

Schriftelijke vragen

Artikel 26 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>	22.0011
Datum ontvangst griffie <i>(in te vullen door griffie)</i>	26 april 2022
Datum	25 april 2022
Naam vragensteller	Fractie PvdA/GroenLinks, R. Zeilstra
Vraag gericht aan	College
Onderwerp	22% in plaats van 30% sociale huurwoningen
Verzocht wordt de volgende vragen te beantwoorden	<ol style="list-style-type: none">1. Waarom meent het college af te moeten wijken van het kabinetsadvies dat iedere gemeente over een sociale woningvoorraad van 30% zou moeten beschikken?2. Wat is de reden waarom het college wel huizen voor het hogere segment in Oud-Vossemeer laat bouwen en aangeeft dat er hier vraag naar is maar niets doet aan de vraag voor sociale huurwoningen terwijl die er blijkbaar echt wel is. Zie wachttijd van ruim 9 maanden.3. Is het college met ons van mening dat gemiddeld 9 maanden een vrij lange tijd is voor woningzoekenden?4. hoeveel nog te bouwen sociale woningen zijn er gepland de komende 5 jaar?
Toelichting <i>(indien nodig)</i>	Eendrachtbode 21-4-2022 Tholen werkt niet aan meer sociale huur

Antwoord van college/ burgemeester <i>(in te vullen door team)</i>	<ol style="list-style-type: none">1. <i>Waarom meent het college af te moeten wijken van het kabinetsadvies dat iedere gemeente over een sociale woningvoorraad van 30% zou moeten beschikken?</i> Voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad volgen we als gemeente de cijfers die bij woningcorporatie Stadlander bekend zijn, welke zijn weergegeven in bijlage 1. Voor deze ontwikkeling is het bewaken van een balans tussen vraag en aanbod op lange termijn van groot belang (een woning bouw je voor minimaal 50 jaar). Hierom wordt regelmatig onderzoek gedaan naar de wijze waarop de vraag naar sociale huurwoningen zich ontwikkelt. Uit de meest recente onderzoeken blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen zich over de lange termijn niet ontwikkelt op een manier die maakt dat het uitbreiden van de sociale huurwoningvoorraad noodzakelijk is. Meer woningen toevoegen dan volgens de huidige prognoses nodig lijkt, leidt op langere termijn tot leegstand/ leefbaarheidsproblemen. Ook op korte termijn blijken uit de ontwikkeling van de zoektijden geen redenen voor het uitbreiden van de
--	--

	<p>sociale woningvoorraad. Deze ontwikkelingen worden gemonitord om in te kunnen spelen op mogelijke veranderingen.</p> <p>2. <i>Wat is de reden waarom het college wel huizen voor het hogere segment in Oud-Vossemeer laat bouwen en aangeeft dat er hier vraag naar is maar niets doet aan de vraag voor sociale huurwoningen terwijl die er blijkbaar echt wel is. Zie wachttijd van ruim 9 maanden.</i></p> <p>De in de vraag genoemde behoefte voor sociale huurwoningen is in de gemeente Tholen niet aanwezig, zoals in het antwoord op vraag 1 beschreven. Los daarvan creëert het toevoegen van woningen in het hogere segment doorstroming waarbij woningen in het goedkopere segment vrij komen. In de huidige gespannen woningmarkt worden woningen die normaalgesproken in het goedkopere segment vallen voor hoge bedragen verkocht door overbieding. Desondanks bevordert het toevoegen van woningen in het hogere segment de doorstroming.</p> <p>3. <i>Is het college met ons van mening dat gemiddeld 9 maanden een vrij lange tijd is voor woningzoekenden?</i></p> <p>Een gemiddelde wachttijd van 9 maanden wordt getypeerd als een ontspannen markt. Met 9 maanden behoort Tholen tot de gemeenten met de kortste wachttijden, zowel landelijk als regionaal gezien (bijlage 2). Daarnaast is een zekere spanning op de markt nodig om de leefbaarheid te kunnen waarborgen. Enige spanning voorkomt leegstand of een toename van mensen die zich slechts voor korte tijd vestigen.</p> <p>4. <i>Hoeveel nog te bouwen sociale woningen zijn er gepland de komende 5 jaar?</i></p> <p>Zoals in het antwoord op vraag 1 genoemd, is het bewaken van de balans tussen vraag en aanbod van groot belang en zijn op dit moment geen redenen om de sociale huurwoningvoorraad uit te breiden. Wel speelt de vraag hoe om te gaan met de verdeling van sociale huur binnen een kern en tussen de kernen. Zo kan het vervangen van sociale huur door andere typologieën en het toevoegen van nieuwe sociale huur in een ander deel van de kern of in een andere kern, de kwaliteit van de kern(en) als geheel ten goede komen. Daarnaast werkt Stadlander aan de hand van hun Kernvisie en in overleg met de gemeente aan een aanpak van de verschillende kernen. Dit soort ontwikkelingen zijn niet in concrete aantallen te zetten.</p>
Datum beantwoording <i>(in te vullen door team)</i>	17-05-2022

Datum ingeleverd bij griffie <i>(in te vullen door griffie)</i>	24 mei 2022
---	-------------

