



WONINGMAKERS
WESTFRIESLAND

Woningbouwconferentie / Verkiezingsdebat >



*Q&A vragen uit de chat
27 januari 2022*

Op 27 januari 2022 organiseerden de Woningmakers Westfriesland een verkiezingsdebat annex Woonconferentie. 120 mensen deden mee aan deze bijeenkomst. Ongeveer 15 vanuit de Oosterkerk, de andere deelnemers waren via een Livestream verbonden met de deelnemers in de kerk.

Tijdens het debat werden enkele vragen uit de chat beantwoord door de deskundigen in de kerk, maar dat kon niet voor alle vragen. Om de deelnemers toch van een antwoord te voorzien hebben wij het chatverkeer opgeslagen. In dit document hebben wij de vragen in de chat gegroepeerd en beantwoord.



00:59:33 Martijn Mengerink (VVD): Wat is er nodig om de 5 overige gemeenten van Westfriesland zich te laten aansluiten bij de woningmakers?

Dat de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Koggenland, Opmeer en Stede Broec zelf besluiten dat te willen doen. De Woningmakers willen graag samenwerken met alle zeven gemeenten in Westfriesland. Westfriesland is een samenhangend woningbouwgebied.

01:04:36 GebruikerTonny: Waarom braakliggend terrein jaren onbebouwd,

De reden waarom braakliggende grond niet bebouwd wordt kan divers zijn, geen situatie is hetzelfde. Zo kan het bestemmingsplan niet passen bij het bouwplan, er (nog) geen vergunning is of gewacht moet worden op een juridische procedure van bezwaarmakers. Okk kan de grond vervuild zijn of kan het plan geen sluitende business case hebben. De laatste tijd vormen ook regelgeving PAS en PFAS een st-in-de-weg. Soortgelijke belemmeringen (enkel of in combinatie) zijn vaak de reden dat het zo moeilijk is om een bouwproject te starten.

Verhuringen van sociale huurwoningen

01:02:40 Karin Hakhoff: Hoe kan het zijn dat mensen niet gehoord worden bij een wooncorporatie?

01:05:25 Willem: Hoe kan het dat als je al 19 jaar staat ingeschreven bij Intermaris, geen doorstromer bent met een koophuis onder de € 300.000 wat erg nodig is voor jongere mensen je nog nog steeds niet in aanmerking komt voor een huurappartement en spoedzoekers altijd voorgaan.

01:06:51 awava: waarom worden mensen in Hoorn met een koopwoning uitgesloten om een huurhuis te krijgen .

01:07:46 Michael Dienaar- De Woonschakel: Omdat hun inkomen waarschijnlijk te hoog is.

01:10:21 awava: neen , dit is beleid van de Gemeente

01:11:30 H Mensina Wijma Huurdersorganisatie VH de Boog: Dit geldt niet alleen voor Hoorn, maar ook voor de andere westfriesse gemeenten

01:13:02 janna arjaans: Dan gaat het denk ik om de sociale huurwoningen die gelabeld worden voor doorstromers. Woningen worden gelabeld voor huurders die een andere huurwoning (en dus niet een koopwoning) achterlaten om de doorstroming in de sociale huurwoningen te bevorderen.

01:13:38 janna arjaans: Dat is beleid van de gezamenlijke Westfriesse woningcorporaties.



01:22:37 H Mensina Wijma Huurdersorganisatie VH de Boog:
Reageren op een woning waarbij je al weet dat je nr 200 of hoger staat, dan reageer je niet. De zoekperiode is dus langer als die 4,5 jaar.

01:30:40 J.J. kooyman: nieuwbouw in de sociale huursector richt zich op 50m2 woningen, leuk voor jongeren en ouderen. nu horen we dat juist deze groepen er het beste voor staan. de nood is het grootste voor de groep die juist ruimer moet wonen. moet daar niet op ingespeeld worden?

01:36:35 Willem: 4 op de 5 woningen is nog steeds voor spoedzoekers of doorstromers of jongeren.

Toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen gebeurt op basis van de huisvestingsverordening. Dit is een gemeentelijke regeling door de gemeenteraad vastgesteld. Woningcorporaties adviseren daarbij, en voeren de verordening uit wanneer die is vastgesteld.

Corporaties verhuren woningen aan mensen met een bescheiden inkomen; in sommige gevallen is het inkomen te hoog om een woning toegewezen te krijgen. Het kan daardoor gebeuren dat mensen lang op een wachtlijst staan, maar toch niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dat staat los van de vraag of mensen uit een sociale huurwoning komen ('doorstromer' zijn), uit een koopwoning of starter zijn op de woningmarkt.

Een deel van de sociale huurwoningen wordt beschikbaar gesteld aan doorstromers: mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Daardoor kunnen meer mensen een (nieuwe) sociale huurwoning gaan huren. Een ander deel is beschikbaar voor mensen met een urgentieverklaring. Die wordt alleen afgegeven in uitzonderlijke gevallen. Circa 20% wordt verhuurd aan mensen met een urgentieverklaring. De West-Friese corporaties hebben afgesproken dat minimaal 50% van de woningen 'regulier' wordt toegewezen.

Er worden in West-Friesland veel sociale huurwoningen bijgebouwd, zowel appartementen als eengezinswoningen. De bestaande woningvoorraad bestaat uit relatief veel grotere eengezinswoningen. Om meer balans in de woningvoorraad te krijgen, voegen de corporaties ook appartementen toe. Met nieuwe woningen kan de doorstroming beter op gang worden gebracht, zodat bijvoorbeeld één- en tweepersoons-huishoudens vanuit een eengezinswoning naar een appartement kunnen verhuizen dat beter bij hun levenssituatie past. Daardoor komen eengezinswoningen beschikbaar. Uiteraard is het een vrijwillige keuze van huurders of zij verhuizen of niet.

Makelaars

01:12:12 Michael Dienaar- De Woonschakel: Binnenkort waarschijnlijk kaalslag onder de makelaars. Er is niets meer te verkopen/bemiddelen.



Er is momenteel een bijzondere situatie op de koopmarkt. Die is zo krap dat mensen een huis pas verkopen wanneer zij zelf een hebben gekocht. Effect is dat de verkoop van bestaande woningen stagneert.

Het aanbod in nieuwbouw is traditioneel vele malen kleiner dan bestaand. Maar nu vergelijkbaar. Nieuwbouw makelaars zitten dus in een andere markt dan makelaars die zich richten op bestaande woningen.

Instream vanuit de MRA

01:35:04 J.J. kooyman: waarom moeten wij de druk van MRA overnemen, valt er geen beleid te maken dat de westfriezen voorrang geeft?

01:36:12 jos54:Rode lijntje???

01:48:06 Margreet Keesman SP Enkhuizen: inkomen inwoners mra ligt gemiddeld hoger. Wat is invloed op inwoners WF dat inwoners mra deze kant opkomen?

01:51:15 info: inwoners WF steeds minder kans. Kom dit wekelijks tegen. Gr. Jose Appelman adviseur.

01:56:07 J.J. kooyman: waarom overloop???? dat werkt averechts voor onze woningzoekers?

Zoals Prof. dr. Boelhouwer tijdens de woonconferentie al vertelde kunnen we geen hek om de regio zetten. Mensen "van buiten" kopen gewoon een huis in Westfriesland, en dan is dat huis niet meer beschikbaar voor iemand uit de regio. Er is wetgeving in de maak om de lokale bevolking een voorrangspositie voor koopwoningen te geven, maar dan voor maximaal 30% van het aanbod.

Voor sociale huur zit het anders. Dan moet je ingeschreven staan. Die inschrijvingen zijn regionaal geregeld, voor Westfriesland als geheel regelt Woonmatch de inschrijvingen. Mensen van buiten de regio staan in de regel niet ingeschreven bij Woonmatch en komen dus niet voor een sociale huurwoning in aanmerking.

