

# Raadsvoorstel

**Onderwerp**

actualisatie woonvisie

**Begrotingswijziging**

n.v.t.

**Portefeuillehouder**

L.J. van Dort

**Organisatie onderdeel**

Volkshuisvesting

**E-mail opsteller**

jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl

**Telefoonnummer opsteller**

0346254809

**Registratie nummer**

Z/19/153076-VB/19/94669

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. De uitgangspunten voor de actualisatie van de woonvisie 2017 - 2022 vast te stellen:
  - voldoende betaalbare woningen, nu en straks
  - vergroten van het aanbod aan middenhuur
  - wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen
  - verduurzaming van de woningvoorraad
  - ruimte voor nieuwe woonconcepten
2. De lijst met lopende projecten die worden uitgezonderd van deze woonvisie vast te stellen.

### Samenvatting

Voor u ligt de actualisatie van de woonvisie in de gemeente Stichtse Vecht 2017 - 2022. In het College Werk Programma heeft het college beloofd om met een actualisatie te komen. Deze is gestoeld op de meest actuele cijfers uit het regionale woningbehoefteonderzoek van eind 2018. Belangrijke uitgangspunten voor het college zijn hierbij: duurzaamheid (aardgasvrij en energieneutraal wonen), experimentele en alternatieve woonvormen, aanbod van starterswoningen en levensloopbestendige woningen en bevordering van de doorstroming. Hierbij hecht het college aan een goede mix van sociale huur en betaalbare koop met een diversiteit aan doelgroepen om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen.

Het college hoopt met de in deze actualisatie genoemde acties vooral de lange wachttijden voor woningzoekenden te kunnen verkorten. Daarnaast krijgen inwoners met een middeninkomen extra aandacht in deze actualisatie. Zij vallen vaak tussen wal en schip, verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een vrije sector huurwoning. Daarbij komt dat het aanbod in de categorie middenhuur zeer beperkt is. Ook voor jongeren en starters willen we ons extra inzetten door bijvoorbeeld een starterslening of loting mogelijk te maken.

Het college wil daarom o.a. bij nieuwbouw een woonprogramma van minimaal 30% sociale huur opleggen en bij grote ontwikkelingen (van meer dan 25 woningen) tevens 20% middenhuur opleggen. Rondom duurzaamheid zijn de ambities van het college zeer hoog maar ook wettelijk is het verplicht om bestaande woningen aardgasvrij te maken en nieuwbouwwoningen energieneutraal te maken. Na de vaststelling van de actualisatie van de woonvisie worden de genoemde uitgangspunten nader uitgewerkt tot een uitvoeringsprogramma, dit in samenspraak met onze maatschappelijke partners.

## Bijlagen

1. actualisatie woonvisie
2. woningmarktanalyse 2018
3. projectenlijst

## Doel en beoogd maatschappelijk effect

Voorzien in de toenemende behoefte aan passende woonruimte voor diverse doelgroepen. Dit in samenwerking met de regio U16, de corporaties, de huurdersverenigingen en de marktpartijen.

## Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Deze actualisatie hoort bij de woonvisie 2017 - 2022. Daarnaast hangt deze actualisatie samen met de nieuwe regionale Huisvestingsverordening die in juli 2019 zal ingaan.

## Argumenten

Ad 1:

- Dit besluit draagt bij aan een passende woningvoorraad.
- De actualisatie van de woonvisie is gebaseerd op de meest actuele cijfers uit het woningmarktonderzoek van oktober 2018. Hieruit blijkt dat we de komende 10 jaar nog ca.750 woningen moeten toevoegen in de sociale huur (huurprijs tot € 720), ca.750 woningen moeten toevoegen in de middenhuur (huurprijs van 720 tot 900 euro) en ca.500 woningen moeten toevoegen in de betaalbare koop (koopprijs tot € 200.000) willen we bovengenoemde ambities realiseren en de wachttijden verlagen.
- Het bedrijfsleven vraagt eveneens om meer beschikbare woningen voor hun werknemers zodat het vestigingsklimaat voor ondernemers verbetert.
- Vooral maatschappelijke beroepen zoals verpleegsters, leraren, brandweermensen enz. zijn afhankelijk van betaalbare koopwoningen of middenhuur. Dit is een belangrijke beroepsgroep voor de samenleving.
- Daarnaast is er een grote verduurzamingsopgave en een opgave in wonen met zorg. In de actualisatie van de woonvisie zijn maatregelen opgenomen om deze woningbouwopgave, de opgave in wonen met zorg en de verduurzamingsopgave te realiseren in samenwerking met onze maatschappelijke partners.
- Er is draagvlak bij alle 5 woningbouwcorporaties voor deze actualisatie van de woonvisie.
- Deze actualisatie is in lijn met de nieuwe regionale Huisvestingsverordening die per 1 juli 2019 van kracht is.

