

Reactie op punten voor de woonvisie van diverse fracties

1. Minimaal 30% sociale huur: **akkoord.**
2. Cluster van 6 woningen bouwen niet verlagen naar 5 woningen. (minimaal één sociale woning realiseren): **drempel wordt juist verhoogd naar 16.**
3. Minimaal 30% sociaal koopwoningen: **de sociale koop heet tegenwoordig betaalbare koop, we leggen 20% op omdat we ook nog 30% middenhuur opleggen.**
4. U16 Gemeente voor eigen inwoners 1e 4 weken keuze op woningnet dan pas overige gemeenten: **de meeste woningen staan slechts 1 week op WoningNet omdat er dan al voldoende reacties zijn. In feite wordt hier om voorrang voor inwoners uit de eigen gemeente gevraagd, dat kan geregeld worden via een bindingsregel voor alle kernen. Het college kiest hier niet voor omdat we daardoor onze gemeente op slot zetten voor de rest van de regio.**
5. Statushouders geen voorrang op vrijkomende woningen: **statushouders worden direct bemiddeld naar een vrijkomende woning, dat wil zeggen dat er geen voorrangregels aan te pas komen. Er is een wettelijke verplichting om statushouders binnen 12 weken te huisvesten. Als dit anders geregeld moet worden, dan moeten statushouders zich inschrijven in WoningNet en voldoende inschrijfduur opbouwen om via de reguliere route voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Dat kan echter jarenlang duren en gaat tegen de wettelijke eisen in.**
6. Vrijkomende woningen eerst voor onderwijzers, politie, brandweer die in de gemeente Stichtse Vecht werkzaam zijn: **dit kan geregeld worden als er aantoonbare schaarste is in het woningsegment waar deze beroepsgroepen op aangewezen zijn, meestal is dat het middensegment.**
7. Bij sociale koop 1e 10 jaar niet Met Winst verkopen of doorverkopen (speculatie beding): **er is al een antispeculatiebeding van kracht in onze gemeente voor betaalbare koopwoningen. Dat is in de nieuwe woonvisie verbreed van 5 naar 7 jaar.**
8. Bij eventuele realisatie Knarrenhoffen niet alleen voor ouderen maar meer mixen. Jong zorgt voor oud. Oud zorgt voor jong (kleinkinderen): **gemengde woonconcepten hebben de aandacht van het college.**
9. Nieuwe woningen levensloop- en klimaatbestendig bouwen: **dat is al het geval in onze gemeente.**
10. Lobbyen bij de provincie om bouwen buiten de stedelijke begrenzing voor de kleine kernen op te trekken naar maximaal 100 woningen: **die lobby kan gevoerd worden indien dit wenselijk is.**
11. Veel aandacht voor infrastructuur bij nieuwe plannen: **die aandacht is er.**
12. Meer variatie ontwikkelaars: **bij ontwikkelingen op gemeentegrond zetten wij een tender uit, daarbij kunnen wij keuzes maken voor een ontwikkelende partij die goed aansluit bij de doelstellingen van onze gemeente. Maar vaak wordt de gemeente proactief benaderd door initiatiefnemers en valt er niet veel te kiezen.**
13. Focussen op de bouw van middenhuur en betaalbare koopwoningen. **In de nieuwe woonvisie wordt 25 – 30% middenhuur en 20% betaalbare koop opgelegd, naast de verplichte 30% sociale huur.**
14. Met woningbouwverenigingen overleggen om mogelijkheden voor grondbehoefte te bekijken. **De corporaties hebben die grondbehoefte al meerder malen aangegeven. Mogelijkheden zijn er op de gemeentelijke grondposities, bijvoorbeeld bij Zogwetering en Zuilense Vecht.**

15. Stimuleren vereveningsfonds. Het vereveningsfonds is een te onderzoeken punt in de nieuwe woonvisie.
16. De fractie roept op om te kijken naar mogelijkheden voor een nieuwe woonkern. Uiteraard is het mogelijk om dit te onderzoeken. Het college is echter geen voorstander van een dergelijke ontwikkeling en deze is ook niet voorzien in de door de Raad in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie. Het in beeld brengen van wat er nodig is om een dergelijke ontwikkeling in gang te zetten kost ook capaciteit. Gezien het voorgaande is het college niet voornemens daar capaciteit op in te zetten.
