Onderwerp

Datum commissievergadering	**6/6 2023**
Portefeuillehouder	**Frank van Liempdt**
Afdeling	**RO**
E-mail en telefoonnummer opsteller	**Jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl 0630022160**

P-stuk
Peilen

Samenvatting

De woonvisie 2023 -2030 is de nadere uitwerking van de gemeente en haar maatschappelijke partners op het gebied van wonen. Vanaf 2026 komt in plaats van de wettelijk verplichte woonvisie het 'Volkshuisvestingsprogramma' als onderdeel van de Omgevingsvisie.

De concept woonvisie is het vervolg op de informatieve commissie van 31 januari 2023. Na de peiling op 6 juni 2023, volgt de definitieve besluitvorming op 5 september 2023.

De gemeente wil haar woningbouwprogrammering behoeftesturend (in plaats van behoeftevolgend) inzetten. Dat wil zeggen dat we door te sturen op het aanbod de woningzoekenden willen verleiden tot het zoeken van een woning die met name de sociale voorraad enigszins ontlast. We volgen daarbij een doorstroom scenario en voegen veel woningen in het middensegment toe naast de verplichte 30% sociale huur. Het middensegment bestaat uit middenhuur en betaalbare koop.

Per kern leggen we het volgende woningbouwprogramma op:

Kern	Sociale huur tot liberalisatiegrens	Middenhuur vanaf liberalisatiegrens tot € 1027	Betaalbare koop tot € 300.000 V.O.N	Totaal
Maarssenbroek	30%	30%	20%	80%
Maarssen	30%	30%	20%	80%
Breukelen	30%	25%	20%	75%
Loenen	30%	25%	25%	80%
Kockengen	30%	25%	25%	80%
Nigtevecht	30%	25%	20%	75%
Loenersloot	30%	25%	20%	75%
Nieuwersluis	30%	25%	20%	75%
Vreeland	30%	0	15%	45%
Nieuwer ter Aa	30%	25%	20%	75%
Tienhoven	30%	0	20%	50%
Oud-Zuilen	30%	25%	25%	80%

We werken daarbij met een hogere, nader te bepalen, drempel voor sociale huur en daarenboven een drempel voor middenhuur en betaalbare koop. We onderzoeken of we via een Vereveningsfonds de sociale huur die we 'mislopen' bij een hogere drempel kunnen compenseren.

De Nationale betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koop ligt op maximaal €355.000 V.O.N. Dat is hoger dan wat Stichtse Vecht nu kiest. We kiezen voor een lagere koopprijs van € 300.000 omdat hiervoor nog een hypotheek verkregen kan worden met een middeninkomen van ca. € 65.000 en omdat de behoefte aan betaalbare koopwoningen tot deze koopprijs groot is in onze gemeente.

Er is in onze gemeente vooral behoefte aan 1- en 2- persoons appartementen en aan grondgebonden koop tot € 300.000. Dit geldt met name voor de doelgroepen starters en senioren. Voor de toekomst ontwikkelen we gebiedsvisies (gebiedsgerichte omgevingsprogramma's) per kern zodat we nog beter maatwerk kunnen toepassen.

Corporaties krijgen de exclusiviteit voor de exploitatie van sociale huur bij nieuwbouwontwikkelingen. Daartoe zullen wij in overleg met de corporaties een plan van eisen opstellen om de juiste prijs-kwaliteitverhouding van de woningen te borgen.

We willen de woningbouw versnellen en de beschikbaarheid van woningen vergroten, daartoe willen we diverse maatregelen onderzoeken en/of inzetten:

- Ingenieursdiensten inhuren
- Geen stapeling van eisen
- Kortere procedures
- Financiële woningbouwimpuls benutten
- Flexibele woningbouw
- Bestaande woningvoorraad beter benutten
- Industrieel bouwen
- Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven
- Strategisch grondbeleid
- Leegstandsverordening

Om de betaalbaarheid te verbeteren willen we de volgende maatregelen onderzoeken en/of inzetten:

