

CDA Zutphen Warnsveld
Mark Purperhart
Per email: m.purperhart@zutphen.nl

Inlichtingen bij:	Bram Polman	Telefoon:	14 0575	Bijlage(n):	-
Team:	RED	Zaaknummer:		Uw bericht van:	5 maart 2024
Onderwerp:	beantwoording vragen over Woningbouw en woonbeleid	Datum:	9 april 2024	Griffienr:	2024-V0009

Geachte heer Purperhart,

In uw brief van 5 maart 2024 heeft u ons namens de fractie van het CDA een aantal vragen gesteld over het hierboven vermelde onderwerp. Hiermee beantwoorden wij uw vragen op grond van artikel 3:35 van het Reglement van orde van de gemeenteraad.

Antwoorden op uw vragen

Wij herhalen eerst uw vraag hieronder. Daarna volgt ons antwoord op uw vraag.

1. *Binnen welke kaders werken de woningcorporaties? Wat zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente Zutphen enerzijds en Ieder1 en Ons Huis anderzijds?*

In de bijlage hebben wij de huidige prestatieafspraken met Ieder1 en Ons Huis bijgevoegd. Deze afspraken worden uitgevoerd en gemonitord middels een maandelijkse ambtelijke werkgroep en een stuurgroep die jaarlijks minimaal 3 keer bijeen komt.

2. *Is het College op de hoogte van het feit dat inwoners last hebben van geluidsoverlast door slecht geïsoleerde sociale huurwoningen?*

Het komt voor dat er meldingen komen van geluidsoverlast in sociale huurwoningen, maar evenzogoed ook in andere huurwoningen. Wij krijgen niet specifiek meer meldingen over geluidsoverlast door slecht geïsoleerde sociale huurwoningen. Juist bij goed geïsoleerde huurwoningen neemt de ervaren geluidsoverlast van burens en/of installaties geregeld toe omdat de buitenmuur beter geïsoleerd is. Daardoor komt er minder omgevingsgeluid binnen en wordt geluid binnen de buitenmuren harder ervaren.

3. *Zullen er de komende jaren projecten in het isoleren en renoveren van sociale huurwoningen plaatsvinden? Zo ja, waar en wanneer zullen deze projecten plaatsvinden en is het College ook voornemens om deze renovaties (gedeeltelijk) te financieren?*

De woningcorporaties hebben verschillende projecten waarin zij woningen isoleren en renoveren, waaronder:

- Aan de Praebsterkamp 2 t/m 32 en Weg naar Laren 53 t/m 71 en Hemonystraat 15 en 15 te Zutphen worden de daken door woonbedrijf Ieder1 geïsoleerd en gerenoveerd.
- Aan de W.H. Vliegenstraat worden 37 woningen herbouwd door woonbedrijf Ieder1.

De gemeente Zutphen financiert deze renovaties niet.

4. *Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 30 juni 2023 gaf burgemeester Jaeger aan samen met de woningcorporaties een plan van aanpak op te gaan stellen om woonoverlast terug te dringen. Wat is de stand van zaken van het opstellen van dit plan van aanpak? Zo ja, wordt geluidsoverlast expliciet meegenomen in dit plan van aanpak?*

Het betreft hier de verbetering van de aanpak van extreme woonoverlast met een samenwerkingsconvenant tussen gemeente, politie en woningcorporatie. Geluidsoverlast als gevolg van ontoereikende geluidsisolatie maakt hier geen onderdeel van uit. Het gaat daarbij om sterk overlast gevende situaties, wanneer er bijvoorbeeld sprake is van geweld, ernstige vervuiling of drugsproblematiek.

Daarnaast maken wij via een overzicht 'integrale aanpak woonoverlast' inzichtelijk, wat de taak, rol- en verantwoordelijkheidsverdeling is tussen de gemeentelijke teams van Zorg, Veiligheid en Wonen en woonbedrijf ieder1 en tevens hoe er tussen deze partijen wordt samengewerkt. Ook hier gaat het vooral om de benadering van overlast gevend gedrag door inwoners en burens.

