

Inleiding

Tijdens de behandeling van de Actualisatie Kempische visie op wonen in de gemeenteraad van Eersel op 2 juli 2024 is een motie aangenomen. De motie getiteld Woonstudios is in de raadsvergadering ingediend en aangenomen (12 voor en 2 tegen). Het College heeft de motie ontraden. Op verzoek van de gemeente Eersel is WSZ om een inhoudelijke reactie gevraagd op het concept beleid dat voorligt. Om te komen tot een standpunt is dit memo voorbereid met o.a. input van VGO, Klant en Wonen en Woonconsulenten, deze voorbereiding is samengevoegd in dit memo voor het MT van 17 september. Eind september gaat WSZ dan in gesprek met de gemeente Eersel over ons standpunt en advies. In dit memo wordt eerst de kern van het beleid weergegeven om vervolgens in te gaan op de aangenomen motie en het beleidsvoorstel van de gemeente Eersel. Deze stukken zijn bijgevoegd als bijlage.

Kern van het beleidsvoornemen

De gemeenteraad van Eersel wil meer betaalbare woningen realiseren voor specifieke doelgroepen. Volgens de motie zouden studio's sneller en goedkoper te realiseren zijn dan een sociale huurwoning of andere starterswoning. Daarnaast zouden de bouwkosten lager zijn.

In het beleidsvoorstel schrijft de gemeente Eersel ambtelijk op aan welke eisen zo'n kleine woning kleiner dan 50m² dan zou moeten voldoen.

Motie

Het dictum van de motie roept het college op om voor eind 2024 met een voorstel te komen om een nader te bepalen deel van de goedkope (huur)woningen te laten bestaan uit woonstudio's (tussen de 24m² en 50m² oppervlakte) met een prijsafhankelijk van het woningwaarderingssysteem en voor realisatie en exploitatie ook niet toegelaten instellingen toe te staan.

Reactie motie

WSZ is een sociale volkshuisvester en biedt woningen aan op basis van haar huurprijsbeleid en landelijke regelgeving. Dat betekent dat het grootste gedeelte van de woningen wordt verhuurd onder de eerste en tweede aftoppingsgrens en dat WSZ (bijna) geen enkele woning verhuurt voor de prijs die op basis van het punten systeem gevraagd zou mogen worden. Dat studio's gebouwd door niet toegelaten instellingen daarmee goedkoper zijn voor huurders is dus niet waar.

WSZ heeft ervaring opgedaan met het verhuren van verplaatsbare woningen deze woningen worden gekenmerkt door hun tijdelijk karakter en worden verhuurd onder voorwaarden van behoud van de inschrijftijd.

Wat betreft de verschillende doelgroepen kunnen kleine woningen onder strikte voorwaarden een uitkomst bieden voor mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning. De praktijk is weerbarstiger omdat veel van de genoemde doelgroepen een verschillende behoefte hebben. Daarom is het belangrijk om te weten waar de behoefte voor kleinere woningen vandaan komt. In de Kempische visie op Wonen schrijft de gemeente bijvoorbeeld dat de opgave voor de gemeente Eersel tot 2030 ongeveer 455-540 personen is. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de adviezen van de commissie Roemer en de Wet Goed Verhuurderschap. Jongeren worden in de Kempische visie op Wonen juist benoemd als aandacht groep. Voor o.a. hen wordt er in de Kempische visie op Wonen juist meer ingezet op betaalbaarheid. Daarin schrijft de visie dat bij het beter benutten van de voorraad woningen niet kleiner mogen worden dan 50m² zodat er op termijn geen incurante woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Juist de versterkte beweging naar betaalbaarheid zorgt ervoor dat woningen vanaf 50m² zowel kwantitatief als kwalitatief de voorkeur van WSZ genieten.

Reactie op de beleidsregel

De beleidsregel geeft een kader weer van wat er verstaan wordt onder woonkwaliteit en op basis waarvan studio's gerealiseerd kunnen worden. Voor een volledig overzicht van de eisen wordt doorverwezen naar de *bijlage concept beleid kwaliteit klein wonen gemeente Eersel*.

