

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Antwoorden op schriftelijke vragen PvdA over Woningnood onder jongeren en starters

Kernboodschap

Het college zet bij nieuwbouwprojecten stevig in op goedkope en betaalbare woningen. Daarmee kunnen we ondermeer tegemoet komen aan de woonbehoeften van jongeren en starters. Ook in de fasering van de grotere projecten streven we altijd naar een goede verdeling van diverse prijssegmenten per fase. Samen met de betrokken ontwikkelaars en bouwers maken we goede afspraken over realisatie van een totaalplan en fasering van de uitvoering.

Beantwoording

1) Welke afspraken maakt de gemeente met projectontwikkelaars wat betreft de bouw van sociale koopwoningen en betaalbare woningen?

De behoefte aan goedkope en betaalbare woningen, zowel huur- als koopwoningen, is groot. Jongeren en starters op de woningmarkt, maar ook andere doelgroepen hebben grote moeite om een geschikte woning te vinden. Zo maken we jaarlijks prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers over de (realisatie van) sociale huurwoningen, voor diverse doelgroepen, waaronder jongeren. Bij elk woningbouwplan wordt gekeken welk woningbouwprogramma passend is op de locatie en invulling geeft aan de lokale en gemeente-brede woningbehoefte. Al enkele jaren is de behoefte om betaalbare woningen te realiseren erg groot, vandaar ook dat we in 2020 in de Woondeal hebben afgesproken om minimaal 50% betaalbare* woningen (koop en huur) te realiseren in nieuwe plannen. Zeker in grotere plannen streven we naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarin ook een deel goedkope (of: sociale) koopwoningen hoort. Met de initiatiefnemers / ontwikkelaars worden vervolgens afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma van woningbouwprojecten. Dit wordt vervolgens vastgelegd in een bestemmingsplan en in een overeenkomst met de initiatiefnemer / ontwikkelaar.

*betaalbaar is sociale huur (tot €763,47) en middenhuur (tot ong. €1.000,-) en goedkope (of: sociale) koop tot €200.000,- en betaalbare koop tot de NHG grens (nu €355.000,-)

2) Welke afspraken maakt de gemeente over de prioritering van betaalbare huizen bij de fasering van nieuwbouwprojecten?

Bij fasering in grote projecten maken we afspraken met ontwikkelaars over een goede verdeling van de diverse prijssegmenten per fase. Projectspecifieke omstandigheden maken het niet altijd mogelijk, maar waar mogelijk maken we afspraken over vroegtijdige realisatie van het woningsegment waarvan de nood het hoogst is. Deze afspraken leggen we vast in een samenwerkingsovereenkomst.

3) Welke mogelijkheden heeft de gemeente Wijchen om hier afspraken over te maken?

Samen met de betrokken ontwikkelaars en bouwers maken we goede afspraken over realisatie van een totaalplan en fasering van de uitvoering. We nemen waarborgen op in samenwerkingsovereenkomsten dat de afgesproken fasering ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

In een bestemmingsplan leggen we vast hoe gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om in een

bestemmingsplan vast te leggen welk aandeel van de woningen binnen aangewezen gebieden in een bepaalde woningbouwcategorie moeten vallen. Hierbij hebben we keuze uit diverse categorieën: sociale huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en vrije kavels. Er mogen uitsluitend percentages gerelateerd aan het plangebied in een bestemmingsplan worden opgenomen. Zo kan in een bestemmingsplan bijvoorbeeld worden bepaald dat 20% van de te ontwikkelen woningen sociale huurwoningen moeten zijn. We kunnen met het bestemmingsplan wel sturen op percentages en niet op fasering/prioritering. Juist daarom maken we hierover afzonderlijke afspraken die worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

4) Als de gemeente mogelijkheden heeft om hier afspraken over te maken waarom zijn deze dan niet gemaakt?

Zoals bij 3) aangegeven maken we hier wel degelijk afspraken over en leggen we deze vast in overeenkomsten.

Het college heeft de raad eerder bij herhaling geïnformeerd over initiatieven voor de doelgroepen starters en jongeren. Onder andere in de Lokale uitvoeringsagenda wonen 2020-2030 (Z/21/059084) en in de beantwoording van diverse schriftelijke vragen van de raad: 'Kansen voor jongeren' (Z/21/058035) en 'Toename miljoenwoningen? Toename starterswoningen?' (Z/21/060479).