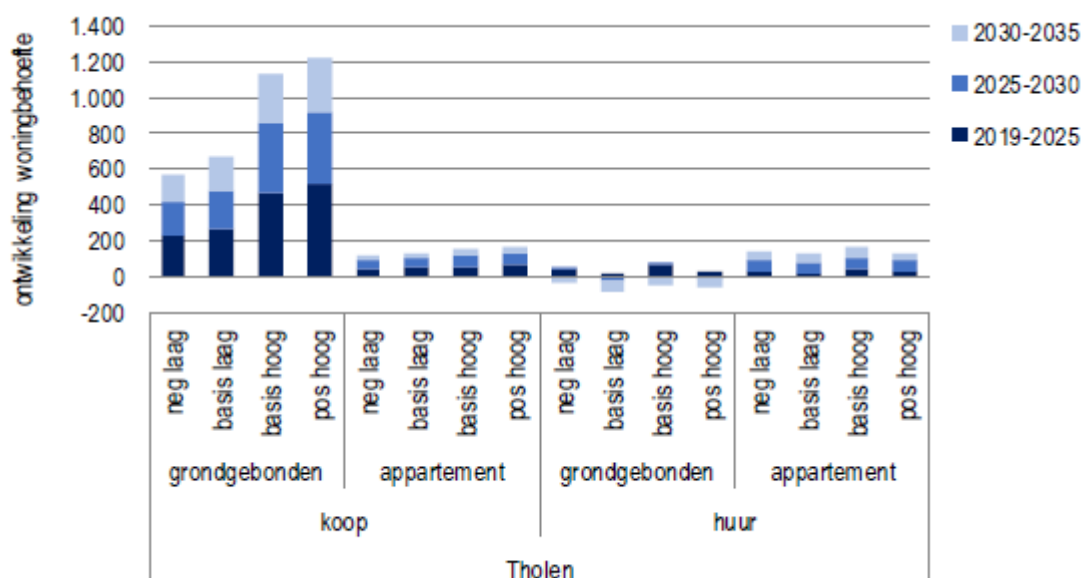
Bijlage 1 – Ontwikkelingen sociale huurwoningmarkt

In het meest recente woningbehoefteonderzoek (RIGO, 2019) zijn aan de hand van 4 scenario's de woningbehoefte ontwikkelingen uitgewerkt. Deze scenario's komen voort uit de mogelijke ontwikkelingen van de demografie en economie, zoals in onderstaande tabel is weergegeven. De combinaties van een positieve economische variant en een lage demografische groeivariant en van een negatieve economische variant en een hoge demografische groeivariant zijn niet realistisch en daarom niet meegenomen als scenario's voor de woningbehoefteontwikkeling.

tabel 4-2 Vier mogelijke scenario's voor economische en demografische groei

		Demografie	
		Lage groeivariant	Hoge groeivariant
Economie	negatieve variant	1	
	basisvariant	2	3
	positieve variant		4

De ontwikkeling van de woningbehoefte voor Tholen is weergegeven in onderstaande grafiek. Hieruit blijkt met name een behoefte aan grondgebonden woningen in het koopsegment. In het huursegment is een verschuiving te zien van een vraag voor grondgebonden woningen naar appartementen. Dit als gevolg van de vergrijzing waardoor meer behoefte is aan nultreden woningen.



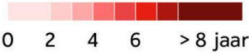
Wat betreft de ontwikkelingen in de behoefte aan sociale huurwoningen blijkt tot 2030 mogelijk een lichte toename gevolgd door een afname bij elk toekomstscenario, zoals weergegeven in onderstaande tabel. Daarom zet Stadlander in op een gelijkblijvende voorraad (ca. 2425 woningen), hiermee kan naar verwachting op een verantwoorde manier in de vraag blijven worden voorzien.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur			
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035	
tot € 720	neg laag	30	50	-20	40	40	-10
	basis laag	-10	10	-50	0	10	-40
	basis hoog	70	60	-20	70	50	-10
	pos hoog	20	30	-50	20	20	-40
vanaf € 720	basis hoog	30	30	30	10	10	10

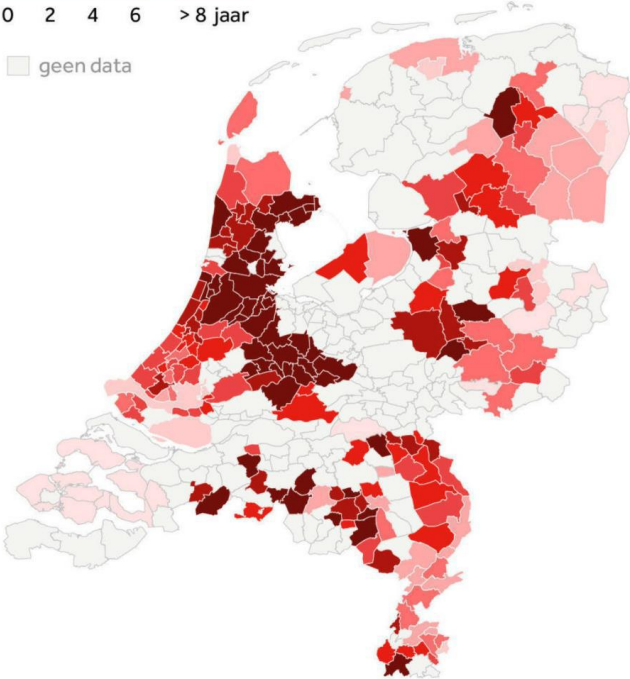
Bijlage 2 – Inschrijfduur voor een sociale huurwoning

Grote verschillen in wachttijd

Inschrijfduur (in jaren) voor een sociale huurwoning



geen data



bron: (samenwerkende) woningcorporaties