In de beleidsregel wordt er naast de sociale huur en sociale koop een beleidscategorie toegevoegd. Dit wordt sociale huur doorstroomlocaties (pagina 2 in de bijlage). Aan WSZ wordt gevraagd hoe wij

de huur bepalen voor deze woningen. Dat zouden we doen op basis van het huurprijsbeleid maar ook op eerder genomen besluiten. Bij het verhuren van de verplaatsbare woningen heeft WSZ ervoor gekozen om de woningen voor een hogere huurprijs te verhuren. De woningen hadden in 2023 112 punten in WWS. De maximale huurprijs toen was €658,51. De huurprijs die daadwerkelijk in rekening is gebracht was €592,66. Daarmee heeft WSZ de woningen lager aangeboden dan de huur die gevraagd mag worden (wat een niet toegelaten instelling zal vragen) en zit onder de eerste aftoppingsgrens. Het toelaten van niet toegelaten instellingen zal voor relatief kleinere en duurdere woningen zorgen.

WSZ is geworteld in de Kempen en draagt niet alleen bij aan betaalbaar wonen maar ook aan vitale dorpen en buurten. WSZ is daarom voorstander van gemengd wonen om zo de draagkracht van wijken te vergroten. Dat betekent gedifferentieerde woningbouwprogramma's bij nieuwbouwprojecten. De Woonvisie gaat uit van 30% sociaal. In de praktijk neemt WSZ die veelal voor haar rekening. Het toestaan van kleine woningen met maximaal 15 per gebied brengt het risico mee dat projectontwikkelaars voornamelijk de focus verleggen naar kleine sociale huurwoningen om zo meer ruimte te hebben voor meer duurdere woningen.

De beleidsregels spreken van het toestaan in hoog stedelijke omgeving met hoogwaardig openbaarvervoer. De Kempen gemeenten kennen zich juist door hun dorps karakter en cultuur. WSZ wil juist betaalbare en duurzame woningen bouwen die passen binnen dat karakter en cultuur. De voorzieningen op het gebied van OV-knooppunten zijn in een stedelijke omgeving meer aanwezig dan in de Kempen.

Het hebben van relatief kleine woningen kan ervoor zorgen dat mensen meer buiten leven. Wat op zichzelf niet negatief hoeft te zijn. Het gevolg van een clustering aan bijzondere doelgroepen op een doorstroomlocatie vraagt sterker sociaalbeheer en afspraken. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid is dit op zijn minst een aandachtspunt en vraagt iets in het toewijzingsbeleid (minimaal een goede mix van doelgroepen).

Conclusie

WSZ staat **niet positief** tegenover de voorgenomen beleidsregel en motie. Reden hiervoor is dat dit beleid sympathiek oogt maar de woningzoekende minder kwaliteit voor een hogere prijs gaat krijgen. Wel onderkent WSZ als de sociale volkshuisvester van de Kempen dat er meer sociale en betaalbare woningen toegevoegd moeten worden. Daarbij wil WSZ inzetten op de kwaliteit die men van ons gewend is en realiseren we komende jaren veel *echte en kwalitatief passende sociale huurwoningen*. We zetten bijvoorbeeld al in op nieuwe producten zoals de rug-aan-rug woningen.

Belangrijk voor WSZ is dat we in de gezamenlijkheid die in de Kempengemeenten inmiddels een goede gewoonte is ons blijven inzetten voor het realiseren van sociale en betaalbare woningen de komende jaren en uitvoering geven aan de Kempische Visie op Wonen die wij niet alleen onderschrijven maar ook met alle Kempengemeenten gaan uitvoeren. Die biedt een goede en ambitieuze basis waarin al meer wordt gebouwd dan de lokale opgave is. Juist om de doelgroepen die de motie onderkent een thuis te bieden in de Kempen.

Graag brengen we onze inzet voor Kempisch Wonen verder over het voetlicht in uw gemeenteraad.

Hartelijke groet,

■■■■■■■■■■

Bestuursadviseur

■■■■■■■■■■

