

SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE

NB schriftelijke vragen worden binnen maximaal 30 dagen schriftelijk beantwoord

Steller vragen:	<i>PvdA, Heemskerk Lokaal en GroenLinks</i>
Datum	<i>12-01-2025</i>
Nummer:	<i>S2025-003</i>
Onderwerp:	<i>Woonvisie</i>
Portefeuillehouder:	<i>A. Zalinyan</i>
Datum antwoord:	<i>28 januari 2025</i>

VRAGEN

Tijdens de behandeling van de commissiebehandeling zijn er voor GroenLinks, Heemskerk Lokaal en de PvdA een aantal vragen blijven liggen met betrekking tot de samenstelling van de woningbouwvoorraad. Ook in het kader van de Nationale prestatieafspraken die op de Woontop zijn getekend door Aedes, VNG en het ministerie, waarin wordt gestreefd op regionaal en gemeentelijk niveau naar minimaal 30% sociale woningbouw van corporaties. De vragen zijn onderverdeeld in capaciteitsvraagstukken, aandachtsgroepen en maatregelen.

Capaciteit

1. Hoe ziet de Heemskerkse woningvoorraad eruit in percentages?
2. Hoeveel sociale huur van corporaties hebben wij op dit moment in Heemskerk?
3. Hoeveel sociale huur van particulieren hebben wij op dit moment in Heemskerk?
4. Wat is het voordeel en nadeel van particuliere sociale huur?
5. Wat is de wachttijd op dit moment en hoe is de wachttijd ontwikkeld afgelopen jaren bij Woonopmaat?
6. Is er al eens gebruik gemaakt van- of plannen voor het gebruik maken voor de "flexibele schil" voor ambtelijke capaciteit Ruimtelijke Ordening van de Provincie Noord-Holland?
7. Welke afspraken of samenwerkingen zijn er met andere IJmondgemeenten (Beverwijk en Velsen) om regionale woningnood aan te pakken?

Aandachtsgroepen

1. In de Nationale Prestatieafspraken wordt gesproken over huisvesting van aandachtsgroepen. De concept woonzorgvisie doet dat ook. Klopt het dat wij in de Woonvisie kunnen aanwijzen dat een deel van de sociale huurwoningen naar aandachtsgroepen gaat?

2. Wat voor effect heeft dit voor regulier woningzoekenden en de wachttijden?
3. Mocht dit een grote druk hebben op de sociale huurwoningen, is het dan mogelijk om dit los te koppelen van het percentage als een apart onderdeel?
4. Is het dan bijvoorbeeld mogelijk om een x-percentages aan de aandachtsgroepen te besteden en dan apart 30% sociale huur voor regulier woningzoekenden te behouden?
5. Als dit mogelijk is, kan dit een scenario zijn in de woonvisie?

Maatregelen

1. Er is in de commissie gesproken over een fijnmazige verdeling. Waarom is dit belangrijk?
2. Wat is het voordeel van het bouwen van meer sociale huur op eigen grond en andere percentages te gebruiken voor particuliere gronden waar de gemeente geen positie heeft?
3. Wat is het beleid van verkoop van sociale huurwoningen door de Heemskerkse corporaties en hoe verhoudt zich dit tot de behoefte aan/ het tekort aan sociale huurwoningen in de toekomst?
4. A. Is er een schatting van hoeveel arbeidsmigranten er aanwezig zijn in Heemskerk?
B. Wat is het beleid rondom de huisvesting van arbeidsmigranten, en hoe wordt voorkomen dat hier onwenselijke woonsituaties/uitbuiting ontstaan?

ANTWOORD:

Capaciteit

1. Hoe ziet de Heemskerkse woningvoorraad eruit in percentages?

In 2023 was de samenstelling van de woningvoorraad van Heemskerk (bron: WiMRA):

Sociale huur, corporatie (< € 808,-)	29%
Sociale huur, particulier (< € 808,-)	2%
Middeldure huur (€ 808,- - € 1.123,-)	7%
Dure huur (> € 1.123,-)	2%
Koopwoning (WOZ < € 188.000,-)	0%
Koopwoning (WOZ € 188.000,- - € 296.000,-)	6%
Koopwoning (WOZ € 296.000,- - € 438.000,-)	26%
Koopwoning (WOZ > € 438.000,-)	27%
Totaal	100%¹ (totale woningvoorraad 17.882)

¹ Door afrondingsverschillen komen de percentages bij elkaar opgeteld uit op 99%

2. Hoeveel sociale huur van corporaties hebben wij op dit moment in Heemskerk?

Het WiMRA 2023 geeft aan dat Heemskerk 29% sociale huurwoningen in corporatiebezit telt. Op een totale woningvoorraad van 17.882 komt dit uit op ongeveer 5.200 woningen in de sociale huur in corporatiebezit.