5. *Worden alle meldingen van corporatie huurders over bijvoorbeeld slechte isolatie gedeeld met het College? Zo ja, kan het College inzichtelijk maken om hoeveel meldingen dit jaarlijks gaat?*

De gemeente krijgt beperkt meldingen over slechte isolatie, slechts enkele gevallen per jaar. Niet alle meldingen van corporatie huurders worden gedeeld met het college. Een groot deel van de meldingen komt niet bij de gemeente terecht, maar wordt enkel bij de woningcorporatie gemeld.

6. *Is in elke raad van commissarissen van de woningcorporaties, actief in de gemeente Zutphen, ten minste één commissaris voorgedragen door huurders?*

Volgens de Woningwet is verplicht dat huurderorganisaties minimaal een derde van de leden van de raad van commissarissen voordragen. Deze voordracht is bindend.

7. *Hoeveel sociale huurwoningen werden er het afgelopen jaar gesloopt? Wanneer wordt er besloten om sociale huurwoningen te slopen, en wordt het aantal gesloopte sociale huurwoningen altijd gecompenseerd door het gesloopte aantal bij te bouwen?*

Het afgelopen jaar zijn er geen sociale huurwoningen gesloopt. Voor de komende jaren is er wel sloop-nieuwbouw voorzien, zoals in De Hoven en in de Zeeheldenbuurt. Het uitgangspunt bij sloop van sociale huurwoningen in de Zeeheldenbuurt is dat minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd. Bij De Hoven wordt in het kader van woonkwaliteit en balans in de wijk (woonambitie 3 van de huidige woonvisie 2019-2024, sociaaleconomisch evenwicht in woonwijken) gekozen voor meer differentiatie. Een deel van de woningen wordt in het middenhuursegment terug gebouwd. Van de 60 woningen die worden gesloopt, worden er 54 terug gebouwd. Hiervan vallen er 6 in het middenhuursegment (met een huurprijs van circa € 960 per maand) en 48 in verschillende sociale huurprijsklassen.

8. *Hoe staat het met de uitvoering van de aanbevelingen van het rekenkamerrapport bouwen en wonen?*

In de bestuurlijke reactie op het rekenkamerrapport zijn de volgende leerpunten vermeldt

- Het is belangrijk om met elkaar het gesprek te voeren over de manier waarop de raad zijn kaderstellende en controlerende rol invult op het terrein van wonen en volkshuisvesting. In relatie tot de controlerende rol van de raad is het tevens van belang dat voorafgaand aan de uitvoering van een woonvisie heldere afspraken worden gemaakt over de manier waarop de raad terugkoppeling krijgt over de uitvoering. Het informeren van de raad en vervolgens discussie voeren over de voortgang, regelgeving, lokale beleid, eventuele aanpassingen in het beleid en de uitvoering van beleid kan wat ons betreft goed bijdragen in deze gezamenlijke opgave.
- Het is van belang om een 'smart' geformuleerd uitvoeringsprogramma op te stellen bij de woonvisie, met doelen die in verhouding staan tot de beschikbare capaciteit en financiële middelen. Daarbij is het van belang om heldere prioriteiten te stellen in de uitvoering: waar ligt de focus op, waarop willen we effectief zijn, welke resultaten willen we op de gestelde prioriteiten bereiken en waar ligt minder of geen prioriteit op.
- Het is nodig met elkaar het gesprek te voeren over de wijze waarop we als gemeente regie willen voeren op een woningmarkt die verandert onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen en op zichzelf dynamiek in zich heeft. Hoe richt de gemeente haar rol optimaal in en welke instrumenten worden ingezet?

Hier geven wij uitvoering aan door onder andere:

- De raad mee te nemen in beleidsontwikkelingen op het terrein van wonen en volkshuisvesting, bijvoorbeeld via de beeldvormende vergadering in het kader van de ontwikkeling van het afwegingskader woningbouw en de forumspecial ‘Sturen op de woningmarkt’
- Het ter beschikking stellen van monitoringsinformatie, zoals de jaarlijkse factsheet bevolking en wonen en de samenvatting van de planningslijst (zie bijlage);
- Bij het aankomende volkshuisvestingsprogramma (vaststelling 2025) te voorzien in een ‘smart’ uitvoeringsprogramma;
- Het voeren van het gesprek over mogelijk stimulerend beleid, zoals in het kader van de verkenning van financieringsinstrumenten voor woningbouw in regioverband (hier komen wij op terug in de raad na de verkenning).

9. *Is het College tevreden over de progressie die er tot heden is gemaakt in de woningbouw? Is er volgens u voldoende gebouwd en/of gepland?*

Er is een forse woningbouwopgave. In de woondeal hebben wij afgesproken om in de periode van 2022 tot en met 2030 1.980 woningen (netto) toe te gaan voegen in de gemeente Zutphen. In 2022 zijn 353 woningen netto toegevoegd. In 2023 zijn er netto 211 woningen toegevoegd. De komende jaren verwachten wij een dip in de woningbouwproductie omdat een groot deel van de nog toe te voegen woningen moeten gaan landen in De Hoven Noord en de Leestense Schouw. Deze projecten zijn planologisch nog in voorbereiding. Deze woningen zullen richting het einde van de woondeal gerealiseerd worden. Over 2022 en 2023 hebben we de afspraken uit de woondeal gerealiseerd. Over de komende jaren zal het lastig worden om de jaarlijkse aantallen conform de Woondeal te realiseren. We verwachten weer een piek in de realisatie tegen het eind van de periode.

10. *Het versnellen van procedures kan helpen om het realiseren van woningbouwprojecten te vergemakkelijken, heeft het College in het verleden onderzocht op welke manier procedures mogelijk versneld kunnen worden?*

Om procedures van woningbouwprojecten te versnellen maken wij gebruik van het versnellingsteam woningbouw van de provincie. Waar we kunnen maken we procedures eenvoudiger, bijvoorbeeld door beleid te vereenvoudigen zoals is gedaan voor het realiseren van kleine ruimtelijke initiatieven in de binnenstad.

11. *Sinds de invoering van het sprekersplein hebben al een aantal inwoners initiatieven voor alternatieve woonvormen hun plannen aan de raad gepresenteerd.*

a *Wat is het beleid van het College op het gebied van het ondersteunen van deze bewonersinitiatieven?*

Wanneer inwoners een stuk grond of pand in bezit hebben, kunnen zij hiervoor een aanvraag voor advies indienen met hun plan voor dit pand of stuk grond. Wij zullen dit plan vervolgens beoordelen op de wet- en regelgeving. Volgend jaar gaan wij aan de slag met CPO-beleid en zoeken wij een perceel gemeentelijke grond dat wij daarvoor beschikbaar kunnen stellen. Wanneer het beleid gereed is en er een geschikt stuk grond is gevonden, kunnen inwoners/CPO's zich hiervoor inschrijven. In het kader van het Didam-arrest moeten wij immers wanneer het gemeentegrond betreft gelijke kansen bieden voor partijen om in te kunnen schrijven.

b *Hoeveel bewonersinitiatieven die alternatieve woonvormen (zoals hofjes) hopen te realiseren zijn er bekend bij het College?*

Een exact aantal is niet bekend. Enkele initiatiefnemers hebben zich gemeld, maar vaak hebben zij geen eigen stuk grond of een pand in bezit. Voor hen geldt dus dat zij zich straks kunnen inschrijven wanneer het CPO-beleid gereed is en er een stuk grond ter beschikking wordt gesteld voor CPO.

12. *Ziet het College tiny houses als een welkome toevoeging aan het woningenbestand?*

Er is een behoefte aan tiny houses, maar dit is een ‘niche’ op de woningmarkt. Slechts een beperkt aantal huishoudens zoekt deze woonvorm uit overtuiging. Vaak wordt ook gevraagd naar tiny houses omdat men op zoek is naar betaalbaar woningaanbod. Tiny houses zijn voor deze groep woningzoekenden een ‘substituut’ voor betaalbaar regulier aanbod. In onze woningbouwplannen kijken wij naar mogelijkheden voor tiny houses, voor de intrinsiek gemotiveerde huishoudens die deze woonvorm uit overtuiging wensen. Voor de andere groepen is betaalbaar regulier aanbod realiseren van belang.

13. *Kunt u inzichtelijk maken, met een tijdlijn t/m 2028, welke bouwprojecten in welk jaar zullen starten, om hoeveel en wat voor type woningen dit zal gaan?*

Dit is voor het grootste deel van de projecten nog niet exact bekend, maar in totaal zal het aantal woningen moeten voldoen aan de afspraken in de woondeal.

