



Woonvisie 2023 - 2030 Gemeente Stichtse Vecht
=
Volkshuisvestingsprogramma 2023 – 2030
Gemeente Stichtse Vecht



Inhoud:	Bladzijde:
Voorwoord	3
1. Inleiding en leeswijzer	4
2. Evaluatie woonvisie 2017 – 2022	5
3. Woningbouw	9
3.1 Wat speelt er?	9
3.1.1. Woondeal U10 2022 – 2030	9
3.1.2. Integraal Ruimtelijk Perspectief	10
3.1.3. Woningbehoefte	10
3.1.4. Plancapaciteit versus woningbehoefte	14
3.1.5. Woningvoorraad en zoektijden sociale huur	16
3.1.6. Koopwoningmarkt	17
3.1.7 Aandachtspunten	18
3.2 Wat wil Stichtse Vecht?	19
3.2.1. Coalitieakkoord	19
3.2.2. Omgevingsvisie	19
3.3 Hoe willen we dit bereiken?	20
3.3.1. Woningbouwprogrammering	20
3.3.2. Vereveningsfonds	22
3.3.3. Versnelling	23
3.3.4. Strategische woningbouwplanning en afwegingskader	26
3.3.5. Gebiedsgerichte woningbouwplanning voor de toekomst	26
3.3.6. Strategisch grondbeleid	26
3.3.7. Lokale binding	27
3.3.8. Leegstandsverordening	27
3.3.9. Prestatieafspraken	28
3.3.10 Overzicht: wat doen we al? Wat willen we doen? Wat willen we onderzoeken?	28
4. Betaalbaar wonen	29
4.1 Wat speelt er?	29
4.2 Wat wil Stichtse Vecht?	30
4.3 Hoe willen we dit bereiken?	30
4.3.1. Sociale huur: definitie, inkomensgrenzen en exploitatie door woningcorporaties	30
4.3.2. Middenhuur: definitie, inkomensgrenzen en woningtoewijzing	31
4.3.3. Betaalbare koop: definitie, inkomensgrenzen en woningtoewijzing	31
4.3.4. Relatie huurprijs of koopprijs en minimale gebruiksoppervlaktes	32
4.3.5. Instrumenten: Starterslening, Opkoopbescherming, Doelgroepenverordening	33
4.3.6. Overzicht: wat doen we al? Wat willen we doen? Wat willen we onderzoeken?	33
5. Een thuis voor iedereen (huisvesting aandachtsgroepen)	34
5.1 Wat speelt er?	34
5.2 Wat wil Stichtse Vecht?	35
5.3 Hoe willen we dit bereiken?	36
6. Wonen met zorg voor ouderen	38
6.1 Wat speelt er?	38
6.2 Wat wil Stichtse Vecht?	38
6.3 Hoe willen we dit bereiken?	39
7. Leefbaarheid en veiligheid	41
7.1 Wat speelt er?	41
7.2 Wat wil Stichtse Vecht?	41
7.3 Hoe willen we dit bereiken?	42
8. Duurzaamheid	43
8.1 Wat speelt er?	43
8.2 Wat wil Stichtse Vecht?	44
8.3 Hoe willen we dit bereiken?	45
9. Reikwijdte en wijzigingsbevoegdheid	46
10. Samenvatting	47
11. Begrippenkader	51
12. Bijlagen	54

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht. De vorige woonvisie liep van 2017 – 2022 en is in 2019 op een aantal onderdelen geactualiseerd. Bij deze nieuwe woonvisie kiezen we voor een langere looptijd van 2023 – 2030. Zowel de Woondeal tussen de regio U10 en het Rijk, het Provinciaal Programma Wonen en Werken als onze eigen Omgevingsvisie, kijken immers ook over een langere periode vooruit. Ontwikkelingen en beleid sluiten hierdoor beter aan op elkaar. Door niet iedere vier jaar de spelregels voor wonen te wijzigen bieden wij continuïteit en betrouwbaarheid aan met name de corporaties, de huurdersbelangenorganisaties en de marktpartijen.

In het coalitieprogramma 2022 – 2026 is de ambitie opgenomen om voldoende betaalbare en passende woningen voor de inwoners van Stichtse Vecht aan te bieden. Daarbij hoort ook de uitdrukkelijke wens om de woningbouw te versnellen. Er zijn voldoende woningbouwplannen voor de komende jaren maar de uitvoering van deze plannen verloopt te traag. Hierdoor sluiten de kwantitatieve woningbehoefte en het woningaanbod niet op elkaar aan. Ook zien we een mismatch tussen de kwalitatieve behoefte en het huidige aanbod. Er is bijvoorbeeld veel vraag naar betaalbare, grondgebonden koopwoningen en naar een- en tweepersoons huurappartementen. Het aanbod is echter minimaal.

