



Aan het raadslid de heer P. Ooms (SGP)  
 i.a.a. de leden van de raad en de commissieleden

Datum  
 6 oktober 2021

Uw kenmerk

Uw brief van  
 20 augustus 2021

Ons kenmerk

Bijlagen  
 geen

Onderwerp  
 Beantwoording schriftelijke vragen n.a.v. Resultaten doelgroepen huisvesting

Geachte heer Ooms,

Op 20 augustus 2021 heeft u ons schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde (RvO) over Resultaten doelgroepen huisvesting.

**Vraag 1:**

**Kunt u aangeven hoeveel woningen voor welke doelgroep zijn gebouwd vanaf 2016? (Bijv. starters woningen, senioren woningen, aangepaste woningen voor mensen met beperking, etc., maar ook of de huizen bedoeld waren voor mensen uit een bepaalde kern van Houten?)**

Antwoord:

Over de periode 2016-2020 hebben wij de volgende informatie beschikbaar.

	Woningbouw 2016-2020					Totaal 2016-2020
	2016	2017	2018	2019	2020	
eengezinswoningen	208	140	53	55	92	548
appartementen	66	102	190	78	273	709
<b>totaal:</b>	<b>274</b>	<b>242</b>	<b>243</b>	<b>133</b>	<b>365</b>	<b>1257</b>
koop	225	171	159	55	155	765
vrije sector huur	0	0	0	78	8	86
middenhuur	0	0	0	0	165	165
sociale huur	49	71	84	0	37	241
<b>totaal</b>	<b>274</b>	<b>242</b>	<b>243</b>	<b>133</b>	<b>365</b>	<b>1257</b>
nieuwbouw	217	177	164	91	165	814
transformatie	57	65	79	42	200	443
<b>totaal</b>	<b>274</b>	<b>242</b>	<b>243</b>	<b>133</b>	<b>365</b>	<b>1257</b>
<b>Doelgroepen</b>						<b>Totaal 2017-2020</b>
starters	nb	110	114	78	217	519
gezinnen	nb	132	41	47	94	314
ouderen	nb	0	84	50	185	319
bijzondere doelgroepen	nb	0	13	0	38	51
<b>totaal</b>		<b>242</b>	<b>252</b>	<b>175</b>	<b>534</b>	<b>1203</b>

Bij dit overzicht moeten de volgende opmerkingen worden gemaakt. In dit overzicht zijn de totalen van bovenstaande doelgroepen niet gelijk aan de oplever-aantallen. De reden daarvoor is dat een woning passend kan zijn voor meerdere doelgroepen. Er wordt dus een inschatting gemaakt, een interpretatie over de passendheid naar doelgroep. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij woningen die zowel door starters als door bijzondere doelgroepen worden bewoond. Starterswoningen kunnen ook aantrekkelijk gevonden worden door ouderen (in beide gevallen gaat het om kleine huishoudens met



1- of 2-personen). Een hard onderscheid in woningen naar doelgroep is dus niet mogelijk. Een woning is immers niet permanent gelabeld voor een bepaalde doelgroep. Veel woningen hebben bij nieuwbouw geen label. In de toekomst zullen in de woningen, als deze verkocht of verhuurd worden, ook andere doelgroepen gaan wonen.

De gegevens zijn samengesteld uit informatie van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in elk jaar vòòr medio januari, als input voor de gemeentelijke jaarrekening. In de praktijk blijkt dat er later in het jaar correcties plaatsvinden. Deze zijn in dit overzicht niet meegenomen. Dit zullen in de praktijk geringe wijzigingen zijn.

Wat betreft de kleine kernen is informatie bekend over de sociale huurwoningen die via kernbinding (d.w.z. voorrang voor de woningzoekenden uit de betreffende kern) zijn toegewezen. Voor de jaren 2016 tot en met 2020 ging dit om respectievelijk 5, 3, 2, 1 en 4 woningtoewijzingen. Jaarlijks geven wij informatie over de toepassing van kernbinding in het jaarverslag van de Urgentiecommissie woonruimteverdeling.