14. *Volgens de woondeal van minister de Jonge moeten er in de gemeente Zutphen tot 2030 in totaal 2.340 nieuwe woningen worden gebouwd (netto toevoeging van 1.980 woningen). Verwacht het College dat dit aantal haalbaar is?*

De opgave uit de woondeal is een forse opgave en wij zullen ons inzetten om dit doel te halen. Of wij dit aantal gaan halen is onzeker, omdat dit afhangt van veel randvoorwaarden zoals bouwkosten, fysieke ruimte, netcongestie, stikstof en personeel.

15. *Kunt u aangeven hoeveel mensen (ingedeeld naar wachttijd) op dit moment op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning?*

- *Hoeveel van deze zijn jonge starters, alleenstaanden, statushouders en gezinnen?*

In de gemeente Zutphen schommelde het aantal actief woningzoekenden voor een sociale huurwoning de afgelopen 3 jaar rond de 1.900 huishoudens. Het aantal stijgt jaarlijks met circa 15-30 huishoudens, maar liep niet fors op. Over de uitsplitsing naar de doelgroepen die wordt gevraagd is op dit moment de volgende informatie beschikbaar.

De verdeling naar leeftijd van actief woningzoekenden in de gemeente Zutphen (2023, jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek):

Leeftijdsgroep	t/m 22 jaar	23 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Actief woningzoekenden (gemeente Zutphen 2023)	258	557	822	164	124	65

In 2023 was het aandeel eenpersoonshuishoudens dat actief op zoek was naar een woning circa 60%, terwijl het aandeel 2 persoons huishoudens en 3 of meer persoons huishoudens beiden rond de 20% uitmaakt. Het zijn daarmee overwegend kleinere huishoudens die op zoek zijn naar een woning. Boven de 55 jaar neemt het aantal actief woningzoekenden af. Ouderen verhuizen over het algemeen vaak minder dan jongere huishoudens, zowel in de huur als in de koopsector.

Wanneer we vervolgens kijken naar de slaagkans van verschillende leeftijdsgroepen, dan zien we in onderstaande tabel (bron: jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek 2023) dat in de gemeente Zutphen na een jaar gemiddeld 15% van de actief woningzoekenden een woning heeft gekregen. In de regio Stedendriehoek ligt dat gemiddelde gelijk over 2023. Oudere huishoudens hebben in de regio de hoogste slaagkansen, omdat zij vaak al langjarig ingeschreven staan en daardoor meer punten hebben verzameld. Tevens is die groep *actief* woningzoekenden bij ouderen kleiner dan bij de jongere huishoudens, waardoor zij relatief gezien meer kans maken.

Jongere huishoudens, tot 30 jaar, hebben in verhouding nog weinig inschrijftijd, waardoor zij minder kans maken op een woning dan oudere huishoudens die al langer ingeschreven staan. Zij scoren daarmee in slaagkans onder het gemiddelde. Er is geen duidelijk verband tussen de slaagkans en huishoudensgrootte, die schommelt voor alle typen huishoudens in de regio tussen 12-18%.

Groep	Gemiddeld gemeente Zutphen	Gemiddeld regio Stedendriehoek	t/m 22 jaar regio	23 t/m 29 jaar regio	30 t/m 54 jaar regio	55 t/m 64 jaar regio	65 t/m 74 jaar regio	75 jaar en ouder regio
Slaagkans 2023	15%	15%	8,9%	7,5%	14,9%	22,8%	28,1%	40,4%

16. *Volgens het artikel heb je in de gemeente Zutphen een bruto jaarinkomen van 77.000 euro nodig om een gemiddeld huis te kopen. Herkent het College zich in dit beeld? En wordt er bij het bouwen van woningtypen ook aandacht besteed aan betaalbare koopwoningen voor alleenstaanden?*

Het klopt dat het lastig is om met name als alleenstaande een woning te kopen. Om deze reden start de gemeente Zutphen weer met een starterslening. In nieuwbouwprojecten is ook ruimte voor betaalbare koopwoningen. In de woondeal is afgesproken dat de gemeente Zutphen zich inspant om in de periode van 2022 tot en met 2030 791

betaalbare koopwoningen te realiseren. Al zijn door hoge bouwkosten deze woningen nog steeds duur voor alleenstaanden.