De regio kan dus niet kiezen om niet voor de MRA te bouwen. Dus hebben we er mee te maken, en als we de nieuwbouw er niet op afstemmen heeft vooral de eigen bevolking het nakijken. Die is vaak minder kapitaalkrachtig dan de mensen uit het zuiden. Tijdens het wooncongres signaleerde Berry Blijie van ABF als een stroom naar het noorden en oosten, van mensen die hun heil elders zoeken.

Doorstroming

01:36:35 Willem: 4 op de 5 woningen is nog steeds voor spoedzoekers of doorstromers of jongeren. Terwijl je pas doorstroming krijgt als ouderen hun koopwoning verlaten met een redelijke prijs en niet zo als de nieuwbouw boven de € 400.000,— ook jongeren hun koophuis kunnen betrekken, dat is pas doorstroming, ik ken heel veel ouderen die dat willen maar niet op



50 of 60 vierkante meter willen zitten (een tiny house) vr. groet,
Margret Smit-Muller

01:43:19 Ingrid Tillema: mogelijkheden: Doorstroming mogelijk maken, om ouderen op het erf/achtertuin bij hun kinderen te laten wonen (tini houses), Verkoop woningen , alleen woningzoekende te laten wonen. (geen investeerders) b.v gescheiden ouders, alleenstaande moeder, enz)

02:15:35 awava: Vroeger hadden we Duplexwoningen ,nu wonen veel ouderen in veel te grote huur of koopwoningen. Er zijn alleenstaande ouderen die een 5 kamer bezitten , en zeggen ik ga niet meer huur of hoge hypotheek nemen .Mijn idee is, bouw FLEXWONINGEN voor ouderen die geen tuin willen of kunnen onderhouden. Zo krijg je doorstroming voor jongen gezinnen.

02:20:35 Margreet Keesman SP Enkhuizen: wonen bij lars en lily in lelystad. Flexibel en ook goed voor eenzaamheidsbestrijding. Ze gaan in Lelystad deze vorm ook bouwen voor senioren.

03:16:20 Kevin Groot | Welwonen: Een hogere huurprijs is voor een oudere vaak niet de reden dat ze niet doorstromen.

03:17:11 H Mensina Wijma Huurdersorganisatie VH de Boog:
Klopt Kevin, ze willen ook graag in hun buurt blijven wonen en hulp bij de verhuizing

01:36:35 Willem: 4 op de 5 woningen is nog steeds voor spoedzoekers of doorstromers of jongeren. Terwijl je pas doorstroming krijgt als ouderen hun koopwoning verlaten met een redelijke prijs en niet zo als de nieuwbouw boven de € 400.000,— ook jongeren hun koophuis kunnen betrekken, dat is pas doorstroming, ik ken heel veel ouderen die dat willen maar niet op 50 of 60 vierkante meter willen zitten (een tiny house) vr. groet,
Margret Smit-Muller

01:51:24 Conny Ligthert: De gemeenten in Zaanstreek Waterland introduceren met acht woningcorporaties en hun huurdersorganisaties een tijdelijke regeling voor mensen met een verhuiswens. Vanaf 1 juli krijgen zij voorrang op 150 geselecteerde gelijkvloerse sociale huurwoningen. Ze nemen daarbij hun oude huurprijs mee. Ook krijgen ze een verhuissubsidie van € 1000,- mee. Experiment gedurende een jaar om de ouderen te bewegen te verhuizen en door te stromen.

Doorstroming maakt dat door toevoeging van één huis een verhuisketen op gang komt en meerdere huishoudens een huis bemachtigen dat (meer) naar aan hun situatie tegemoet komt dan het vorige. Doorstroming vereist kennis van woonwensen.

Het blijkt in de praktijk niet altijd makkelijk (oudere) mensen te verleiden een woonstap te maken. Veronderstellingen dat ouderen naar een appartement willen blijken niet altijd te kloppen, en verder



spelen sociale aspecten zoals bijvoorbeeld in de zelfde buurt blijven wonen een belangrijke rol.

