

Fractie BSD
T.a.v. de heer P. Bakx
Nieuwstraat 4
4611 RS Bergen op Zoom



25 NOV. 2016

Uw kenmerk FB/16036
Uw brief 22 oktober 2016
Onderwerp Jongerenhuisvesting

Ons kenmerk U16-059682
Beh. door R.M.W.B. Flipsen
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Team Stad

Datum
Doorkiesnr. 0164 277628
Bijlage(n)

Beste heer Bakx,

In uw brief van 22 oktober j. stelt u, namens de BSD-fractie, vragen over betaalbare woningbouw, specifiek voor jongeren. Hieronder beantwoorden wij uw vragen.

Algemeen

Per brief van 16 februari 2016 (kenmerk U16-001517) deelden wij u mee dat jongeren geen urgente doelgroep zijn in het gemeentelijk huisvestingsbeleid. Uit het debat over jongerenhuisvesting op 26 augustus 2014 en het daaropvolgende behoefteonderzoek is gebleken dat slechts een klein deel van de jongeren een specifieke huisvestingsvraag heeft.

Wel is ons bekend dat de betaalbaarheid van huisvesting voor jongeren een probleem kan zijn. Jongeren weten ook niet altijd hoe het zoeken naar een huurwoning in zijn werk gaat. Stadlander biedt dan ook al enige tijd een huurkorting aan voor jongeren, van 18 tot en met 22 jaar, die recht hebben op huurtoeslag. De korting die Stadlander biedt bedraagt het verschil tussen de contracthuur van een woning en de huurtoeslaggrens voor jongeren van de Rijksoverheid. Stadlander heeft in West-Brabant en Tholen zo'n 850 huurwoningen geselecteerd die voor huurkorting in aanmerking komen.

Om jongeren op de mogelijkheden te wijzen is onlangs een brochure toegestuurd. In de brochure is beschreven hoe zij een woning kunnen bemachtigen, ook in de particuliere en tijdelijke verhuur.

Vragen

1. Heeft dit college een soortgelijk specifiek programma klaarliggen of is men hiermee bezig, huisvesting voor jongeren en/of mensen met een laag inkomen? Woningbouw specifiek gericht op deze doelgroep dus.

Antwoord:

De gemeente en woningbouwcorporaties hebben een verantwoordelijkheid voor voldoende en passende huisvesting voor alle doelgroepen. Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid is vastgelegd in het Beleidsplan Wonen 2014 – 2018. Dit beleidsplan is op 28 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleidsplan moet richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad op korte en lange termijn. De huisvesting van de primaire doelgroep (= huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag) is daarbij een aandachtspunt, evenals de huisvesting van jongeren.

Met het woningbouwprogramma wordt uitvoering gegeven van het Beleidsplan Wonen. In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met de primaire doelgroep. Zo'n 60% van de nieuwbouwprogrammering bestaat uit betaalbare woningen (< € 200.000). Er wordt daarbij niet ingezet op specifieke doelgroepen, maar op woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.

De afgelopen jaren zijn er enkele honderden woningen gerealiseerd. Het aandeel betaalbare woningen bleef daarbij niet achter. Voorbeelden zijn daarvan de gerealiseerde woningen in de projecten In de Vijverberg, De Statie 1^{de} fase, het Groene Gordijn en de Markiezaten. Het doel is om per kern/wijk een passende (sociale) voorraad aan te houden. Per locatie kan dat echter verschillend uitpakken. Het kan voorkomen dat sociale nieuwbouw niet passend is (qua locatie, doelgroep, haalbaarheid). Het gewenste aandeel sociale nieuwbouw verschilt dus per locatie.

Om de slaagkansen voor starters op de koopwoningmarkt te vergroten verstrekt de gemeente startersleningen. Vanaf de introductie in mei 2007 zijn 205 starters, waarvan 11 in 2016, er met behulp van een starterslening in geslaagd een koopwoning te verwerven. De woningen waarvoor genoemde startersleningen zijn verleend betreffen hoofdzakelijk bestaande woningen.