17. Ook doet de fractie de oproep om mee te werken aan initiatieven en vereenvoudig procedures voor de ontwikkeling van alternatieve woonvormen. Dit zijn actiepunten in de nieuwe woonvisie.
18. Ook vraagt de fractie om dit kalenderjaar nog mogelijkheden te onderzoeken om in regionaal verband zelf woningen te kunnen bouwen. Wij herkennen ons in de argumentatie dat alles aan de markt overlaten, in het verleden niet tot de gewenste resultaten heeft geleid. Maar gemeenten zijn geen ontwikkelaars en het is ook zeer de vraag of zij dat moeten worden. De overheid, met het rijk voorop, probeert via aangescherpte regelgeving weer grip te krijgen op de markt en op die manier de gewenste resultaten te bereiken. Wij sluiten ons daarbij aan.
19. Ook wordt aandacht gevraagd voor de invoering van het vereveningsfonds. Dit is een te onderzoeken punt in de nieuwe woonvisie.
20. Daarnaast vraagt de fractie aandacht voor herbestemming in het agrarisch gebied, zoals bijgebouwen op erven en wordt de oproep gedaan om te komen tot geperforeerd bouwen met respect voor de natuur. Hierover is op bladzijde 22 van de nieuwe woonvisie een alinea over het landelijk gebied opgenomen. Wij willen de woningbouwprogrammering niet opleggen aan het landelijk gebied waardoor daar meer regelruimte ontstaat voor herbestemming van het agrarisch gebied.
21. Stop verkoop huurwoningen in kleine kernen. Wij maken prestatieafspraken met de corporaties over verkoop en aankoop van huurwoningen, maar wij zijn niet in de positie om de verkoop te stoppen. Het Rijk heeft wel een verkoopstop aan de corporaties opgelegd in het afgelopen jaar.
22. Ga permanente bewoning van recreatiewoningen tegen. Hier gaan wij situationeel mee om. Als er kansrijke situaties zijn waarbij legalisering van permanente bewoning een meerwaarde heeft, dan zullen wij dat doen. Tegelijkertijd willen wij bij kansloze situaties inderdaad juist optreden tegen illegale bewoning.
23. Regionaal grondbedrijf. Dit is een suggestie in de nieuwe woonvisie en zou opgenomen kunnen worden bij te onderzoeken punten. Binnenkort gaan wij ook in een informatieve commissie over grondzaken nader op dit onderwerp in.
24. Stop met inbreiden en bevorder geperforeerd bouwen. Dit tast de bestaande flora en fauna juist aan. Wij willen voldoende groen en natuur behouden voor ontspanning en recreatie.
25. Afspraken met woningcorporaties meer SMART maken. Dit is een actiepunt in de nieuwe woonvisie.
26. Definitie seniorenwoning in overleg met de seniorenraad. Dit is een actiepunt binnen het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie maar kan ook opgenomen worden in de woonvisie.
27. Maatwerk. Dit past bij het actiepunt van 'geen stapeling van eisen' in de nieuwe woonvisie.
28. Leegstandsverordening. Dit is een te onderzoeken punt in de nieuwe woonvisie.
29. Een structurele visie op de toenemende stroom van vreemdelingen. Dit wordt in samenwerking met de provincie Utrecht en de regiogemeenten opgepakt via de PRT (provinciale regietafel). De visie heet vooralsnog 'Plan Utrecht'.

30. Aandacht voor betaalbare koop. De fractie wil grote overwaardes op oorspronkelijke sociale koop voorkomen. Daarvoor wordt een antispeculatiebeding van 7 jaar opgenomen in de nieuwe woonvisie.