3. Hoeveel sociale huur van particulieren hebben wij op dit moment in Heemskerk?

Het WiMRA 2023 geeft aan dat Heemskerk 2% sociale huurwoningen in particulier bezit telt. Op een totale woningvoorraad van 17.882 komt dit uit op rond de 358 woningen in de sociale huur.

4. Wat is het voordeel en nadeel van particuliere sociale huur?

- Voordeel: dat extra sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de voorraad aangezien de investeringscapaciteit van woningcorporaties begrensd is. Voor huurders kan het een voordeel zijn dat particuliere verhuurders veelal niet werken met lange wachtlijsten en niet aangesloten zijn bij een regionaal woonruimteverdeelsysteem,. Hierdoor maken woningzoekenden die met spoed een woning zoeken meer kans.
- Nadeel: Bij particuliere sociale huur zijn er minder garanties dat deze woningen ook op langere termijn als sociale huurwoningen verhuurd blijven. Ook zijn er minder garanties dat de woningen worden toegewezen aan doelgroepen die hierop aangewezen zijn (waaronder aandachtsgroepen). Verhuurders van particuliere sociale huurwoningen zijn geen vaste gesprekspartner van de gemeente, zij verhuren slechts woningen en er worden geen overige (prestatie)afspraken gemaakt. Een toename van particuliere sociale huur vergt extra ambtelijke capaciteit voor toezicht, handhaving en afgifte van vergunningen

Toelichting:

- Woningcorporaties zijn toegelaten instellingen en hebben een wettelijk verankerde taak om sociale huurwoningen te bouwen, in stand te houden en aan te bieden aan een specifieke doelgroep (passend toewijzen). Tevens hebben corporaties een brede maatschappelijke taak in het bieden van kwalitatief goede woningen in een prettige omgeving. Zij zijn vaste gesprekspartner van de gemeente en voorzien ook in de huisvesting van specifieke aandachtsgroepen. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) ziet toe op het maken en nakomen van (prestatie)afspraken en corporaties hebben een flinke verantwoordingsplicht. Zij moeten tevens voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken. Gerealiseerde sociale huurwoningen moeten wettelijk gedurende minimaal 25 jaar beschikbaar blijven als sociale huurwoning.
- Met particuliere ontwikkelaars en verhuurders kunnen (publiekrechtelijk en privaatrechtelijk) afspraken gemaakt worden over het realiseren en in standhouden van particuliere sociale huurwoningen. Toezicht en handhaving hiervan blijft ingewikkeld. Voor het passend toewijzen van particuliere sociale huurwoningen -op basis van inkomen - is in de huisvestingsverordening bepaald dat een huisvestingsvergunning nodig is. Deze wordt bij de gemeente aangevraagd, voor corporatiebezit is dit gemandateerd aan de corporaties. De gevraagde ambtelijke capaciteit neemt toe als de particuliere sociale huur toeneemt. Ook hier is de controle op naleving een punt van aandacht.

5. Wat is de wachttijd op dit moment en hoe is de wachttijd ontwikkeld afgelopen jaren bij Woonopmaat?

In onderstaande tabel staat de gemiddelde wachttijd in Heemskerk in de afgelopen jaren:

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wachttijd in maanden	22	26	28	39	45	48	61

Sinds juni 2023 is Woonopmaat aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem van Woonservice. Met deze overstap ontvingen de reeds ingeschreven woningzoekenden van Woonopmaat op basis van een overgangsregeling 3 jaar extra wachttijd. In 2023 was de gemiddelde wachttijd regionaal 85 maanden voor Zuid-Kennemerland en IJmond. Voor

Heemskerk en Beverwijk lag dit tussen de 60 en 72 maanden. Het college informeert de raad binnenkort over de eerste effecten van de overstap naar Woonservice

6. [Is er al eens gebruik gemaakt van- of plannen voor het gebruik maken voor de “flexibele schil” voor ambtelijke capaciteit Ruimtelijke Ordening van de Provincie Noord-Holland?](#)

