

## Technische vragen PvdA inzake Wonen

*N.a.v. beeldvormende raadsavond op 9 maart*

PvdA stelt graag de volgende vragen naar aanleiding van de beeldvormende avond van afgelopen 9 maart.

1. Welke instrumenten kent de lokale politiek om de sociale woningbouw te stimuleren c.g.de bouwkosten te beïnvloeden? Benoem ze is.
2. Wat doet/kan de zelfbewoningsplicht nu eigenlijk betekenen voor woningzoekers? Rol Raad hierin.
3. Kunnen de effecten van de woningbouwversnelling niet meer geconcretiseerd worden inzake de wachtlijsten sociale huur? Toch een belangrijk gegeven/kengetal/target voor de wachtenden op een huurhuis!

### Antwoord:

1. Er is geen uitputtende lijst te geven.  
Een aantal mogelijkheden om sociale woningbouw te stimuleren:
  - In Veldhoven wordt een aparte grondprijscategorie gehanteerd voor sociale woningbouw.
  - In Veldhoven maken we prestatieafspraken met de woningcorporaties en sturen in projecten op het te realiseren sociale programma.
  - Sommige gemeenten hebben een fonds, waarmee tekorten op sociale huurwoningen kunnen worden aangevuld (geld van de gemeente).
  - Sommige gemeenten hebben een vereveningsfonds, waarbij verevening plaatsvindt met projecten die geen sociale huur realiseren (geld van ontwikkelende partijen).

Op de bouwkosten hebben we weinig invloed. Wat we kunnen doen is in de stedenbouwkundige plannen de kavels voor sociale woningen klein houden, aandacht voor aanvullende eisen (bv. beeldkwaliteit en duurzaamheid), mix van woningcategorieën toestaan in projecten (zodat verevening van winst en verlies binnen een project mogelijk is voor de marktpartij). De pilot gestandaardiseerde huurwoningen draagt ook bij aan kostenbesparing voor sociale huurwoningen. Dit wordt overigens allemaal al gedaan.

2. Het is even nagezocht: de zelfbewoningsplicht wordt niet toegepast in Veldhoven op dit moment. Deze zou overigens alleen van toepassing zijn voor nieuwbouwwoningen op gemeentegrond. Daarmee zou geregeld kunnen worden dat mensen die een woning kopen er ook echt zelf in moeten gaan wonen voor een bepaald aantal jaar. Hiermee wordt voorkomen dat beleggers (vaak goedkope) woningen opkopen om deze vervolgens duur(der) te gaan verhuren. Een zelfbewoningsplicht opleggen en handhaven (ontheffingen) kost veel ambtelijke capaciteit.  
Een simpeler afspraak is al wel in Veldhoven toegepast. Dat is de afspraak dat ontwikkelaars koopwoningen alleen aan particulieren verkopen. Dus niet aan bedrijven (zoals beleggers).
3. Nee, dat kan niet. De inschrijfduur bij het verkrijgen van een woning is niet door de gemeente rechtstreeks te beïnvloeden. Dit is afhankelijk van de individuen die reageren en hoeveel inschrijfduur die hebben opgebouwd, de doorstroming vanuit sociale huur naar andere woningen, etc. Bovendien is er ook sprake van verhuizen over de gemeentegrenzen heen. En zo is het woningaanbod in de hele regio ook van invloed. Het systeem van toewijzen op inschrijfduur werkt bovendien in de hand dat mensen zich preventief inschrijven. Dus soms ruim voordat er echt een woning gezocht wordt. Ook dit verhoogt de gemiddelde inschrijfduur.

De gemiddelde inschrijfduur is, met name in combinatie met de gemiddelde zoekduur en het aantal reacties per woning een indicator voor de krapte op deze markt, maar gezien het bovenstaande niet als doelstelling in te zetten.