#### **Vraag 2:**

**Kunt u voor iedere doelgroep aangeven, in hoeverre hier nu ook mensen vanuit de bedoelde doelgroep wonen?**

#### Antwoord:

Wij verwijzen naar het antwoord bij vraag 1. Een hard onderscheid in woningen naar doelgroep is niet mogelijk. Het overzicht geeft een inschatting per doelgroep.

#### **Vraag 3:**

**Kunt u afwijkingen tussen doelstelling voor doelgroep en de daadwerkelijk huidige bewoning toelichten? Waardoor zijn eventuele verschillen te verklaren?**

#### Antwoord:

Wij verwijzen naar het antwoord bij vraag 1.

#### **Vraag 4:**

**Denkt u dat in Houten beleid nodig is, om mogelijke verschillen tussen doelstellingen en realisering voor doelgroepen aan te passen? En waar denkt u dan aan?**

#### Antwoord:

U vraagt of in Houten beleid nodig is om mogelijke verschillen tussen doelstellingen en realisering voor doelgroepen aan te passen. Onze reactie daarop is dat het belangrijk is dat er in de woningvoorraad in gemeente Houten meer variatie komt aan woningtypen, omdat de bevolking verandert. Daar streven wij naar. De concept-Woonvisie gaat daar op in. Op die manier ontstaan er keuzemogelijkheden. Verder moeten wij realistisch zijn: in de koopwoningmarkt (bijna 70% van de voorraad) hebben woningzoekenden vrijheid van handelen. Zij bepalen zelf welke woningen worden gekocht of verkocht, ongeacht een mogelijke geschiktheid voor doelgroepen. Men mag aannemen dat woningzoekenden woningen beoordelen op geschiktheid op de korte termijn maar ook op de langere termijn en daar naar handelen.

Ons standpunt op uw vraag is dus ontkennend. Samengevat zijn wij van mening dat op dit terrein in Houten, naast woningbouw om meer variatie aan woningtypen te realiseren, geen aanvullend beleid nodig is.

#### **Vraag 5:**

**Landelijk horen wij van beleggers die huizen opkopen, of mensen die tweede huis kopen, en deze dan verhuren. Vindt dit in Houten ook plaats, en zo ja heeft u hier cijfers van?**

#### Antwoord:

Volgens informatie van de BghU bestond het aandeel particuliere huurwoningen in Houten in het voorjaar van 2020 in Houten uit ruim 800 vrije sectorhuurwoningen (verhuurd door commerciële partijen) en ruim 300 woningen van particulieren die werden verhuurd. Op een totaal van ongeveer 20.800 woningen gaat dit dus om ongeveer 5% van de woningvoorraad. In 2015 waren er ongeveer 800 particuliere huurwoningen.

Deze informatie is gebaseerd op de volgende gegevens:

**Woningvoorraad Houten naar WOZ-waarde**

Sociale huur- en particuliere huurwoningen	5.688
Koopwoningen < € 125.000	40
Koopwoningen € 125.000 < € 175.000	642
Koopwoningen € 175.000 < € 225.000	3.935
Koopwoningen € 225.000 < € 250.000	2.080
Koopwoningen € 250.000 < € 275.000	1.308
Koopwoningen > € 275.000	5.334
Totaal koopwoningen	13.339
Totale woningvoorraad	19.027

Bron: BghU, 1-1-2015

**Woningvoorraad Houten naar WOZ-waarde**

Sociale huur- en particuliere huurwoningen	6.440
Koopwoningen < € 200.000	157
Koopwoningen € 200.000 < € 250.000	425
Koopwoningen € 250.000 < € 300.000	1.966
Koopwoningen € 300.000 < € 325.000	2.052
Koopwoningen € 325.000 < € 350.000	1.655
Koopwoningen € 350.000 < € 400.000	2.315
Koopwoningen € 400.000 < € 450.000	1.492
Koopwoningen > € 450.000	3.469
Totaal koopwoningen	13.531
Overig	850
Totale woningvoorraad	20.831