Ja, dat is het geval. Voor de Stationsomgeving hebben we in 2021 en in 2023 een subsidie van € 100.000 aangevraagd en ontvangen vanuit de provinciale Uitvoeringsregeling subsidie versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland 2021. Voor woningbouwproject de Velst hebben we vanuit deze regeling ook subsidie toegekend gekregen ter hoogte van € 200.000, verdeeld over de jaren 2023 tot en met 2025. De subsidie wordt verstrekt op basis van 50% cofinanciering. De middelen zijn en worden ingezet voor ambtelijke capaciteit en inhuur van externe expertise. De gemeente staat in contact met het Loket Versnelling Woningbouw van de Provincie Noord Holland.

7. [Welke afspraken of samenwerkingen zijn er met andere IJmondgemeenten \(Beverwijk en Velsen\) om regionale woningnood aan te pakken?](#)

De gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond vormen één woningmarktregio en beschikken over een gezamenlijk Woonakkoord. In het Woonakkoord (D/2021/332873 (bestuursakkoord) en D/2021/332874 (uitvoeringsagenda)) maken gemeenten met elkaar en met de provincie afspraken, onder meer over het aantal te bouwen woningen. Ook stemmen zij gezamenlijk de huisvestingsverordeningen af. Beverwijk, Velsen en Heemskerk maken onderdeel uit van deze samenwerking. Ook de afspraken in de Woondeal zijn regionaal afgestemd. Daarnaast hebben Beverwijk en Heemskerk al sinds 2005 een gezamenlijke woonvisie en trekken zij samen op bij het maken van prestatieafspraken met corporaties. De IJmondgemeenten bundelen ook hun krachten als het gaat om de stedelijke vernieuwing in het kader van het Regioplan Gebiedsinvesteringen Netten op Zee.

Aandachtsgroepen

1. [In de Nationale Prestatieafspraken wordt gesproken over huisvesting van aandachtsgroepen. De concept woonzorgvisie doet dat ook. Klopt het dat wij in de Woonvisie kunnen aanwijzen dat een deel van de sociale huurwoningen naar aandachtsgroepen gaat?](#)

De woonvisie geeft richting aan de woningbouwopgave en de gewenste woningbouwprogrammering. Er wordt rekening gehouden met de behoeften van verschillende doelgroepen en er wordt ingezet op een evenwichtig programma. ¹ Het merendeel van de aandachtsgroepen is op zoek naar een betaalbare woning in de sociale huur. Sommige van deze groepen hebben voorrang op basis van een wettelijke urgentie.

¹ In het rijksprogramma ‘Een thuis voor iedereen’ worden de volgende groepen als aandachtsgroepen gedefinieerd: (dreigend) dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit een intramurale voorziening, uitstromers uit detentie, uitstappende sekswerkers, mantelzorgverleners en -ontvangers, statushouders, mensen met een sociale en/of medische urgentie, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten.

Het *'aanwijzen dat een deel van de sociale huurwoningen naar aandachtsgroepen gaat'* wordt niet geregeld door de woonvisie maar door instrumenten die daaruit voortvloeien: de prestatieafspraken en de huisvestingsverordening. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat alle gemeenten en corporaties hun aandeel leveren in het huisvesten van aandachtsgroepen. In de meerjarige Prestatieafspraken Beverwijk-Heemskerk 2022-2025 staat *'dat we van het vrijkomend aanbod minimaal 70% beschikbaar stellen voor regulier woningzoekenden (inclusief stadsvernieuwingsurgenten) op portefeuilleniveau en wijkniveau'*. Dit betekent dat maximaal 30 % wordt toegewezen aan niet-regulier woningzoekenden. Het aandeel fluctueert door de jaren maar is steeds onder die 30 % gebleven.

We maken op basis van de nieuwe woonvisie nieuwe meerjarige prestatieafspraken met corporaties waarbij we inzetten op een goede balans. We kunnen daarin opnieuw een percentage afspreken over de toewijzing aan regulier woningzoekenden en niet-regulier woningzoekenden.