31. Wat betreft het vereveningsfonds vraagt de fractie of dit eenvoudig op snelle wijze kan worden gerealiseerd. Een vereveningsfonds kan relatief eenvoudig via een verordening gerealiseerd worden, maar er moet nog onderzocht worden welke vorm het beste past bij Stichtse Vecht.
32. Ook vraagt de fractie de term middeninkomen te herdefiniëren. Onderstaande is nu opgenomen in de nieuwe woonvisie:
Voor de lage middeninkomens geldt een inkomensgrens van maximaal € 48.836 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023, conform Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)
Voor de hoge middeninkomens geldt een inkomensgrens van maximaal € 57.573 voor eenpersoonshuishoudens en € 76.764 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).
33. De fractie stelt dat er te veel dure koopwoningen zijn ten opzichte van de ambitie. Het college heeft in de nieuwe woonvisie 20% betaalbare koopwoningen verplicht gesteld. In de vorige woonvisie waren alleen de sociale huur en middenhuur realisatie plichtig.
34. Ook geeft de fractie aan dat in de woonvisie veel tekst staat, maar weinig concrete getallen. De concept visie is aangevuld met een dashboard met concrete getallen over de woningbouwprognoses.
35. De fractie geeft aan dat er veel te weinig sociale huur bij zit en dat wachtlijsten niet worden opgelost. 30% sociale huur is de landelijke norm en die volgen wij. Het oplossen van de wachtlijsten heeft de aandacht van het college maar een gemeente heeft niet alles zelf in de hand, een gemeente bouwt immers niet zelf en bepaalt ook niet zelf de instroom van nieuwe woningzoekenden.
36. Kan er al iets gedaan worden met lokale binding, zoals het invoeren van kernbinding voor eigen inwoners. Ja, dat kan, in principe is er voldoende ruimte om in de hele gemeente kernbinding in te voeren. Tot nu toe geldt dit alleen voor de negen kleine kernen maar het kan ook voor de drie grote kernen ingevoerd worden. Als de gemeente maar niet boven de wettelijke norm van 50% lokale binding uit komt. Het college kiest hier niet voor omdat we daardoor onze gemeente op slot zetten voor de rest van de regio.
37. Wat betreft het vereveningsfonds stelt de fractie dat dit in de basis mooi is, maar dat er geen grond is. De fractie vraagt om nader onderzoek naar de effecten van het fonds en is benieuwd naar voorbeelden van gemeenten waar dit werkt. Dat is ook de bedoeling van het te onderzoeken punt over het vereveningsfonds in de nieuwe woonvisie.
38. Hoeveel woningen zijn er in Stichtse Vecht in 2022 verkocht voor 300.000 euro. Zie paragraaf 3.1.6. 'koopwoningmarkt' van de woonvisie (27 appartementen).
39. Wat is de relatie tot daling van wachtlijsten sociale huurwoningen. De kopers zijn veelal starters die ingeschreven staan in WoningNet en die door het kopen van een betaalbare koopwoning niet meer op zoek blijven naar een sociale huurwoning. Dat betekent dus minder mensen op de wachtlijst.
40. Verder vraagt de fractie waarom statushouders wel benoemd worden, maar andere doelgroepen niet. Alle aandachtsgroepen worden benoemd, zie hoofdstuk 5.
41. Ook vraagt de fractie hoe het college denkt woningbouw te versnellen zolang er stikstofplannen zijn. Hiervoor krijgen de gemeenten hulp van de Rijksoverheid, er wordt op dit moment geïnventariseerd welke stikstofruimte de gemeente nodig heeft voor actuele woningbouwontwikkelingen. Hiervoor wil het Rijk stikstofruimte gaan reserveren.