Bron: BghU, 1-11-2020

**Vraag 6:**

**Is nader beleid om ongewenst verhuur of aankoop tegen te gaan door bevoordeeld eis op eigen bewoning?**

**Antwoord:**

U vraagt of nader beleid nodig is om aankoop tegen te gaan van woningen door beleggers (die deze vervolgens verhuren). En of dit mogelijk zou zijn door bijvoorbeeld een voorwaarde van zelfbewoning op te leggen.

Ja, zie de concept-Woonvisie. We willen voorkomen dat woningen worden opgekocht door beleggers. We zullen daarover voorstellen doen als de wetgeving dit mogelijk maakt.

**Vraag 7:**

**Welke speciale maatregelen heeft het College genomen in afgelopen jaren om seniorenhuisvesting te bevorderen? Zoals inzet van taskforce of seniorenmakelaar, etc. En hoe kijkt terug op de effectiviteit van deze maatregelen?**

**Antwoord:**

In de huisvestingsverordening 2019 hebben wij regels opgenomen (volgens het regionale model) om voor sociale huurwoningen de regeling Van Groot naar Beter regionaal te maken. Vòòr 2019 was sprake van een in elke gemeente lokaal werkende regeling. In de periode 2015-2019 werden gemiddeld 15 oudere huishoudens verleid om te verhuizen van een grote (eengezins)woning naar een nultredenwoning. In 2020 is dat aantal gestegen naar 38 (herkomst van deze cijfers: elk voorjaar informeren wij de gemeenteraad via het Jaarverslag van de urgentiecommissie woonruimteverdeling Houten over o.a. dergelijke woningtoewijzingen).

De gemeentelijk secretaris van de urgentiecommissie woonruimteverdeling geeft adviezen aan woningzoekenden over doorstroming. Viveste doet dit eveneens (daarnaast met informatie op de website en een digitale nieuwsbrief).

Viveste heeft op haar website uitgebreide informatie staan voor senioren en de mogelijkheid om naar een seniorenwoning te verhuizen of een woning met zorg op korte afstand. Er zijn in Houten 3

woongroepen voor senioren, deze woningen komen niet op Woningnet. Men kan zichzelf inschrijven bij de woongroep.

De gemeente heeft tot nu geen middelen vrijgemaakt om een doorstroommakelaar aan te stellen. Het is bekend dat in het algemeen ouderen een verhuizing vaak zeer lang uitstellen, totdat er concrete (gezondheids)problemen ontstaan. Op dat moment is niet altijd een dan gewenste oplossing mogelijk. Preventief optreden kan dit wellicht voorkomen. In het uitvoeringsprogramma van de concept-woonvisie is een proef opgenomen over een 'wooncoach'.

Daarnaast is er vanuit de afdeling Samenleving een pilotproject opgestart in samenwerking met Viveste om senioren vanaf 63 jaar bewust te maken van levensloopbestendig wonen. Dit gaan ze doen in de 4 wijken rondom het nieuw te bouwen seniorencomplex aan de Beverakker. De bedoeling is dat alle senioren van 63 jaar en ouder een informatiebrief krijgen en een vragenlijst. Hierop kunnen ze aangeven of ze geïnteresseerd zijn in huisbezoek van een wooncoach om hun woning te laten inspecteren of het levensloopbestendig is (te maken) en welke voorzieningen er zijn om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Een afschrift van deze brief wordt aan de leden van de gemeenteraad verzonden.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer C. Strooper via telefoonnummer (030) - 63 92 611.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,  
de loco-secretaris, de burgemeester,

R.Oonk

G.P. Isabella