2. Wat voor effect heeft dit voor regulier woningzoekenden en de wachttijden?

Voorrang voor de ene groep betekent langer wachten voor de andere groep. Hoe meer groepen tot de groep *urgenten* behoren, hoe langer de wachttijd zal worden voor de reguliere woningzoekenden als het aantal sociale huurwoningen gelijk blijft. Daarom is het wenselijk dat er – naast uitbreiding van de sociale huurvoorraad – objectieve criteria worden opgesteld voor de wettelijke urgentie. Dit is ook het uitgangspunt van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (wVrv).

3. Mocht dit een grote druk hebben op de sociale huurwoningen, is het dan mogelijk om dit los te koppelen van het percentage als een apart onderdeel?

Om het hoofd te bieden aan de grote druk op sociale huurwoningen en de huisvesting van aandachtsgroepen kan aan enkele knoppen gedraaid worden:

- a. Permanente Woningbouw: Extra inzet op het realiseren van sociale huur bij nieuwbouw door op gemeenteniveau een hoger percentage sociale huur te realiseren dan de 30 % uit de Woondeal. Daarbij is het ook belangrijk dat het juiste type woningen gebouwd worden. De meeste aandachtsgroepen hebben vooral behoefte aan (kleine) betaalbare woningen met 1 of 2 kamers.
- b. Flexibele woningbouw als aanvullend segment: waarbij (ook) afspraken worden gemaakt over het huisvesten van specifieke doelgroepen en waarmee de druk op de permanente woningen verlicht wordt. Tolhek Oost is hiervan een voorbeeld.
- c. Toewijzing: met corporaties kunnen prestatieafspraken worden gemaakt over het percentage van de vrijkomende woningen dat minimaal toegewezen wordt aan regulier woningzoekenden/ niet-regulier woningzoekenden. Daarnaast maken we in de huisvestingsverordening afspraken over welke doelgroepen onder welke voorwaarden voorrang krijgen. Sommige groepen zijn wettelijk urgent.

4. Is het dan bijvoorbeeld mogelijk om een x-percentagje aan de aandachtsgroepen te besteden en dan apart 30% sociale huur voor regulier woningzoekenden te behouden?

Zie antwoord bij vraag 1 en 3 onder aandachtsgroepen. Het gaat zowel om aantallen woningen als om type woningen. Zowel voor regulier woningzoekenden (oplopende wachttijden) als voor aandachtsgroepen. Extra sociale woningbouw helpt, maar naast aantallen, is het belangrijk dat het type woning aansluit bij de behoefte van aandachtsgroepen. De meeste aandachtsgroepen hebben vooral behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen met 1 of 2 kamers en onder de eerste aftoppingsgrens.² Deze zijn nu beperkt in de voorraad aanwezig.

In de huidige prestatieafspraken is sprake van een 70-30% afspraak. De doelgroepen en regels voor voorrang staan in de huisvestingsverordening en beleidsregels Woonurgentie. Op basis van de nieuwe woonvisie maken gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties dit najaar nieuwe wederkerige prestatieafspraken. Wanneer de groep (wettelijke) urgenten toeneemt zal ook de druk op de sociale huurvoorraad verder toenemen.

5. Als dit mogelijk is, kan dit een scenario zijn in de woonvisie?

De commissie kan zich uitspreken voor een scenario met een groter percentage sociale huur om de wachttijden naar beneden te brengen én om aandachtsgroepen te huisvesten. Dit betekent wel dat corporaties en/ of particuliere ontwikkelaars de middelen en capaciteit moeten hebben om dit te willen en kunnen realiseren.

Maatregelen

1. Er is in de commissie gesproken over een fijnmazige verdeling. Waarom is dit belangrijk?

Of er al dan niet een fijnmazige verdeling wordt gemaakt is ter bespreking aan de commissie voorgelegd. Ons doel is het realiseren van een evenwichtig woningbouwprogramma, dat voorziet in de huisvestingsvraag van verschillende doelgroepen. Een grove indeling biedt meer ruimte voor ontwikkelaars en gemeente, maar heeft als risico dat sommige doelgroepen onvoldoende worden bediend. Een fijnmazige indeling biedt meer duidelijkheid en sturing aan ontwikkelaars en de gemeentelijke organisatie.