Ad 2: De actualisatie van de woonvisie gaat in principe in zodra de raad deze heeft vastgesteld. Alle projecten die nadien bij de raad worden ingediend moeten dan voldoen aan het nieuwe woonprogramma. Voor sommige, lopende projecten, is dit lastig omdat er al afspraken zijn gemaakt, verwachtingen zijn gewekt of financiële afwegingen zijn gemaakt. Sowieso vallen projecten waarbij al anterieure overeenkomsten zijn gesloten onder het oude regime. Om te voorkomen dat lopende projecten belemmerd worden door de actualisatie van de woonvisie zijn deze op een lijst geplaatst om uitgezonderd te worden van het nieuwe regime. Door vaststelling van deze lijst geeft de raad blijk van betrouwbaar bestuur.

## Kanttekeningen

1. Om de woningbouwopgave te realiseren willen we een woonprogramma van 50% opleggen bij nieuwbouw. Dit is opgebouwd uit 30% sociale huur en 20% middenhuur. Daarnaast willen we dat per locatie en afhankelijk van de behoefte gestreefd kan worden naar 10 % sociale koop of meer mits dit niet ten kosten gaat van het harde criterium 30 % sociale huur.

De werkelijke behoefte is overigens 30% sociale huur, 30% middenhuur en 20% betaalbare koop. Desondanks geven projectontwikkelaars aan dat de financiële haalbaarheid van projecten in gevaar komt als de gemeente hen dwingt om dit programma uit te voeren. Met name bij kleinere projecten geeft de grote variatie aan programma problemen. Bij grotere projecten is verscheidenheid en

differentiatie in het woningbouwprogramma juist een voordeel voor de leefbaarheid en diversiteit in de wijk. Daarom is het woonprogramma gestaffeld, zodat bij kleinere projecten tot en met 25 nieuwbouwwoningen geen of minder eisen worden gesteld.

Daarnaast is het een trend bij grotere gemeenten in de regio (waaronder Utrecht, de Bilt en Utrechtse Heuvelrug) om de middenhuur te gaan afdwingen bij projectontwikkelaars via de huisvestingsverordening, de woonvisie en een doelgroepenverordening. Met andere woorden wij versterken onze regionale partners als wij deze trend oppakken, Stichtse Vecht is immers ook één van de grotere gemeenten in de regio.

2. De betaalbare koopwoningen vielen in de woonvisie 2017 - 2022 onder de categorie 'sociale koopwoningen'. Maar met een 'sociaal' inkomen van maximaal € 38.000 per jaar kan moeilijk een hypotheek voor een woning van € 200.000 verkregen worden. Daarmee zijn deze koopwoningen vooral bereikbaar voor het middensegment, met inkomens van € 38.000 tot ca. € 60.000. Daarom zijn in de actualisatie van de woonvisie de 'sociale koopwoningen' omgedoopt tot 'betaalbare koopwoningen'. Binnen het middensegment zijn vooral maatschappelijke beroepen zoals verpleegsters, leraren, brandweermensen enz. vertegenwoordigd. Maar ook voor starters is een betaalbare koopwoning een optie om toch toegang te krijgen tot eigen woonruimte die betaalbaar is. Voor sociale huur zijn de wachtlijsten immers te lang, voor vrije sector huur zijn de huurprijzen te hoog terwijl bij betaalbare koop de hypotheeklasten juist relatief laag zijn. Ook voor mensen die willen doorstromen van een sociale huurwoning naar een betaalbare koopwoning is dit segment belangrijk. Daarom willen we dit segment graag behouden voor Stichtse Vecht. Kanttekening hierbij is dat deze woningen vaak slechts voor de eerste koper voordelig zijn en niet lang tot de betaalbare voorraad blijven behoren. Daarom zijn er in de woonvisie maatregelen voorgesteld om dit zo veel als mogelijk tegen te gaan, waaronder een zelfbewoningsplicht (als kettingbeding) en een anti-speculatiebeding.

### **Communicatie**

Deze woonvisie is opgesteld in afstemming met de woningbouwcorporaties en de huurdersvereniging: er zijn 1 op 1 gesprekken gevoerd met de corporaties en daarnaast zijn de corporaties betrokken geweest bij de raadsconferentie over sociale woningbouw. Met woningzoekenden, makelaars en hypotheekverstrekkers is gesproken tijdens het WoonEvent middenhuur. Projectontwikkelaars zijn geïnformeerd over de resultaten van het woningmarktonderzoek en over de mogelijke consequenties die dit heeft voor het nieuwe woonprogramma. Ook zij zijn betrokken geweest bij de raadsconferentie over sociale woningbouw. Tenslotte is er nog een tweede raadsconferentie geweest waarbij de raad heeft nagedacht over mogelijkheden om de wachtlijsten voor de sociale huurwoningen te verkorten. Hierbij is ook externe expertise ingebracht. De input van al deze participatiemomenten is verwerkt in de voorliggende actualisatie van de woonvisie.

### **Financiën, risico's en indicatoren**

Er zijn geen financiële consequenties voor het vaststellen van deze actualisatie.

19 maart 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester