

Schriftelijke vragen

Artikel 22 Verordening op de raadscommissies

Gebruik per onderwerp een afzonderlijk formulier.
Dien de vraag via het e-mailadres griffie@tholen.nl.

Nummer <i>(in te vullen door griffie)</i>	24.0024
Het Datum ontvangst griffie <i>(in te vullen door griffie)</i>	23 mei 2024
Datum	20-5-2024
Naam vragensteller	Fractie GroenLinks/PVDA Roy Zeilstra
Vraag gericht aan	College
Onderwerp	Woningbouw gemeente Tholen 2022-2023-2024
Verzocht wordt de volgende vragen te beantwoorden	<ol style="list-style-type: none">1) Kloppen de aangeleverde cijfers zoals deze in het tabel benoemd staan als het gaat over de woningbouw in de gemeente Tholen?2) Wat is volgens het college de reden dat in het jaar 2022 en 2023 geen enkele sociale huurwoning is bij gebouwd, maar het percentage aantal sociale huurwoningen in dat jaar wel van 22% 2461 woningen. (zie beantwoording vragen 26-4-2022) naar 21.1% (2360) is gegaan (zie bijgevoegd schema met cijfers woning bouw 2022-2023)?3) Op dit moment is het sociale huur aanbod lager dan de norm van 30%. Op welke manier gaat het college zich inzetten om het sociale woningaanbod wel naar de norm te brengen? Graag toelichting.4) Volgens de aangeleverde cijfers zijn er 416 woningen gebouwd in de gemeente Tholen tussen 2022 en 2023. Hiervan hebben 34.3% (143 woningen) een waarde onder de 350.000 euro. Wat is de reden dat er vooral wordt ingezet op woningen met een waarde die hoger is dan 350.000 euro?5) Afgelopen jaar, 2023-2024, zijn er 102 woningen gerealiseerd volgens de beantwoording op de vragen van de CU. Een daling van ruim 314 woningen in een jaar tijd die zijn gerealiseerd. Wat zijn volgens het college de oorzaken van deze daling? En wat is het college van plan om deze oorzaken weg te nemen? Graag een toelichting hierop.6) Is het college het met ons eens dat aan de hand van deze cijfers het huidige gemeentelijke beleid om te bouwen voor doorstroming (vooral in het hoge segment) niet tot een oplossing heeft gezorgd voor het woningtekort bij de doelgroepen: Starters, Oudere & Gebruikers van de sociale woningbouw? Graag toelichting hierop.

	<p>7) Indien het college van mening is dat het huidige beleid als het gaat om woning bouw in de gemeente niet zorgt voor een oplossing in het woningtekort, op welke manier is het college bereid om dit beleid dan aan te passen? Graag toelichting hierop.</p>
Toelichting <i>(indien nodig)</i>	
Bijlage	<p>1) Artikel 44 vragen Provinciale staten Bouw sociale huurwoningen</p> <p>2) Bijgevoegd schema met cijfers woning bouw 2022-2023 per gemeente</p> <p>3) Schriftelijke vragen 26-4-2022 22% sociale huurwoningen en beantwoording hiervan</p> <p>4) Schriftelijke vragen 24-4-2024 vanuit CU fractie Stagnatie woningbouw?</p>

Antwoord van college/ burgemeester <i>(in te vullen door team)</i>	<p>1) <i>Kloppen de aangeleverde cijfers zoals deze in het tabel benoemd staan als het gaat over de woningbouw in de gemeente Tholen?</i> De getallen uit de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) zijn leidend. Deze getallen vormen de basis voor de genoemde tabel. De aangeleverde cijfers kloppen.</p> <p>2) <i>Wat is volgens het college de reden dat in het jaar 2022 en 2023 geen enkele sociale huurwoning is bij gebouwd, maar het percentage aantal sociale huurwoningen in dat jaar wel van 22% 2461 woningen. (zie beantwoording vragen 26-4-2022) naar 21.1% (2360) is gegaan (zie bijgevoegd schema met cijfers woning bouw 2022-2023)?</i> Het genoemde aantal sociale huurwoningen in 2023 (2360) lijkt te zijn berekend met de totale woningvoorraad van 2022. 21,1% van de totale voorraad van 2023 (11.261 woningen) geeft een sociale huurvoorraad van ca. 2376 woningen in plaats van 2360. Om de sociale woningvoorraad kwalitatief op peil te houden is het soms noodzakelijk woningen te slopen en nieuw te bouwen. Het kan daarbij voorkomen dat in een jaar meer woningen gesloopt worden dan er worden nieuw gebouwd. Een ander jaar kan dat omgekeerd zijn. Zo zijn bijvoorbeeld in Sint-Maartensdijk in 2023 woningen gesloopt waarvoor oplevering van de nieuwbouw begin 2024 was.</p> <p>3) <i>Op dit moment is het sociale huur aanbod lager dan de norm van 30%. Op welke manier gaat het college zich inzetten om het sociale woningaanbod wel naar de norm te brengen? Graag toelichting.</i></p>
--	--

De landelijke norm van 30% betekent dat gemeenten in de totale nieuwbouwpoging rekening moeten houden met 30% sociale huur. Met de woondeal heeft het college ingestemd met het realiseren 30% sociale huur in de nieuwbouw. Daarmee wordt aangesloten op de norm. Het uitgangspunt hierbij blijft altijd dat we bouwen naar behoefte. Het aantal te bouwen sociale huurwoningen is gebaseerd op de feitelijke vraag en afgestemd met woningcorporatie Stadlander. Deze aantallen zijn in overeenstemming met de woondeal.

- 4) *Volgens de aangeleverde cijfers zijn er 416 woningen gebouwd in de gemeente Tholen tussen 2022 en 2023. Hiervan hebben 34.3% (143 woningen) een waarde onder de 350.000 euro. Wat is de reden dat er vooral wordt ingezet op woningen met een waarde die hoger is dan 350.000 euro?*

Door woningen te realiseren in het duurdere segment komt doorstroming op gang waarbij woningen in de lagere prijsklassen beschikbaar komen voor andere woningzoekenden. Daarnaast dateert de uitvoering van projecten in 2022 en 2023 van voor de woondeal. In de projecten in deze overgangsfase was nog niet de gelegenheid om te sturen op betaalbaarheid, mede omdat deze veelal door ontwikkelaars zijn gerealiseerd waarbij de gemeente niet de regie voert. Ook moeten locaties zich lenen voor betaalbare woningen, een mix aan woningtypologieën is van belang voor de leefbaarheid. In de nieuwe projecten wordt, in overeenstemming met de woondeal, ingezet op betaalbaarheid onder andere door het toepassen van het afwegingskader woningbouw.

- 5) *Afgelopen jaar, 2023-2024, zijn er 102 woningen gerealiseerd volgens de beantwoording op de vragen van de CU. Een daling van ruim 314 woningen in een jaar tijd die zijn gerealiseerd. Wat zijn volgens het college de oorzaken van deze daling? En wat is het college van plan om deze oorzaken weg te nemen? Graag een toelichting hierop.*

Het aantal van 416 gerealiseerde woningen opgenomen in de tabel geldt voor een periode van 3 jaar (2021-2023). 102 gerealiseerde woningen ligt daarmee aan de lage kant ten opzichte van twee voorgaande jaren. Zoals in de beantwoording van de schriftelijke vragen van de CU aangegeven ligt de focus op dit moment op het realiseren van onherroepelijke bestemmingsplannen in alle kernen, zodat er harde plancapaciteit ontstaat. Van de 1.640 te bouwen woningen uit de woondeal, vallen er inmiddels ruim 800 woningen in de harde capaciteit. Afhankelijk van de snelheid van het bouw- en woonrijp maken en de bouw kunnen deze woningen vanaf 2025/2026 gereedkomen. Veel exploitaties waar we niet de regie hadden worden op dit moment afgerond. Door actief grondbeleid kunnen we bij toekomstige projecten meer de regie voeren.

	<p>6) <i>Is het college het met ons eens dat aan de hand van deze cijfers het huidige gemeentelijke beleid om te bouwen voor doorstroming (vooral in het hoge segment) niet tot een oplossing heeft gezorgd voor het woningtekort bij de doelgroepen: Starters, Oudere & Gebruikers van de sociale woningbouw? Graag toelichting hierop.</i></p> <p>Het woningtekort voor specifieke doelgroepen kan niet alleen met nieuwbouw worden opgelost, dit moet vooral worden opgevangen in de bestaande voorraad. Nieuwbouw is slechts een aanvulling hierop. Bouwen voor doorstroming is een van de manieren om verhuisbewegingen in de huidige voorraad op gang te brengen, wat bijdraagt aan het oplossen van het woningtekort voor de genoemde doelgroepen. De provincie Zeeland heeft daarnaast opdracht gegeven voor het uitvoeren van onderzoek waarbij door middel van data over de bestaande woningvoorraad (hoeveelheid, types, energielabel, etc.), huishoudens en energieverbruik de bestaande voorraad, de toekomstige behoefte en de aanpak die nodig is voor de vervangings- en veranderingsopgave in de Zeeuwse woonvoorraad, op lokaal niveau, in beeld wordt gebracht. Ook wordt op korte termijn een schaarste onderzoek gestart. Schaarste moet worden aangetoond om instrumenten via de huisvestingsverordening in te kunnen voeren. Van de uitkomsten van beide onderzoeken wordt uw raad te zijner tijd op de hoogte gebracht, evenals keuzes voor het instrumentarium in de huisvestingsverordening.</p> <p>7) <i>Indien het college van mening is dat het huidige beleid als het gaat om woning bouw in de gemeente niet zorgt voor een oplossing in het woningtekort, op welke manier is het college bereid om dit beleid dan aan te passen? Graag toelichting hierop.</i></p> <p>In het verlengde van de voorgaande vraag en de door uw raad te bepalen richting voor de huisvestingsverordening is om meer en actueler inzicht te krijgen in de voortgang van de woningbouw sinds kort de woningbouwmonitor Shintō Labs in gebruik. Aan de hand van deze monitor kan er meer en beter gestuurd worden op de behoefte van de (toekomstige) inwoners. Op basis van de monitor en de uitkomsten van de bij het vorige antwoord genoemde onderzoeken wordt bekeken of aanpassing van het huidige beleid noodzakelijk is.</p>
Datum beantwoording <i>(in te vullen door team)</i>	11-06-2024

Datum ingeleverd bij griffie <i>(in te vullen door griffie)</i>	11 juni 2024
---	--------------