- Starterslening
- Opkoopbescherming
- Vroegsignalering
- Doelgroepenverordening
- Definities sociale huur, middenhuur en betaalbare koop
- Woningtoewijzing middensegment
- Eenduidige, gedifferentieerde inkomensgrenzen
- Commerciële verhuurders in beeld brengen en betrekken bij de prestatieafspraken

In het kader van een 'thuis voor iedereen' willen we de volgende maatregelen onderzoeken en/of inzetten:

- Plan van aanpak huisvesting statushouders
- Samenwerking uitstroom MOBW verbeteren
- Deelname aan Living lab – eerst een thuis
- Huisvesting studenten in Nyenrode en het Kwadrant
- Plan van aanpak huisvesting arbeidsmigranten
- Woonwagenstandplaatsenbeleid uitvoeren
- Flexwoningen en leegstaand vastgoed inzetten voor Oekraïense ontheemden
- Versoepeling urgentieverlening bij relatie beëindiging en ex-mantelzorgers
- Bijzondere woonvormen: kangoeroe woningen, gemengd wonen enz.

Bij dit alles geldt dat we willen vasthouden aan maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen zodat de reguliere woningzoekenden ook nog een kans maken op een sociale huurwoning.

In het kader van wonen met zorg voor ouderen willen we de volgende maatregelen onderzoeken en/of inzetten:

- Inzet wooncoach senioren om verhuiswensen te faciliteren en doorstroming te bevorderen
- Toepassen voorrangsregel 'van groot naar beter' om doorstroming te bevorderen
- Maximale huursprong van €50 toepassen om doorstroming te bevorderen
- Meer geclusterde woonvormen voor ouderen ontwikkelen (maatwerk per project)
- In elke kern een zo passend mogelijk aanbod aan wonen, welzijn en zorg creëren
- Experimenteren met gemengde woonconcepten waarin samenleving/participatie centraal staat
- Facilitering van markt- of burgerinitiatieven op het gebied van wonen met zorg voor ouderen

In het kader van leefbaarheid en veiligheid willen we de volgende maatregelen onderzoeken en/of inzetten:

- Integraal veiligheidsplan uitvoeren
- Keukentafelgesprekken
- Wijkactiviteiten en ontmoeting faciliteren
- Inzet leefbaarheidsbudgetten
- Plan van aanpak Maarssenbroek schoon, heel en veilig
- Wijkscans
- Wijkaanpakken in samenwerking met maatschappelijke partners
- Werken met een Veiligheidsagenda
- Inzet plegen op GALA
- Aanpak 'Betere buurten'
- Gebiedsvisies (gebiedsgerichte omgevingsprogramma's) opstellen

In het kader van duurzaamheid willen we de volgende maatregelen onderzoeken en/of inzetten:

- Convenant Duurzaam Bouwen: ambitieniveau brons verplichten bij nieuwbouw
- Woningvoorraad corporaties verduurzamen: slechte energielabels uitfaseren, zo veel mogelijk woningen naar energielabel B brengen
- Uitvoeringsplan Energiearmoede
- Prestatieafspraken maken over verduurzaming
- Een door vertaling maken van de Nationale prestatieafspraken naar onze gemeente en per

corporatie
- Waar mogelijk ambitieniveau zilver of goud stimuleren bij nieuwbouw
- Analyse aangename schaduwrijke verblijfsplekken (in de openbare ruimte) op loopafstand. Start in 2022, afronden voor alle kernen in 2023 en waar mogelijk integreren in Beheer Openbare Ruimte (BOR)
- Uitvoeringsnotitie warmte opstellen

Doel commissievergadering

Peilen of bijgaande peilnotitie woonvisie geschikt is om nader uit te werken tot een definitieve woonvisie 2023 -2030.

Van de raadsleden wordt gevraagd

Peilpunten:
- Onderschrijft de raadscommissie de uitgangspunten/hoofdlijnen van voorliggende peilnotitie woonvisie?

Vervolgtraject
Na de peiling worden de opmerkingen van de raadscommissie verwerkt. De definitieve woonvisie wordt aangeboden op 5 september 2023. Als zich tussentijds relevante nieuwe ontwikkelingen of inzichten voordoen, worden deze ook nog verwerkt.

Bijlagen
1. Collegebesluit
2. Peilnotitie woonvisie met bijlagen