30 augustus 2015

Aan : Griffie

Van : VVD Fractie

Betreft: Vragen inzake rapportage Woningbehoefte.

*VRAAG 1*

*In de rapportage is de huidige woningvoorraad niet meegenomen.*

1. *Kan worden aangegeven wat (gesegmenteerd) de huidige woningvoorraad is? (zowel koop als huur en bestaand en nieuwbouw)*

De totale woningvoorraad in Lelystad bestaat uit ongeveer 32.000 woningen. Een beeld van de woningvoorraad wordt geschetst in paragraaf 2( peildatum 1-1-2014). In de tabellen in paragraaf 2 wordt ingezoomd op een aantal specificaties:

Tabel 1 gaat in op de verschillende segmenten

Tabel 2 gaat in op de verschillende bouwjaren.

Tabel 3 gaat in op de bouwjaren per segment

Tabel 4 gaat in op de koop en huursector per segment

Tabel 5 gaat in op de verdeling op basis van de WOZ-waarden.

De peildatum is laatst mogelijke datum op moment van opstellen van het stuk.

1. *Indien daartoe (delen van) informatie (nog) ontbreken, bent u dan bereid die op korte termijn te verzamelen?*

Indien aanvullende informatie nodig is wordt deze (eveneens) betrokken bij de op te stellen woonvisie.

*VRAAG 2*

*Kan worden aangegeven hoeveel woningen er het laatste halfjaar zijn verkocht? (nieuwbouw en bestaande bouw)*

Wij maken hiervoor gebruik van de cijfers van het Kadaster. Volgens het kadaster hebben in de eerste helft van 2015 296 transacties plaatsgevonden.

*VRAAG 3*

*Wanneer de kwaliteit op orde moet zijn EN wij een evenwichtiger bevolkingssamenstelling willen, is het dan verstandig ons te blijven richten op het goedkope en middensegment?*

Dit is een van de bespreekpunten in de voorbereiding van de woonvisie. De afspraak met de raad om sociale voorraad op een 30% houden, was ten behoeve van een evenwichtigere bevolkingssamenstelling. Of dit houdbaar is zal verder in de woonvisie aan de orde komen.

Aanvullend daarop kan gesteld worden dat kwaliteit niet alleen in een hoger segment voorkomt, maar dat ook in het goedkopere en middensegment een goede kwaliteit geboden moet kunnen worden. Tevens zeggen prijsklassen (segmenten) niet alles. In Lelystad koop je voor hetzelfde bedrag relatief veel meer huis dan in bijvoorbeeld Hilversum of Zwolle, waardoor laag, midden en hoger segment overal een verschillende betekenis hebben.

*VRAAG 4*

*In het kader van de vergrijzing:*

1. *Hoe groot is de daadwerkelijke vraag naar appartementen of seniorenwoningen?*

Een daadwerkelijke vraag altijd moeilijk te benoemen, omdat je met onzekerheden te maken hebt en omdat het ook gaat over gedrag van mensen. Ouderen willen graag in hun eigen omgeving blijven, en zullen eerder kijken naar aanpassing aan de woning. Uiteraard kunnen op basis van de demografische opbouw van de bevolking wel een aantal constateringen worden gedaan. Er is een tool in ontwikkeling die in de toekomst bij benadering antwoord zou moeten kunnen geven op deze vraag. Ook de uitkomsten van het WoON onderzoek zullen hier meer duidelijkheid over geven.

1. *In welke wijken wonen meer dan gemiddeld ouderen?*

Aantal 60+ als percentage van de inwoners in die wijk:

1. Centrum Zuidzijde (68%)
2. Jagersveld (51%)
3. Boeier (46%)
4. Golfpark (38%)
5. Zoom (35%)
6. *De indruk is dat wijken als bijv. Oostrandpark, Jagersveld, Buitenplaats, Golfresort relatief veel oudere inwoners tellen.*

*Kan worden aangegeven wat de gevolgen zijn voor de woningmarkt indien juist in dit segment (vee(lal) vrijstaande woningen) de komende 10 jaar op de markt komen?*

De vraag is wanneer deze woningen binnen 10 jaar op de markt komen. Omwille van overheidsbeleid zullen ouderen langer thuis moeten blijven wonen en uit onderzoek is gebleken dat ouderen minder verhuisgeneigd zijn. Door middel van aanpassingen aan de woningen kunnen ouderen goed in hun woning blijven wonen. (rapport van Tordoir en RIGO, 2012, Opplussen eigen woning).

*VRAAG 5*

*In het rapport wordt gesproken over het bouwen van 100 woningen per jaar vanwege autonome groei, terwijl in het rapport tevens vermeld staat dat op termijn krimp te verwachten is. Dit lijkt tegenstrijdig.*

1. *Kunt u dit nader uitleggen?*

Op termijn zal het geboorteoverschot lager zijn dan het sterfteoverschot door de vergrijzing. Hierdoor zal op termijn, indien niet aangevuld met instroom van buiten, de bevolking van Lelystad krimpen. Dat is echter de komende jaren nog niet maar de orde, maar volgens de bevolkingsprognose 2015-2030 pas vanaf 2029/2030.

