

Memo : Woningbouwprogrammering Galgeriet

Nummer : 105-327

Onderwerp : Beantwoording raadsvragen

Portefeuillehouder : J. Kaars

Contactpersoon : Rita Ayoub, Leo van Heijst

Datum : 12 september 2019

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de behandeling over de woningbouwprogrammering Galgeriet zijn er een aantal vragen door Waterland Natuurlijk gesteld inzake jongerenwoningen en een tweetal vragen over hoe een sociale woning zo lang mogelijk sociaal gehouden kan worden. Hieronder vindt u de beantwoording.

Vraag 1:

Is er onderzoek gedaan naar de woonwensen van jongeren?

Antwoord:

Er is geen specifiek onderzoek gedaan naar de woonbehoefte onder jongeren. Wel is door BPD/Hoorne een enquête gehouden die speciaal onder de aandacht is gebracht bij jongeren door de jongerenwerker van de gemeente (zie bijlage). Tevens heeft BPD een site in de lucht gebracht, waarop belangstellenden zich kunnen melden. In de diverse stadsdebatten is aangegeven dat je daar je belangstelling kenbaar kan maken. Via die site zijn vrijwel geen jongeren aangemeld.

Vraag 2:

Zijn er binnen het plan kaders voor jongerenwoningen, en zo ja wat zijn deze?

Antwoord:

In het omgevingsplan kun je niet regelen dat jongeren zich moeten kunnen vestigen. Wel kun je op de grootte en stichtingscategorieën van de woningen sturen. Daarom is er ook voor gekozen om het verzoek vanuit de raad, voor het realiseren van 30 tot 40 kleine appartementen, over te nemen omdat we denken dat daar met name jongeren op af zullen komen.

We kunnen ook niet in het omgevingsplan regels opnemen om specifiek te bouwen voor ouderen of anderszins. Wel kunnen we sturen op de soort woning en daarmee verwachten we de doelgroepen die er zijn te kunnen huisvesten, waaronder ook jongeren. Zo is er een grote vraag naar seniorenappartementen. Als die er gaan wonen laten die ook weer huizen achter, die dan vrijkomen voor andere doelgroepen.

Vraag 3:

Is het mogelijk meer differentiatie aan te brengen voor jongerenwoningen?

Antwoord:

In het plan is gekozen voor een grote differentiatie van goedkope tot dure woningen, kleine en grote woningen, huur en koop, grondgebonden en appartementen. Bovendien zijn we bezig met een groep van jongeren die iets meer zorg nodig hebben. Samen met de ouders zijn we in overleg om te kijken of we daar kunnen faciliteren in een woonvoorziening.

Vraag 4:

Dit om te zorgen dat we meer jongeren kunnen huisvesten, desnoods dat je gedeelde woningen maakt voor een aantal jaar voor starters.

Antwoord:

Gedeelde woningen lukt alleen als er iemand is die de woningen wil delen. Dat is een situatie met huur of eigendom en daar kan de gemeente niet in sturen. Als er groepen jongeren zijn, willen we wel kijken of we in overleg met die jongeren oplossingen kunnen vinden.

Vraag 5:

Is er onderzoek gedaan naar het animo onder jongeren? Zoals wij vernemen weten jongeren er weinig van, en komen ze niet naar de bijeenkomsten. Is er genoeg gedaan om ze te bereiken via social media enz.

Antwoord:

Er is een aantal keer gepoogd contact te leggen via de jongerenmedewerker van de gemeente. Er is ook een paar keer geprobeerd om overleggen te arrangeren, maar de animo om te komen was heel laag.

Vraag 6:

Zijn er verordeningen die wij kunnen gebruiken om ons idee uit te voeren en zo ja welke?

Antwoord:

Er zijn meerdere verordeningen en kaders inzake volkshuisvesting, waaronder het onderwerp jongerenhuisvesting ook hoort. In Waterland zijn de volgende regels geldend:

- Regionale huisvestingsverordening 2016
- Regionale beleidsregels urgenties 2016
- Lokale beleidsregels urgentie 2015

Verder zijn er prestatieafspraken met de corporaties. De corporaties hebben eigen beleidsregels en wettelijke kaders waarbinnen ze moeten opereren. In een doelgroepenverordening kan e.e.a. over huisvesting van jongeren worden opgenomen. Waterland kent een dergelijke verordening (nog) niet.

Vraag 7:

Het college stelt voor om de koopovereenkomsten voor de sociale koopwoningen te voorzien van een kettingbeding en een antispeculatiebeding voor maximaal 10 jaar. Is het ook mogelijk om deze periode langer dan 10 jaar te maken?

Antwoord:

Het is mogelijk om een periode van bijvoorbeeld 15 jaar vast te leggen. Deze periode is echter niet gebruikelijk en het risico bestaat dat eigenaren hier succesvol bezwaar tegen aantekenen.

Vraag 8:

Hoe groot dient de financiële voorziening in de begroting te zijn wanneer er gebruik wordt gemaakt van “het recht van eerste koop” door de gemeente voor de sociale koopwoningen?

Antwoord:

Hier is moeilijk antwoord op te geven omdat het van verschillende factoren afhankelijk is. Wanneer er een dalende woningmarkt is bestaat het risico dat woningen, die aangeboden worden, moeilijker doorverkocht worden. Dan zal de voorziening groter moeten zijn. Gezien de vraag naar sociale koopwoningen is het risico naar onze mening gering. De regeling voor “het recht van eerste koop” is reeds bestaand beleid en uitgewerkt in de Nota grondbeleid.