

Schriftelijke vragen aan het college

Datum: 10 september 2026
Zaaknummer: 1285012
Steller van de vragen: Ruud van Rijn
Politieke partij: Doe mee!
Onderwerp: Raadsvoorstel: Volkshuisvesting Programma: "Een thuis voor iedereen".
Portefeuillehouder: Arco Bikker, Sanne Zijlstra
Behandelend ambtenaar: Lia de Kievit
Toelichting: Technische vragen nav het raadsvoorstel
Vraag 1: Wat is de huidige status van de woningbouwversneller en hoe verhoudt deze zich tot de versnellingstafel? Welke concrete rol, verantwoordelijkheid en bevoegdheden heeft de woningbouwversneller en versnellingstafel bij het realiseren van de woningbouwdoelstellingen uit het Volkshuisvestingsprogramma? Antwoord 1: De functie woningbouwversneller is formeel omgezet naar de functie Programmamanager Wonen. Op dit moment wordt geworven op deze functie, die nu tijdelijk ingevuld wordt. (zie voor de vacaturetekst: Vacature Programmamanager Wonen - Programmamanager Wonen - Werken bij) De programmamanager Wonen houdt de regie over de volledige keten van projecten rondom woningbouw. De Versnellingstafel is de plek waar samen met de lokale partijen op het gebied van woningbouw gezocht wordt naar oplossingen voor belemmeringen die de woningbouw vertragen. Vraag 2: Welke mogelijkheden heeft de gemeente om excessen en oneigenlijk gebruik bij woningdeling en kamerbewoning te voorkomen? Zijn hiervoor beleidsregels, vergunningsvoorwaarden of handhavingsmogelijkheden beschikbaar? Hoe wordt voorkomen dat woningdeling ten koste gaat van de beschikbaarheid van betaalbare zelfstandige woningen? Antwoord 2: Op het moment is het zo dat woningdeling en kamerbewoning op grond van het Omgevingsplan niet zonder meer mogelijk zijn. Het uitgangspunt is dat een woning door één huishouden bewoond wordt. Het omgevingsplan kent een uitzondering voor de huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij voorwaarden gelden. Een van de voorwaarden is bijvoorbeeld dat een woning een waarde moet hebben boven de betaalbaarheidsgrens. Een van de actiepunten uit het Volkshuisvestingsprogramma is om woningdeling en kamerbewoning eenvoudiger te maken. Daarvoor moet het omgevingsplan aangepast worden. Daarbij moeten de goede voorwaarden gesteld worden.

Vraag 3: In het raadsvoorstel wordt de term splitspotentie gebruikt en worden aantallen woningen genoemd die deze potentie zouden hebben. Graag ontvangen wij verduidelijking over deze term en de totstandkoming van de genoemde aantallen.

- Op basis van welke criteria wordt een woning aangemerkt als een woning met potentie voor splitsing?
- Kan het college aangeven of de genoemde aantallen alle woningen betreffen die op basis van deze criteria voor splitsing in aanmerking zouden kunnen komen, of dat daarin ook een inschatting is verwerkt van de mate waarin eigenaren daadwerkelijk bereid zijn hun woning te splitsen?

Antwoord 3:

Voor splitsen geldt dat gekeken is naar een oppervlakte van minimaal 110m², minimaal 15 jaar oud, en in goed scorende Leefbaarometerbuurt. In het onderzoek is gecorrigeerd voor de hoge aantallen woningen die dit oplevert.

Woningsplitsen is met name interessant voor ouderen. De opgave is daarom enkel gericht op deze doelgroep (55+). Voor de doelgroep 55-65 jaar verwachten we een bereidheid om te splitsen van circa 5%, terwijl voor de doelgroep van 65+ we een bereidheid verwachten van circa 10%.

Vraag 4. Past het voorgenomen beleid ten aanzien van woningsplitsing en de in het programma genoemde kavelpotentie binnen het provinciale beleid en de regionale afspraken? Zo ja, op welke wijze is dit getoetst? Zijn er onderdelen waarvoor nog provinciale toestemming of nadere afstemming noodzakelijk is?

Antwoord 4:

Voor afstemming van het beleid voor woningsplitsing zijn we in gesprek met het team Innovatie woningbouw van de provincie.

Vraag 5: Kan in de begrippenlijst expliciet worden opgenomen wat onder een betaalbare woning wordt verstaan, inclusief de gehanteerde prijsgrenzen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop? Sluiten deze grenzen aan bij de actuele landelijke en regionale definities?

Antwoord 5:

Het is mogelijk om de definities voor betaalbare woningen in de begrippenlijst op te nemen. We sluiten aan bij de landelijk gehanteerde grenzen.

Vraag 6: Op pag 29 zien we een overzicht richtinggevend programma woningbouw tot 2040. Er worden 20 kernen genoemd. Tot onze verbazing staat in deze lijst Waal en niet Giessen-Oudkerk.

Kan er een verklaring komen waarom hiervoor is gekozen en kan er aangegeven worden hoeveel woningen er gepland staan in Giessen-Oudekerk apart van Giessen-Nieuwkerk. Hoe wordt geborgd dat de woningbehoefte van Giessen-Oudekerk niet uit beeld raakt doordat deze in de cijfers wordt samengevoegd met een andere kern?

Antwoord 6:

In de statistische indeling die aan de woningbouwtabel ten grondslag ligt, valt Giessen-Oudekerk onder de woonplaats Giessenburg (de CBS-indeling). Omdat de huishoudensprognose per kern op diezelfde indeling is gebaseerd, volgt de tabel die indeling ook.

Dat wil niet zeggen dat er niet in Giessen-Oudekerk gebouwd wordt. De 170 woningen die voor Giessenburg zijn opgenomen, omvatten ook Giessen-Oudekerk. Het programma is

bovendien richtinggevend en vormt geen plafond: initiatieven worden beoordeeld op ruimtelijke inpasbaarheid, kwaliteit en aansluiting bij de behoefte.

Vraag 7: Wat wordt er verstaan onder reguliere toewijzing?

Antwoord 7:

Een reguliere toewijzing is een toewijzing aan een woningzoekende voor een sociale huurwoning die niet tot een bijzondere doelgroep behoort en bijvoorbeeld via een urgentie een woning toegewezen krijgt.

Vraag 8: Het programma zet in op doorstroming van ouderen naar passende woningen. Uit de praktijk blijkt dat ouderen opzien tegen de verhuiskosten. Is dit bekend bij het college en welke concrete maatregelen onderzoekt of neemt het College om deze belemmering te verkleinen?

Antwoord 8:

Naast verhuiskosten is bekend dat ouderen soms ook opzien tegen de verhuizing zelf. Dat is bekend bij het college. De corporaties hebben een doorstroomregeling; met de corporaties maken we afspraken over toewijzing en betaalbaarheid. Voor de koopsector trekken we lessen uit die afspraken.

Vraag 9: In het programma wordt gesproken over leegstand om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, maar dit wordt niet verder uitgewerkt. Hoe groot is de leegstand in Molenlanden, uitgesplitst naar woningen die kortdurend en langdurig leegstaan?

Welke mogelijkheden hebben we als Molenlanden om langdurige leegstand tegen te gaan om zo meer woningruimte te creëren?

Is het college bereid om een concreet leegstandsbeleid of een leegstandsverordening te onderzoeken?

Antwoord 9:

Er staan 580 woningen leeg, waarvan 277 langer dan een jaar. De leegstand bedraagt daarmee circa 3%. Dat is een normaal percentage voor frictieleegstand. Daarbij weten we uit onderzoeken ter plaatse dat panden die als leegstaand geregistreerd staan vaak toch bewoond blijken te zijn. Bewoners hebben zich ten onrechte niet ingeschreven. De gemeente kan leegstand tegengaan door een leegstandverordening in te stellen. Als een pand (langer) leeg staat, heeft de gemeente mogelijkheden om bewoning af te dwingen.

Gezien het lage aandeel leegstand is de vraag of er noodzaak is om regels in te voeren. Het instellen en uitvoeren van een leegstandverordening vraagt capaciteit; effectiviteit en efficiëntie van een regeling wegen we mee.

Vraag 10: Hierbij willen we vragen naar de, onder figuur 9 (pag. 25), onderliggende cijfers. Volgens de figuur is de plancapaciteit (circa 1.685 woningen) bijna het dubbele van de behoefte t/m 2030 (circa 895 woningen).

- a) Gaat het bij de 1.685 woningen alleen om plannen met een verwachte oplevering t/m 2030, of om de volledige planlijst? Dit totaal ligt namelijk vrijwel gelijk aan de totale behoefte t/m 2040 (1.715, tabel 2).
- b) Is de behoefte van 895 woningen gebaseerd op de verwachte huishoudensgroei volgens Primos 2024? Zo ja, hoe zijn het bestaande woningtekort, thuiswonende

jongeren die zelfstandig willen wonen, aandachtsgroepen en beschermd wonen hierin meegenomen?

- c) Hoe verhoudt een behoefte aan sociale huur van 350 woningen (waarvoor al 385 woningen in de plannen zitten) zich tot de wachttijd van bijna 6 jaar en de 85 reacties per woning? Welke cijfers zijn leidend voor de programmering? (pag. 24)

Antwoord 10:

- a) Het gaat hierbij om de volledige planlijst.
- b) De behoefte is gebaseerd op het Woningbehoefteonderzoek 2024, waarbij gebruik gemaakt is van de Primos-prognose. Hoe deze prognose precies tot stand gekomen is, is een technische vraag die wij later beantwoorden.
- c) Er is een opgave om sociale huurwoningen te bouwen om het tekort in te lopen. De woningen die in de planning zitten, zijn daarvoor nodig. Voor de programmering gaan we uit van het richtinggevend woningbouwprogramma, de afspraken in de Regionale realisatieagenda, de nieuwe wet Versterking regie volkshuisvesting en de fact sheets per kern die horen bij het Woningbehoefteonderzoek 2024.