42. Geeft aan dat er een visie moet zijn, waarbij het risico is dat er al te specifieke verwachtingen worden benoemd. *De visie ligt nu voor. Concretisering volgt in een uitvoeringsprogramma.*
43. Pleit voor heldere procedures, zonder overbodige tijd en regeldruk. *Dit is een actiepunt in de nieuwe woonvisie.*
44. De fractie wenst te hameren op haalbaarheid en uitvoerbaarheid van wat wordt vastgelegd in de woonvisie. *Akkoord.*
45. De kadering van 3 ton acht de fractie niet realistisch, waarbij de fractie oproept om vast te houden aan de NHG grens. *Er is, via een marktconsultatie met Van Wijnen, een oplossing gevonden waarbij beide scenario's overeind blijven. Aan een koopprijs van € 300.000 is nu een minimale woonoppervlakte van 80 m2 gekoppeld en aan een koopprijs van € 355.000 (zijnde de NHG grens) is nu een minimale woonoppervlakte van 100 m2 gekoppeld. Dit is volgens de marktpartij een haalbare en realistische eis. Voor de lage middeninkomens is de eerste koopprijsgrens nog haalbaar en voor de hoge middeninkomens is de tweede koopprijsgrens ook haalbaar. We hanteren de eerste grens omdat er veel behoefte is aan deze betaalbare koopwoningen en we hanteren de tweede grens omdat er dan ook betaalbare koopwoningen van een iets hogere kwaliteit op de markt komen.*
46. Ook pleit de fractie voor maatwerk, waarbij de fractie stelt dat er te veel generieke oplossingen aan bod komen op dit moment. De fractie pleit voor meedenken per project en per kern. *Dit wordt opgelost via de invoering van gebiedsgerichte omgevingsprogramma's.*
47. Wat betreft de Woondeal vraagt de fractie of dit een intentieovereenkomst of een bindende overeenkomst betreft. *Het betreft een bindende overeenkomst, maar er zijn geen sancties afgesproken bij het niet nakomen van de afspraken. Zie ook de RIB 07 van 9 maart 2023.*
48. Vraagt om goede spreiding sociale huurwoningen. *Dat is lastig omdat de meeste woningbouwinitiatieven in de grote kernen voorkomen. Maar binnen deze kernen letten wij er wel op dat niet alle sociale huurwoningen in de meest kwetsbare wijken terecht komen. Bij de grote transformatieprojecten streven wij naar een goede mix van sociaal-, midden- en duur segment.*
49. Tevens is de fractie benieuwd of gekozen kan worden voor differentiatie per kern wat betreft eisen. *Dat kan en is ook de bedoeling met het opstarten van de gebiedsgerichte omgevingsprogramma's.*
50. Ten aanzien van het vereveningsfonds heeft de fractie een positieve grondhouding.
51. Vraagt aandacht voor wachttijden. *Die aandacht is er.*
52. De fractie vraagt hoe de brug van 22% sociale huur overbrugd kan worden naar 30% sociale huur. *Feitelijk is er, met de commerciële verhuur van sociale huur erbij opgeteld, al sprake van 25,6 % sociale huur in de hele gemeente. Zie bladzijde 17 van de nieuwe woonvisie. Om de laatste procenten te overbruggen moet er naast 30% sociaal ook 100% sociaal gebouwd worden. Dat gebeurt al bij sloop/nieuwbouw door corporaties waarbij meer sociale huur wordt teruggebouwd. Daarnaast willen wij ook meer grip krijgen en houden op de commerciële verhuur door deze partijen in beeld te brengen en te gaan betrekken bij de prestatieafspraken.*
53. Ook pleit de fractie voor actievere inzet op kernbinding. *Er is al sprake van kernbinding in de 9 kleine kernen, dit kan uitgebreid worden naar de grote kernen binnen de wettelijke marges die daarvoor staan. Het college kiest hier niet voor omdat we daardoor onze gemeente op slot zetten voor de rest van de regio.*
54. Voorrang voor bepaalde beroepsgroepen. *Reactie: dit wordt geregeld in de toekomstige doelgroepenverordening en in de toekomstige huisvestingsverordening. Er moet per beroepsgroep worden aangetoond dat er schaarste is in het woningbouwsegment waartoe*

zij behoren. Dat is meestal het middensegment. Zonder aantoonbare schaarste is voorrang niet juridisch houdbaar.

