

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2003/2004.- Nr. 18.

VRAGEN van de ChristenUnie van de heer D. de Jong
betreffende Starters op de woningmarkt.
(Binnengekomen: 11 juni 2003.)

In VROM.NL (magazine over ruimte, wonen en milieu) van april 2003 staat een interessante bijdrage onder de titel "De nieuwe woningnood" waarin het gaat over starters op de woningmarkt. Voorafgaand aan onze vragen een paar citaten hieruit. In de inleiding wordt het volgende opgemerkt: "Bij corporaties komen starters door jarenlange wachtlijsten niet aan bod. Koopwoningen zijn vaak onbetaalbaar. Lotingen, stewardessenwoningen en vooral minder regels moeten zorgen voor bereikbaarheid: "snel zaken doen en geen woonruimte-verdeelsystemen waar je kansloos bent". In een wereld waar snelheid en beweging de norm zijn, bruskeert de apert verstopte woningmarkt de natuurlijke drang van veel jongeren om "Hotel Mama" om te ruilen voor een eigen stekkie" en de vraag wordt gesteld: "Wat gaat er precies mis voor onze starters en hoe voorkomen we dat "de nieuwe woningnood" gierend uit de klauw loopt?".

Tenslotte citeren we nog het volgende uit het artikel: "Ook het Bouwfonds gaat goedkoper bouwen. Nederlands grootste projectontwikkelaar heeft in de Haarlemmermeer al 32 "stewardessenwoningen" ofwel "100.000-eurowoningen" gebouwd (...). Zo'n goedkoop alternatief kan tegemoet komen aan de groeiende vraag naar betaalbare woningen, nu de doorstroming stopt en starters daar de dupe van worden (...). Gemeenten kunnen ook meehelpen door het planproces snel te doorlopen, door kritisch te kijken naar stedenbouwkundige toeters en bellen, door scherp te zijn in de aanneemsom, te zakken met de grondprijzen en door een goed bouwplan nog eens te herhalen".

Een aantal grafieken (gegevens jaren 2000 en 2001) maakt onderdeel uit van de bijdrage en wel met betrekking tot:

- Reageren op huurwoning: aantal reacties per woning
- Wachtijd op huurwoning: gemiddeld aantal jaren
- Vrijkomen van huurwoning: per 1000 woningen per jaar

Uit de grafiek "Samenvatting Regionaal per huurwoning" blijkt dat de provincie Groningen de op een na langste wachttijden kent en waar het gaat om het vrijkomen van een huurwoning neemt Groningen de eerste plaats in.

Wij hebben naar aanleiding van het voorgaande de volgende vragen waarop wij graag uw antwoord willen vernemen:

1. Hebt u kennis genomen van het artikel "de nieuwe woningnood" (over starters op de woningmarkt) in VROM.NL? Zo niet, bent u bereid er alsnog kennis van te nemen?

2. Zo ja, welke conclusies trekt u uit het feit dat Groningen de tweede plaats inneemt voor wat betreft de langste wachttijden per huurwoning?
3. Bent u bereid deel te nemen in een (proef)project "stewardessenwoningen" (ofwel 100.000 eurowoningen) van Bouwfonds?
4. Welke innovatieve ideeën hebt u mogelijkwijs als het gaat om het verminderen van lange wachtlijsten, het bevorderen van doorstroming en om te voorkomen dat de woningnood onder starters grote(re) vormen aanneemt?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 1 juli 2003.

1. Ons college is op de hoogte van het genoemde artikel. De problemen voor starters op de woningmarkt, zoals die in het artikel worden besproken, worden herkend. Hoge koopprijzen en stijgende wachtlijsten in de huursector treffen vooral deze groep. Ons college heeft deze opvatting ook neergelegd in het Trendrapport Wonen 2002.
2. Contact met de redactie van het blad VROM.NL heeft ons geleerd dat er een fout in de getoonde kaartjes zit. De gemiddelde wachttijd in de provincie Groningen is volgens hetzelfde artikel nl. 2,4 jaar in 2001. Daarmee neemt de provincie Groningen de achtste plaats in.