2. Is de gemeente bekend met deze nieuwe ontwikkelingen in de woningbouwmarkt en is men bereid hier iets mee te doen?

Antwoord:

De gemeente volgt de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt en staat open voor nieuwe initiatieven. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden afgewogen in de intakecommissie ruimtelijke initiatieven. Wanneer een initiatief past binnen de doelstellingen van het beleidsplan Wonen 2014-2018, de woningbouwprogrammering en overig beleid, dan kan in principe medewerking worden verleend aan een initiatief.

Het afgelopen jaar zijn diverse verzoeken ontvangen voor woonconcepten met kleinschalige/betaalbare wooneenheden. Enkele initiatieven, met totaal ruim 100 van dergelijke wooneenheden, zijn inmiddels door marktpartijen concreet uitgewerkt en de bouw daarvan is voorzien in 2017. Het gaat bijvoorbeeld om kleinschalige wooneenheden binnen ScheldeVesting (Op de Weele), het Stationsgebied (Statie 2^{de} fase) en de binnenstad (Vlaszak). Met deze nieuwbouw zullen de komende periode dus extra huisvestingsmogelijkheden voor jongeren beschikbaar komen.

3. Is de gemeente bereid binnen afzienbare tijd, om ook voor onze jongeren betaalbare woningen te creëren?

Antwoord:

Zoals eerder vermeld worden er, conform het woningbouwprogramma, op dit moment al op verschillende locaties nieuwe betaalbare woningen gerealiseerd.

Daarnaast willen we voor het bedienen van de jongeren/starters met name inzetten op het vergroten van de mogelijkheden in de bestaande voorraad. De doelgroep kan bij uitstek een belangrijke rol spelen bij de kwaliteitsverbetering van de bestaande woonvoorraad.

Op 1 januari 2016 bestond de woningvoorraad in Bergen op Zoom uit 29.413 woningen. Hiervan had 38% van de woningen een WOZ-waarde van minder dan € 150.000. Nog eens 29% van de bestaande woningvoorraad had een WOZ-waarde van tussen de € 150.000 en € 200.000 (bron: woningkarthotheek/O&S Bergen op Zoom). Een zeer groot deel van de totale woonvoorraad in Bergen op Zoom bestaat dus al uit betaalbare woningen.

Inzet op kwaliteitsverbetering van de bestaande koopwoningen, in plaats van nieuwbouw, is wenselijk omdat:

- Binnen de bestaande koopvoorraad en huurvoorraad voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn;
- Goedkope nieuwbouw in de koopsector rechtstreeks concurreren met de bestaande goedkope koopvoorraad. Dit leidt tot doorstromingsproblemen en lagere investeringsbereidheid voor die huiseigenaren en daarmee tot afzetproblemen in andere nieuwbouwsegmenten;

- Het substantieel toevoegen van goedkope nieuwbouwwoningen (veel meer dan de effectieve vraag) leidt tot leegstand op de langere termijn.

Door te kiezen voor doorstroming in de bestaande voorraad in plaats van nieuwbouw, neemt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad toe, neemt ook de aantrekkelijkheid van deze woningen voor starters toe en wordt de doorstroming onder huidige eigenaren vergroot en de doorstroming, in het algemeen, gestimuleerd.

De kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad vormt een grote uitdaging voor Bergen op Zoom. In het bijzonder voor het particulier bezit. In de subregio West-Brabant west werken we aan een gezamenlijke aanpak van de bestaande voorraad.

Op dit moment zijn er al landelijke subsidiemogelijkheden voor energiebesparing, gericht op de verbetering van comfort en verlaging van de woonkosten. Een overzicht hiervan is te vinden op de website www.energiesubsidiewijzer.nl. Voorbeelden zijn: Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP), Fonds Energiebesparing huursector (FEH). Tenslotte is het verlaagde btw-tarief (6%) nog steeds van toepassing op het schilderen en stukadoeren van woningen (ouder dan twee jaar) en het aanbrengen van isolatiemateriaal.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met mevr. A.M.M. Vrijenhoek - de Vries, bereikbaar via telefoonnummer (0164) 277657.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,
Namens het college,
Dhr. P.A.M. van der Velden
Wethouder

