook (en in samenhang met) alle andere thema's uit de Woonagenda.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen R.P. Hoytink-Roubos

[4] ING (2017). *Doorstroming huurmarkt onder druk.*