1. *Wat is het aantal te koop staande woningen per 1 september 2015?*

Op Funda staan op 1 september 1298 woningen in Lelystad te koop.

1. *Wat is de invloed van het aantal te koop staande woningen op de behoefte aan nieuwbouw op de korte termijn?*

Nieuwbouw zal in het teken staan van een kwaliteitsverbetering van de voorraad, om een wooncarrière binnen Lelystad mogelijk te maken en om een eventuele toestroom te kunnen huisvesten. Nieuwbouw verschuift naar het invullen van specifieke marktsegmenten (vraaggestuurd), woningvervanging en woningaanpassing. In de programmering zal hier in de toekomst rekening mee gehouden moeten worden.

VRAAG 6

1. Hoeveel vrije kavels zijn er afgelopen jaar verkocht?
2. Op welke locaties?

Hierbij gaat het om getransporteerde vrije kavels:

2014: 0 in Warande en 10 in Buitenhof

2015 tot nu toe: 1 in Warande en 7 reserveringen, 10 in Buitenhof en 5 in optie.

*VRAAG 7*

1. *Hoeveel personen/samenstellingen zijn binnen de stad verhuisd?*

Laatste peildatum is 2013: 4956

1. *Wat waren de beweegredenen van mensen die binnen de stad zijn verhuisd?*

In het woontevredenheidsonderzoek van 2013 worden de volgende redenen genoemd:

1. Wens voor een grotere en luxere woning
2. Kleinere en goedkopere woning
3. De woonomgeving
4. Verandering in privéomstandigheden
5. *Waaruit blijkt dat?*

Dit is gebleken uit woontevredenheidsonderzoek in 2013 onder 1.915 respondenten

Daarnaast zal ook het WoON-onderzoek hier inzicht in geven. De resultaten zijn in de loop van 2016 bekend.

VRAAG 8

1. *Het rapport baseert zich op de bevolkingsprognose met weliswaar de opmerking dat de afhankelijkheid van de instroom van nieuwe bewoners onzeker is, maar er wordt onvoldoende ingegaan op de mogelijkheden en maatregelen die voorkomen dat er wordt voorgeïnvesteerd voor niet te verkopen woningen. Kan dit worden aangevuld?*

Momenteel wordt geïnventariseerd of er voldoende bouwrijpe grond beschikbaar is om alle woonmilieus waar belangstelling voor is aan te kunnen bieden. Hier zal op korte termijn antwoord beschikbaar komen, wat betrokken en gepresenteerd zal worden in de woonvisie. Dit zal tevens terugkomen als woningbouwprogrammering in de raam MPG.

1. *Is het voor de aantrekkelijkheid van Lelystad, als stad waar men een woning wil kopen, niet een belangrijke voorwaarde dat er een grote mate van zekerheid is dat een woning op een later moment ook weer verkoopbaar is?*

Dat is in elke stad. Deze zekerheid is echter lastig te geven, want die hangt samen met een groot aantal factoren, waaronder de economische ontwikkelingen die een directe weerslag op de woningmarkt hebben. Verder is uiteraard de kwaliteit van de woning van belang. Daar is een eigenaar zelf verantwoordelijk voor. De gemeente Lelystad zal er verder alles aan doen (wat in bereik ligt) om van Lelystad een aantrekkelijke woonstad te maken.

*VRAAG 9*

1. *Hoe gaat het college vorm geven aan de profilering van de kwaliteit welke wij moeten bieden als woonomgeving?*

In de woonvisie worden hiervoor criteria gegeven die wij op dat moment graag met uw raad bespreken.

1. *Wat wordt hiervoor ingezet ?*
De inzet wordt bepaald door wat hierover in de woonvisie wordt opgenomen.

*VRAAG 10*

*Het rapport meldt dat de vraag naar huurwoningen zal blijven stijgen. Dit geeft de volgende vragen:*

1. *Is dit niet vooral een vraagstuk voor de grotere steden waar jongeren zich in eerste instantie willen vestigen om later een andere woonkeuze te maken)?*

Jongeren zijn slechts een deel van de groep die voor de vraag naar huurwoningen zorgen. Andere groepen zijn de toename van het aantal alleenstaanden (ouderen en jongeren) en huishoudens dat een koopwoning niet gefinancierd krijgt. Bovendien krijgen we (zoals overal in Nederland) in toenemende mate te maken met (speciale) doelgroepen van beleid die wij als gemeente moeten huisvesten.

1. *In het kader van de evenwichtigheid van de bevolkingssamenstelling: in hoeverre is onderzocht dat er behoefte is aan huurwoningen als vervolgstap in de carrière en gewenst zijn in de vrije sector?*

Dit zou ook in het WoON onderzoek naar voren moeten komen. In dit onderzoek worden onder andere vragen gesteld over welke volgende stap een woonconsument zou willen maken. Een trend die ook voor Lelystad geldt is dat ouderen graag kleiner wonen, hun woning verkopen en een nieuwe woning huren, ook omdat nogal eens het eigen vermogen dat in de woning zit als (aanvullend) pensioen gebruikt worden. Een aantal partijen zijn dan ook mengvormen koop/huur voor met name ouderen aan het ontwikkelen.