55. Woningdelen en splitsen van woningen: dit is een actiepoint in de nieuwe woonvisie.
56. Flexibele bouw uitwerken in bouwbesluit: flexibele woningbouw is een actiepoint in de nieuwe woonvisie, daarbij hoort ook het uitwerken van de specifieke procedurele aspecten bij flexibele woningbouw. De provincie Utrecht heeft hierin het voortouw genomen en stelt een handreiking op.
57. Conceptuele bouw (prefab woningen): dit is een actiepoint in de nieuwe woonvisie (het heet daar industrieel bouwen).
58. Bouwen naar behoefte: de nieuwe woonvisie is gebaseerd op diverse woningbehoefteonderzoeken.
59. Zolang de wachtlijst voor een woning boven de drie jaar is, gaan alle nieuwbouwprojecten naar woningbouwcoöperaties en niet naar particuliere ontwikkelaars. Reactie: de corporaties worden al gevraagd of zij bij eigen grondposities van de gemeente als ontwikkelende partij willen optreden. Als de corporaties daar om bepaalde redenen niet voor voelen, kan de gemeente dit niet eisen.
60. De norm bij die nieuwbouw wordt tenminste 35% sociale huur en 35% duurzaam betaalbare koopwoningen. Reactie: in de nieuwe woonvisie is de norm 30% sociale huur, 25 – 30% middenhuur en 20% betaalbare koop. Dit omdat er ook grote behoefte is aan middenhuur woningen.
61. Knarrenhofjes, zorgbuurthuizen: In de nieuwe woonvisie en de woonzorgvisie is als actiepoint opgenomen dat wij open staan voor dit soort initiatieven en deze ook willen faciliteren.
62. Actiever grondbeleid: hierover vindt binnenkort een informatieve commissie plaats.
63. Gemeentegronden alleen inzetten voor het betaalbare segment. Reactie: omdat er in de nieuwe woonvisie al een zware woningbouwprogrammering van 75 – 80 % is opgevoerd, zal dit niet alleen bij gemeentegronden maar ook bij particuliere gronden gelden. De vrije ruimte is daardoor zeer beperkt met 20% en nodig voor een sluitende grondexploitatie, bovendien zijn er ook woningzoekenden voor een duurder segment.
64. Corporaties als gebiedsontwikkelaar voor sociale huur en middenhuur: dat kan bij ontwikkelingen op gemeentegronden.
65. Geen servicekosten bij sociale huur en middenhuur: dit is een uitgangspunt in de nieuwe woonvisie.
66. Verkoop sociale huurwoningen beperken: Wij maken prestatieafspraken met de corporaties over verkoop en aankoop van huurwoningen, maar wij zijn niet in de positie om de verkoop te stoppen. Het Rijk heeft wel een verkoopstop aan de corporaties opgelegd in het afgelopen jaar.
67. Klimaat adaptief bouwen: is onderdeel van de ambitie ' brons' in het Convenant duurzaam bouwen.
68. Alle huurwoningen verplicht Energielabel B: de corporaties streven naar gemiddeld Energielabel B. De verduurzaming van de particuliere huurwoningen valt buiten onze invloedssfeer.
69. De cijfers: Habion exploiteert in 't Kampje te Loenen aan de Vecht 103 huurwoningen in het betaalbare segment. Omdat de 103 woningen zowel bij 2017 als bij 2023 zijn opgeteld, is het totale verschil tussen beide jaren nog steeds 37. De particuliere verhuur van sociale huurwoningen is in de nieuwe woonvisie beter in beeld gebracht met behulp van de 'VNG lokale monitor wonen – particuliere sector'. Daaruit komt naar voren dat er ca. 950 woningen buiten de corporaties om in de sociale sector verhuurd worden. In totaal komt de gemeente daarmee op 25,6 % sociale huur binnen de totale woningvoorraad.