17. *Sinds 1 januari zijn de leennormen voor hypotheek gewijzigd, wat betekent dit voor onze inwoners?*

Dit betekent dat onze inwoners een hogere hypotheek kunnen afsluiten.

- De impact van een studieschuld op oud- studenten wordt beperkt doordat niet meer gekeken wordt naar de oorspronkelijke omvang van de lening, maar naar de actuele lasten van de studielening.
- Alleenstaanden met een inkomen hoger dan 28.000 euro krijgen de mogelijkheid om aanvullend 16.000 euro te lenen.
- Voor woningen met slechte energie labels kan meer geleend worden om deze woning te verduurzamen.

Meer informatie is te vinden op <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/11/01/meer-hypotheekruimte-voor-verduurzaming-alleenstaanden-en-studenten>

18. *Op 6 november 2023 is de Motie starterslening aangenomen, in hoeverre kan een starterslening toekomst bieden?*

Door de starterslening kunnen starters meer geld lenen en krijgen starters iets meer mogelijkheden voor de aankoop van een woning.

19. *Een deel van de subsidies voor het realiseren van jongerenwoningen schijnt nog niet uitgegeven te zijn, klopt dit? Zo ja, wat doet het College om dit gereserveerde geld uitgegeven te krijgen?*

Dit klopt. Bij het beoordelen van initiatieven van jongerenwoningen wordt de mogelijkheid van gebruik van deze subsidie bij de initiatiefnemer bekend gemaakt. De regeling heeft als voorwaarde dat de gerealiseerde woningen in de geldende prijsklasse voor jongeren tot en met 22 jaar moeten worden verhuurd (de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens, maximaal €454,47 per maand anno 2024). Voor initiatiefnemers is de hoogte van de subsidie per gerealiseerde jongerenwoning met deze huurprijsgrens niet altijd voldoende voor een sluitende businesscase. Dan kan de keus gemaakt worden om zonder subsidie in een hoger prijssegment woningen te realiseren.

20. *Hoeveel sociale woningen zijn er in de afgelopen periode(2020-2024) toegewezen aan statushouders?*

a *Kunt u per jaar aangeven welk percentage dat was van de beschikbare sociale huurwoningen?*

Over 2024 is de gevraagde informatie nog niet beschikbaar. Over de jaren 2020-2023 is de situatie als volgt geweest:

	2020	2021	2022	2023
Aantal verhuringen	370	523	335	395
Toegewezen woningen statushouders	4	18	26	33
Aandeel woningen verhuurd aan statushouders	1%	3,5%	7,5%	8%

21. *Het opvangen van vluchtelingen uit Oekraïne heeft aangetoond dat het transformeren van leegstaande kantoorpanden naar woningen mogelijk is.*

a *Zijn hierin lessen uitgehaald die toekomstbestendig zijn?*

b *Zullen deze getransformeerde kantoorpanden op den duur beschikbaar worden voor bijvoorbeeld studenten?*

Op dit moment is er één kantoorpand aan de Piet Heinstraat getransformeerd voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Hier zijn onzelfstandige woonruimten gerealiseerd, met gedeelde voorzieningen (voor koken en sanitair). Voor dit pand is voorzien dat, als de opvang niet meer nodig is, dit omgevormd kan worden naar de huisvesting van jongeren.

Wonen in dit pand is planologisch mogelijk gemaakt door het verlenen van een tijdelijke uitzondering op het bestemmingsplan. Voor de ombouw waren vanuit het Rijk financiële middelen beschikbaar, waardoor de realisatie

voor een beperkte periode haalbaar was. Voor eventuele geschikte vervolglocaties voor transformatie van kantoorgebouwen, zullen de ervaringen die zijn opgedaan met dit pand worden meegewogen.

Tot slot

Wij vertrouwen erop uw vragen hiermee voldoende beantwoord te hebben. Graag geven wij u een nadere toelichting, als dat niet zo is.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Zutphen,
de burgemeester,

de secretaris,