Wat in ieder geval niet kan is mensen dwingen om naar een andere (kleinere) woning te gaan. Het zal via het inspelen op woonwensen moeten gaan (verleiden).

Preventie

01:47:23 J.J. Kooyman: elke scheiding vergroot de druk op de woningmarkt; juist ook voor gezinswoningen omdat beide ouders de kinderen goed een plek willen bieden. preventie door aanbieden van samenwonen coaching etc. kan positief uitwerken ook voor de woonmarkt.

Arbeidsmigranten

01:54:05 Michael Dienaar- De Woonschakel: Zitten arbeidsmigranten die ergens willen wonen ook in deze getallen?

Ja, deze zijn ook verwerkt in de cijfers.

Experiment duurhuur

02:23:01 info: pilot Duurhuur pr direct weer van start! dit houdt in dat mensen die nu Duur Huren, op individuele basis op hun situatie een verantwoorde hypotheek kunnen krijgen.

Dit valt buiten de scope van de Woningmakers of de gemeente. Het gaat hier om regels gesteld door banken en de nationale overheid (o.a. NHG). Het zou zeker helpen om de doelgroep die duur huurt en voor minder zou kunnen kopen aan een koophuis te helpen.

Aegon, BLG Wonen, Florius en ING kondigden (op de dag van deze conferentie) aan een experiment duurhuur te gaan doen.

Buitenstedelijk bouwen

02:21:18 H Mensina Wijma Huurdersorganisatie VH de Boog:
Meer locaties ook buiten de stadsgrenzen

Binnenstedelijk bouwen is complexer dan buitenstedelijk bouwen. Het proces van eerste plan tot huis duurt behoorlijk langer. In die zin is versnellen van woningbouw gebaat bij buitenstedelijk bouwen. Het levert ook een ander woonproduct op dan binnenstedelijk bouwen, dat bijvoorbeeld in Hoorn gedomineerd wordt door appartementenaanbod.

Makelaars zien in de vraagprofielen veel vraag naar grondgebonden woningen die binnenstedelijk moeilijker te realiseren zijn.

Omgevingswet

02:21:23 Peter Krol: Welke invloed heeft de nieuwe omgevingswet op de woningbouwproductie?



02:24:45 info: Credo nieuwe omgevingswet is: Bouwen, Bouwen, Bouwen. Laat de Gemeente/beleidsbepalers dit veranderen in: Besluiten, Besluiten, Besluiten.

02:25:37 ceesb: zou er weer een aantal jaren contingentering ingevoerd moeten worden om de aanbod op vraag passend te krijgen ?

De invoering van de nieuwe omgevingswet is wederom uitgesteld tot 1 januari 2023. De wet beoogt de door de jaren versnipperde wetgeving weer bij elkaar te brengen, integraliteit te bevorderen en participatie een belangrijker plek in het proces te geven. Het wordt makkelijker om bezwaar te maken. Dat wordt ook meer de taak van de ontwikkelaar.

Er zitten aspecten in die versnellen maar ook die vertragen. Hoe dat uitpakt zal in de praktijk moeten blijken.

Van binnenuit opleuken

02:23:40 awava: Men kan de Gemeente ook van binnenuit opleuken . In Purmerend passen de architecten dit ook toe .

Jos, heb jij idee wat voor experiment dit is?

Koopgarant

03:00:24 Kevin Groot | Welwonen: Je moet als corporatie ook gigantische reserves aanhouden omdat er een terugkoopplicht in de koopgarant constructies zit.

03:00:36 Karin Hakhoff: Maar de woning kan ook bij projectontwikkelaars vandaan komen (koopgarant)

03:05:16 janna arjaans: KoopStart en KoopGarant die door Stichting OpMaat worden aangeboden kunnen inderdaad ook door projectontwikkelaars worden aangeboden.

