

Fractie GroenLinks
De heer Sözen

Achterweg 2, 4001 MV Tiel
Postbus 6325, 4000 HH Tiel
Telefoon: (0344) 637 111
Telefax: (0344) 637 299
E-mail: gemeente@tiel.nl
Internet: www.tiel.nl

Doorkiesnummer: (0344) 637448

Tiel : 5 juli 2018
Kenmerk : TB/KBvH
Onderwerp : Schriftelijke vragen aan het College ex artikel 41 RVO inzake de Jaarbrief Wonen 2017

Geachte heer Sözen,

Op 12 juni 2018 hebben wij uw schriftelijke vragen naar aanleiding van de jaarbrief wonen 2017 ontvangen. Met deze brief legt u uw vragen voorafgaand aan een eventuele Commissiebehandeling voor aan het College. Onderstaand gaan wij op de door u gestelde vragen.

Hoeveel woningen zijn er onttrokken?

In uw brief vraagt u hoeveel woningen er in de periode 2012-2017 aan de woningvoorraad onttrokken zijn en in welke segmenten. En of dit betekent dat om een juist beeld te krijgen hoeveel woningen feitelijk aan de woningvoorraad zijn toegevoegd dat het aantal gebouwde woningen in deze jaren verminderd moet worden met het aantal woningen dat is onttrokken.

In de periode 2012-2017 zijn er 131 woningen aan de woningvoorraad onttrokken ten opzichte van 485 gerealiseerde nieuwe woningen. We houden niet bij in welke segmenten particuliere woningen worden onttrokken aan de voorraad. Van het aantal gesloopte woningen zijn 95 corporatiewoningen. In de sociale huur zijn in dezelfde periode 191 nieuwe woningen gerealiseerd.

Voor het netto aantal toegevoegde woningen moet het aantal opgeleverde woningen inderdaad worden verminderd met het aantal onttrokken woningen. Dit levert het volgende netto resultaat:

Jaar	Aantal gerealiseerde woningen*	Aantal gesloopte woningen**	Netto toegevoegd
2012	142	19	123
2013	110	6	104
2014	45	32	13
2015	18	67	-49
2016	106	7	99
2017	64	20	44

*Bron: BAG

** Bron: WAVE

Wat is het effect van het achterblijven van de nieuwbouw?

De gemiddelde woningbehoefte voor de periode 2015-2025 is 210 woningen per jaar. In de periode 2015-2017 is gemiddeld 30% van deze behoefte gerealiseerd. Maar ook voor deze periode lag het gemiddeld aantal nieuwbouwwoningen per jaar veel lager dan de behoefte.

U vraagt of dit ook zichtbaar is geworden in het aantal geregistreerde woningzoekenden, zowel in de sociale huursector als in de vrije huursector als in de kopersmarkt. En of wij kunnen aangeven hoeveel woningzoekenden er per segment op 31-12-2017 waren.

Voor de vrije sector huur en voor de koopwoningenmarkt wordt het aantal woningzoekenden niet centraal bijgehouden. De Tielse woningbouwcorporaties wel hebben een duidelijk beeld van het aantal woningzoekenden in de sociale huur. Eind 2017 waren er 4247 actief woningzoekenden in de gemeente Tiel. Zij waren als volgt verdeeld over de inkomenscategorieën:

	Laag	Midden-laag	Midden	Midden-hoog	Hoog
Inkomen	Tot € 22.200	€ 22.201 t/m € 30.175	€ 30.176 t/m € 36.135	€ 36.136 t/m € 40.349	Meer dan € 40.349
Aantal actief woningzoekenden*	2.606	976	492	129	44

*Bron: Corporaties

Het aantal woningzoekenden is de afgelopen jaren toegenomen. Dit heeft verschillende redenen. Zo zijn er steeds meer eenpersoonshuishoudens en schrijven woningzoekenden zich vanwege passend toewijzen apart in (anders is het inkomen te hoog en komt men niet in aanmerking voor een sociale huurwoning). Voor de toename van het aantal woningzoekenden in de sociale huur hebben we geen informatie specifiek voor Tiel. Kijken we naar de woningmarktregio dan zien we dat het aantal woningzoekenden in de regio Rivierenland iets minder hard stijgt dan in de rest van de woningmarktregio. Onderstaand het aantal woningzoekenden in Rivierenland ten opzichte van de totale woningmarktregio aan het eind van de afgelopen drie jaar.

	2015	2016	2017
Rivierenland	22.542	23.375	24.454
Totaal woningmarktregio	50.463	52.415	55.353

*Bron: corporaties

Wat zijn de prognosecijfers voor nieuwbouwwoningen?

U vraagt of er een prognose beschikbaar is in welk jaar in welk segment u inschat dat er woningen toegevoegd zullen zijn aan de woningvoorraad en of wij deze willen delen met de leden van de Commissie Ruimte.

De regio Rivierenland heeft een gezamenlijke woningbouwprogrammering. Hierin zijn vanzelfsprekend ook alle Tielse projecten opgenomen. Een verdeling naar segment per jaar maakt geen onderdeel uit van deze programmering. De Tielse woningbouwprognose geeft voor de komende jaren de volgende prognose:

	Behoefte 2015-2025	Gerealiseerd 2015-2025	Resterende opgave	Verwachte oplevering -en 2018	Verwachte oplevering -en 2019	Verwachte oplevering -en 2020	verwachte realisatie 2018-2020	Verwachte resterende opgave vanaf 2021
Huur tot toeslagre-ns	496	54	442	-	63	50	113	329
Huur	184	15	169	-	-	44	44	125

boven toeslaggre ns								
Koop < € 170.000	347	3	344	-	-	22	22	322
Koop € 170.000 - € 200.000	173	45	128	-	29	30	59	69
Koop € 200.000 - € 250.000	318	18	300	15	10	44	69	231
Koop > € 250.000	569	53	516	35	44	83	162	354
Totaal	2087	188	1899	50	146	273	469	1430

*Bron: Tielse woningbouwprognose

Kanttekening is dat de nieuwbouw doorgaans niet volgens verwachting verloopt en plannen zowel in de tijd als in categorie kunnen opschuiven of zelfs niet gerealiseerd worden. De komende jaren krijgen de uitbreiding van Passewaaij en het Veilingterrein prioriteit. Voor de overige locaties in de stad gaan we een prioritering aanbrengen. Dit komt terug in de nieuwe woonvisie.

Gaat inbreiding boven uitbreiding?

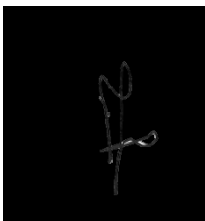
U vraagt of er, om ons doel van 800 nieuwbouwwoningen in deze collegeperiode te bereiken, voldoende inbreidingslocaties beschikbaar zijn en als er bestemmingsplanprocedures gevolgd moeten worden of deze op tijd gereed zullen zijn. Als dit niet het geval is vraagt u of er dan voldoende uitbreidingslocaties beschikbaar zullen zijn.

Tiel heeft voldoende inbreidingslocaties om in deze collegeperiode 800 woningen te realiseren. Het beschikbaar hebben van locaties en bestemmingsplanruimte zegt echter nog niets over het daadwerkelijk realiseren van nieuwbouw. Complexiteit van inbreidingslocaties en het kostenaspect maken het daadwerkelijk realiseren ingewikkeld. Om de achterstand van de afgelopen jaren in te lopen en snelheid te maken met het realiseren van nieuwbouwwoningen, kiezen we voor uitbreiding in Passewaaij.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. I.P. van der Valk



ir. J. Beenakker