Het middensegment bestaat bijvoorbeeld uit middenhuur, sociale koop en betaalbare koop, maar deze drie subcategorieën bedienen verschillende doelgroepen. Starters die geen hypotheek kunnen krijgen voor een sociale of betaalbare koopwoning zijn aangewezen op middenhuur. Dan moeten die woningen er wel zijn. Opsplitsing van de vrijesectorkoopwoningen in twee categorieën heeft een vergelijkbare functie: het voorkomen van een groot gat tussen de wettelijk betaalbare woningen en de vrije sector koop met gelijk veel duurdere woningen. Een goede mix kan per project en woonmilieu verschillen. Maar op

² De eerste aftoppingsgrens (ook wel: lage aftoppingsgrens) geldt voor een- en tweepersoonshuishoudens. Voor 2025 is de lage aftoppingsgrens € 682,96. Over het verschil van de aftoppingsgrens en de basishuur is huurtoeslag mogelijk.

gemeentelijk niveau willen we tegemoetkomen aan de woonwensen en behoeften van verschillende groepen. Een fijnmazige indeling biedt daarin meer sturingskracht en duidelijkheid voor alle partijen.

2. **Wat is het voordeel van het bouwen van meer sociale huur op eigen grond en andere percentages te gebruiken voor particuliere gronden waar de gemeente geen positie heeft?**

We kunnen in de gemeentelijke woningbouwprojecten de grondprijzen lager houden, wat de bouw van sociale huurwoningen financieel haalbaarder maakt. Dit is vaak een nog grotere uitdaging op particuliere gronden waar de grondprijzen hoger kunnen zijn. Ook hebben we meer controle over de ontwikkeling, kunnen we beter sturen op het type woningen dat wordt gebouwd en zijn we niet afhankelijk van onderhandelingen met particuliere grondeigenaren. Dit betekent dat we makkelijker en sneller een groter percentage sociale huurwoningen in de nieuwbouw kunnen realiseren. Tevens zijn woningbouwprojecten op gemeentelijke gronden vaak groter in omvang, wat het realiseren van beoogde segmentering ook vergemakkelijkt.

3. **Wat is het beleid van verkoop van sociale huurwoningen door de Heemskerkse corporaties en hoe verhoudt zich dit tot de behoefte aan/ het tekort aan sociale huurwoningen in de toekomst?**

Alleen de volgende woningen van Woonopmaat komen voor verkoop in aanmerking:

- Eengezinswoningen in de vrije sector (dus niet zijnde DAEB-woningen ofwel vrije sector/middenhuur).
- Appartementen in VvE complexen waarvan het beleid is om alle woningen in het complex te verkopen.

Het verkoopbeleid wordt jaarlijks met het vaststellen van de begroting door Woonopmaat vastgesteld. Het gaat doorgaans om ongeveer 14 woningen. Bij de verkoop geldt een voorrangsregel voor huurders van Woonopmaat. Woningen die in het verleden door Woonopmaat zijn verkocht en die Woonopmaat terugkoopt gaan in de verhuur.

De eengezinswoningen zijn middenhuurwoningen (voorheen vrije sector), dus de verkoop hiervan heeft geen invloed op de voorraad sociale huurwoningen. De verkoop van appartementen betekent wel dat een klein aantal woningen per jaar uit de sociale voorraad verdwijnt. De opbrengst hiervan wordt geïnvesteerd in het realiseren van nieuwbouw sociale huur. Hiermee wordt de onrendabele top van nieuwbouwprojecten bekostigd.

4. **A. Is er een schatting van hoeveel arbeidsmigranten er aanwezig zijn in Heemskerk?**

We hebben een Regionaal onderzoek huisvesting arbeidsmigranten regio Zuid-Kennemerland & IJmond (Companen en Decisio, 2023) laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er in Heemskerk 485 geregistreerde, woonachtige arbeidsmigranten zijn die voor bijna 60% buiten de regio werken.

B. Wat is het beleid rondom de huisvesting van arbeidsmigranten, en hoe wordt voorkomen dat hier onwenselijke woonsituaties/uitbuiting ontstaan?

Een deel van de huisvestingsopgave ligt in tijdelijke woonvormen (short-en midstay). Hier is ook een rol voor werkgevers weggelegd. Een beperkte groep vestigt zich min of meer permanent in de regio en zoekt permanente huisvesting. We onderzoeken regionaal wat nodig en mogelijk is in de huisvesting van arbeidsmigranten en trekken hierin samen op. Op dit moment is het bestemmingsplan/ omgevingsplan leidend. Deze bepaalt dat een woning bestemd is voor de huisvesting van één huishouden. Kamergewijze verhuur is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Voor een afwijking van het bestemmingsplan moet een vergunning aangevraagd worden.