

De fractie van de LPM
de heer B. de Buck

uw kenmerk	uw brief van	ons kenmerk	bijlage(n)
	10 juni 2020	44464	
contactpersoon	doorkiesnummer	datum	datum verzending
Wilbert Dingemans	(0118) 67 54 24	23 juni 2020	23 juni 2020

onderwerp

Schriftelijke vragen over woningbouw

Geachte heer De Buck,

Op 10 juni 2020 heeft u schriftelijke vragen gesteld over woningbouw, naar aanleiding van de onderzoeken door de Stec Groep. Hierbij ontvangt u onze beantwoording.

1. De verwacht huishoudensgroei (de komende 10 jaar) zit primair in de groep 65- en 80 plus huishoudens, deze groep heeft een sterke behoefte aan meer nultredenwoningen. De Gemeente houdt hier nog veel te weinig rekening mee.
De Gemeente Middelburg beaamt dat het meer appartementen moet bouwen.
Hoe gaat u het tekort aan nultredenwoningen binnen redelijke termijn oplossen;

We zijn het niet met u eens dat we hier te weinig rekening mee houden (zie hiervoor de beantwoording van vraag 6). Wel constateren we dat het op de diverse locaties lang duurt voordat de woningen daadwerkelijk gebouwd kunnen worden. Overigens signaleert de Stec Groep niet alleen een behoefte aan nultredenproducten, maar ook aan reguliere grondgebonden woningen.

2. Hoe denkt u het tekort aan betaalbare koopwoningen binnen redelijke termijn op te lossen;

De vraag is wat de grens is van wat een betaalbare woning genoemd kan worden. Betaalbare koopwoningen zullen sowieso vooral gezocht moeten worden in de bestaande bouw. Ook daarin is het aanbod echter beperkt: vijftien grondgebonden woningen en vijf appartementen in de prijsklasse tot €175.000 beschikbaar binnen de gemeente Middelburg en wordt de grens doorgetrokken tot € 225.000 dan gaat het om respectievelijk 32 en negen woningen (cijfers Funda, 11 juni). In de nieuwbouw moet voor de goedkoopst beschikbare woning € 265.000 betaald worden, een rijwoning van circa 120 m² in

Mortiere. Door in nieuwe plannen vooral te bouwen voor de doorstroming hopen we in de bestaande bouw in de goedkopere categorieën meer aanbod te kunnen creëren.

3. Circa 810 woningen zitten in de kwetsbare woningsegmenten.
Er ontstaat een hoog risico op leegstand en achteruitgang, met name kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en (te)kleine niet -nultredenwoningen,
Hoe denk u dit probleem aan te pakken;

Dit is een opgave die we samen met de corporatie op zullen moeten pakken, omdat het voornamelijk over hun bezit gaat. Zoals eerder ook al door ons is aangegeven zijn we het met Woongood eens dat het door de Stec Groep gehanteerde doorstroommodel een theoretische benadering is, waarbij verhuisgedrag in de praktijk kan (en zal) afwijken. Het is dan ook zaak ontwikkelingen in de huurmarkt kritisch te blijven volgen en niet blind te varen op de conclusies vanuit de rapportages. In het kader van de nieuwe woonvisie zal met name naar de sociale huurmarkt nader onderzoek gedaan worden. Dit onderzoek loopt inmiddels.

4. Volgens het STEC rapport zijn een aantal type productmarktcombinaties (PMC's) kwetsbaar, m.b.t. energieprestatie, en minder sterk presterende omgeving van de woning.
Het rapport vermeldt dat de oplossing van dit probleem moet worden gezocht in de bestaande voorraad. De LPM onderschrijft de mening, dat niet ingrijpen meer geld kost dan wel ingrijpen.
Deelt het college deze mening, en zo ja wat voor maatregelen gaat u hier voor nemen;

Hoe hier mee omgegaan zal worden, zal verder worden uitgewerkt in de Zeeuwse Woonagenda en in de nieuw vast te stellen woonvisie. De huidige marktdruk maakt zoals de Stec Groep ook al aangeeft deze opgave minder urgent. De maatregelen in de woonvisie zullen uiteindelijk door de gemeenteraad worden vastgesteld.

5. Ouderen hebben de voorkeur voor wonen in of op korte afstand van de binnenstad.
Ziet u mogelijkheden voor de woon voorkeur in de binnenstad;

Eerder hebben we al aangegeven dat dit een lastige opgave is. Ruimtes die in de binnenstad beschikbaar zijn of vrijkomen, kunnen immers ook op andere manieren ingevuld worden, wat in de praktijk ook gebeurt: hotels (voormalig gebouw Scoop), studentenhuisvesting, kantoren (voormalig pand Zeeuws Veilinghuis) groen en/of water (Molenwaterpark) et cetera. Iedere locatie vraagt om een afweging. Ook vragen we ons op basis van contacten met woningzoekenden af of het merendeel van de ouderen echt voornamelijk de binnenstad prefereert boven een van de wijken er om heen. De conclusies van de Stec Groep op dit punt zijn voornamelijk gebaseerd op landelijke onderzoeken. Er staan wel nieuwe woningen in de binnenstad op stapel: er komen zorgwoningen in de voormalige sterrenwacht en aan de Zuidsingel worden voornamelijk appartementen gerealiseerd. Ook is een plan voor zogenaamde 'comfortwoningen' aan Achter de Houttuinen in voorbereiding, al is nog onzeker of dit financieel ook haalbaar is.

6. Zijn er nog mogelijkheden binnen de in ontwikkeling zijnde bouwplannen, zoals Rittenburg 3, Essenveld, Mortiere, Bouwput, Veerse Poort 5, en Nassaulaan.