Volgens cijfers van het Woonservice Centrum bedroeg in 2002 de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in de stad 29 maanden (= 2,4 jaar). Daarmee is de gemiddelde wachttijd in de stad gelijk aan die van 2001 in de provincie Groningen. Ter vergelijking: de gemiddelde wachttijd in de vier grote steden is ca. 8 jaar, in de overige grote steden 2,7 jaar, terwijl het landelijk gemiddelde 2,6 jaar is. (Zie zelfde artikel in VROM.NL.)

Ons college trekt daarmee de conclusie de wachttijd voor een huurwoning in de stad Groningen nog steeds gunstig afsteekt tegen de rest van het land en de grote steden in het bijzonder.

Dit neemt echter niet weg dat de positie van starters de laatste jaren, ook in Groningen, fors is verslechterd. Ons college deelt daarin uw zorg. De gemiddelde wachttijd voor jongeren onder de 23 jaar is bijvoorbeeld in de periode 1999-2002 gestegen van 11 maanden naar 21 maanden (bron Woonservice Centrum).

3. Naar het idee van ons college gaat het hier om een specifiek product dat in de overspannen woningmarkt in de Randstad wellicht zijn waarde kan bewijzen, maar niet past in de Groningse situatie. Het betreft zeer kleine woningen (ca. 60 m²) die in de Groningse marktsituatie maar heel tijdelijk soelaas bieden. Dergelijke kleine woningen kunnen incidenteel een aantrekkelijke toevoeging zijn, maar structureel in hoge aantallen niet. Wij zijn er geen voorstander van woningen aan de voorraad toe te voegen die kwalitatief onvoldoende zijn toegesneden op toekomstige eisen.

Gebrek aan passende woonkwaliteit in de breedte van de markt is de grootste oorzaak van het gebrek aan doorstroming. Iedere toevoeging aan de woningvoorraad zal naar de opvatting van ons college daarom kwalitatief duurzaam moeten zijn. Anders worden de huidige problemen slechts verschoven naar de toekomst in plaats van dat ze worden opgelost.

Deelname aan het proefproject “stewardessenwoningen” past daarom niet in het Gronings woningbouwbeleid.

Wel is ons college bereid te kijken naar andere vormen van goedkoop bouwen, mits deze duurzame aanvulling zijn op de stedelijke voorraad. Er is hierover reeds contact geweest met diverse ontwikkelaars.

4. Ons college is van mening dat de zorgwekkende positie van starters vraagt om maatregelen. Deze zijn reeds neergelegd in het Trendrapport Wonen 2002. Primair gaat het dan om het op peil houden van de woningbouwproductie. Hiervoor is een scala aan maatregelen genomen, waaronder het instellen van een bouwregisseur die kritisch toeziet op procedures en daar waar nodig knopen kan doorhakken. Verder is als gevolg van de krapte de wijkvernieuwing getemporeerd. Het bevorderen van de doorstroming zal prioriteit krijgen bij de programmering van woningbouwlocaties. Dit betekent een gedeeltelijke herprogrammering met meer accent op het goedkopere en het middensegment, overigens zonder daarbij kortetermijn concessies te doen aan kwaliteit. In dat licht is het interessant te melden dat er in het kader van de Stimuleringsregeling Uitbreiding (on)zelfstandige Wooneenheden Eenpersoonshuishoudens (ingevoerd met nota Evaluatie Kamerverhuurbeleid) reeds aanvragen zijn ingediend voor de realisatie van bijna 100 eenheden. Het betreft hier de verbouw van niet-woongebouwen tot wooneenheden.
Tenslotte verwachten we dat het nieuw in te voeren woonruimteverdeelmiddel, woningzoekenden een veel beter inzicht gaat geven in de slaagkansen op de woningmarkt. Dit zal ook bijdragen aan een gezonde doorstroming.