Koopgarant kan inderdaad een instrument zijn om koopwoningen bereikbaar te maken. Het instrument beperkt de financiële armslag van de partij die het product aanbiedt, omdat een reservering op de balans aangehouden moet worden. Dat geldt zowel voor corporaties als voor andere partijen die het product aanbieden.

Spoor ondergronds

03:08:19 awava: Waarom lachen jullie het spoor ondergronds weg .

03:11:16 awava: Hoogkarspel wij willen een tunnel of we doen niet mee met de Markenwaardweg zeiden zij .

03:13:07 awava: Gratis grond en een kans op een nieuwe wijk , zonder 3 spoorovergangen .



Onder onze sprekers waren toevalligerwijs twee uit de stad Delft. Daar is een spoortunnel project tot een einde gebracht. Bij de eindafrekening bleek dat de geraamde kosten meer dan verdubbeld waren en opgelopen tot 553 miljoen euro. Van gratis grond is dus bepaald geen sprake in zo'n project. Hoe de kosten opwegen tegen de baten is een andere vraag. Dat een dergelijke ambitie geen sinecure is mag duidelijk zijn.

Kwalitatieve eisen

03:11:06 H Mensina Wijma Huurdersorganisatie VH de Boog:
Ook kleinere gezinnen willen geen woonkamer van 18 m2

03:12:58 H Mensina Wijma Huurdersorganisatie VH de Boog:
Niet alle ouderen willen in een knarrenhof wonen. er zijn ook ouderen die juist graag in een omgeving met jongeren wonen en andersom.

03:18:39 Kevin Groot | Welwonen: Precies, met de corporatie waar ik vandaan kom hele mooie resultaten bereikt met een actie waarbij we iedereen in een eengezinswoning woont en 75+ waren uit te nodigen voor een gesprek, mét een concreet voorstel voor een mooie woning op tafel.

03:19:07 Kevin Groot | Welwonen: Die woning was dan uiteraard een levensloopgeschikt appartement

Kwalitatieve eisen zijn belangrijk, ook in relatie tot doorstromen (zie eerder). Een onderzoek van ABF geeft handvatten om daar ook rekening mee te houden.

Infrastructuur Pelmolenpad

03:39:10 J.J. Kooyman ChristenUnie Hoorn: wethouder van der Ven: "eerst infrastructuur, dan ..." waarom dan geen beslissing over het Tracé bij het Pelmolenpad?

03:42:20 Martijn Mengerink (VVD): @J.J.Kooyman: Die ontvlechting komt er ook bij Pelmolenpad. Dat is eerder besloten. Het is bekend hoe de VVD daarin staat.

Dit is een vraag die over een specifiek project valt. Belangrijk dat in de ontwikkeling ook de infrastructuur wordt betrokken.

Woonwagens

03:12:15 Janus Blouw: kan er bij de ontwikkeling van woonwijken ook rekening gehouden worden met de woonbehoefte van woonwagengedwongen en hun woonvorm door alle partijen?

03:41:33 Janus Blouw: 900 woningen in de regio, niet alleen huizen graag. Enkele 10 talen standplaatsen en sociale huur woonwagens in de regio.

03:41:53 Janus Blouw: Die zijn ook hard nodig.



Voor woonwagens worden door de gemeente soms staplaatsen gerealiseerd. Marktpartijen richten zich doorgaans niet op deze doelgroep.

Terugkoppeling in verslaglegging

01:19:00 Tom Beerepoot: Kan deze presentatie aan alle deelnemers aan deze presentatie gemaïld worden ?

03:44:09 Karin Hakhoff: Is het mogelijk dat wij een fotokopie van de tekening krijgen?

Wij plaatsen de verslaglegging op de website van de Woningmakers Westfriesland:

1. De opgenomen livestream van het hele verkiezingsdebat annex woonconferentie;
2. Een boekje met alle slides uit de presentaties.
3. De tekening die illustrator Olivier van Rijcke tijdens de bijeenkomst heeft gemaakt;
4. Deze Q&A van de vragen in de chat en onze antwoorden.