Om het aantal te realiseren betaalbare woningen te vergroten worden in het woningbouwprogramma voorwaarden gehanteerd. Dat wil zeggen, 30% sociale huur, 25 – 30% middenhuur en 20% betaalbare koop tot € 300.000/€ 355.000. We kiezen daarbij voor een drempel vanaf 16 woningen voor het realisatie plichtig opleggen van 30% sociale huur. Dat doen we met name omdat de corporaties hebben aangegeven dat zij graag minimaal 4 à 5 sociale huurwoningen willen clusteren. Daarnaast is dit nodig om de financiële haalbaarheid van kleinschalige projecten te behouden en is gebleken dat de vorige drempel van 6 woningen ertoe leidde dat initiatiefnemers ervoor kozen om hier onder te blijven waardoor er te kleine projecten ontstonden. Voor het opleggen van het volledige programma geldt in deze nieuwe woonvisie een drempel van 31 woningen. Daarbij bieden wij inwisselruimte voor het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). Om te voorkomen dat bij dit programma te kleine woningen worden opgeleverd, kiezen wij bovendien voor een minimale oppervlakte eis per segment.

De bovengenoemde voorwaarden zijn bedoeld om de realisatie van betaalbare woningen te bevorderen maar moeten de realisatie van een individueel project niet onmogelijk maken. Om hier aan tegemoet te komen worden drempels gehanteerd maar kan het college voorstellen aan de raad om op basis van een onderbouwing af te wijken van deze voorwaarden.

We willen geleidelijk toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de gehele woningvoorraad, daartoe gaan we samen met de woningcorporaties op zoek naar mogelijkheden voor de bouw van 100% sociale huur.

De lokale regelruimte wordt steeds beperkter. Daar waar mogelijk zoeken we in Stichtse Vecht naar maatwerk per kern of per gebied dat wordt gebaseerd op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in onze gemeente. We hebben hierbij extra aandacht voor de sociale huur en de leefbaarheid in de kleine kernen: we maken gebruik van de Vitaliteitsregeling en passen op een slimme manier maatwerk toe zoals we dit al doen in Nieuwer Ter Aa, Kockengen en Loenen aan de Vecht.

Tenslotte geven wij met deze woonvisie invulling aan de wens van de raad om de exploitatie van nieuwe sociale huurwoningen te beleggen bij de corporaties (conform de aangenomen motie ‘exclusiviteit exploitatie sociale huurwoningen voor corporaties’ van juni 2022). Om meer zicht te krijgen op de sociale huurwoningen die door commerciële verhuurders worden verhuurd, betrekken we commerciële verhuurders met méér dan 100 woningen bij de prestatieafspraken.

Namens het college van B&W, wethouder volkshuisvesting F.W. H. van Liempdt

1. Inleiding en leeswijzer

Met de nieuwe woonvisie sluiten we aan bij de landelijke beleidslijnen (zoals de Nationale woon- en bouwagenda en de Nationale prestatieafspraken). Daarom volgen we in onze hoofdstukindeling ook de opbouw van de Nationale woon- en bouwagenda met haar zes programma's:

1. Woningbouw
2. Betaalbaar wonen
3. Een thuis voor iedereen
4. Wonen en zorg voor ouderen
5. Verduurzaming gebouwde omgeving
6. Leefbaarheid en veiligheid

Vanaf 2026 treedt de 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting' in werking. Dan wordt de verplichte woonvisie omgezet naar een 'Volkshuisvestingsprogramma' binnen de Omgevingsvisie. De onderwerpen uit het Volkshuisvestingsprogramma moeten landen in de Prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties. Deze nieuwe woonvisie is zo veel mogelijk in overeenstemming gebracht met de aangekondigde wet- en regelgeving.

De hoofdstukken kennen de volgende opbouw:

1. Wat speelt er rond dit thema?
2. Wat wil Stichtse Vecht?
3. Hoe bereiken we dit? uitgesplitst naar:
 - a. wat doen we al?
 - b. wat willen we doen?
 - c. wat willen we onderzoeken?

De acties die per onderwerp in de visie zijn opgenomen, worden vertaald naar een uitvoeringsprogramma waarin prioriteiten worden benoemd en een planning is opgenomen.

Deze woonvisie is tot stand gekomen in overleg met de in Stichtse Vecht actieve woningcorporaties (Portaal, Vecht & Omstreken, WUTA en Habion), de huurdersbelangenorganisaties (HBO Portaal en HBO Vecht & Omstreken) en met Van Wijnen, een marktpartij die onder andere in de regio U10 actief is.

De raad is op 31 januari 2023 in een informatieve commissie geïnformeerd over de uitgangspunten van een nieuwe woonvisie en is op 6 juni 2023 gepeild over een eerste conceptversie van de woonvisie. Suggesties zijn meegenomen bij de uitwerking van de eindversie van de woonvisie.

2. Evaluatie woonvisie 2017 – 2022

Het doel van de woonvisie is om te sturen op de realisatie van woningen, kwantitatief en kwalitatief, gebonden aan voorwaarden om te beïnvloeden dat gebouwd wordt voor de segmenten waarin de grootste behoefte bestaat volgens de woningbehoefteonderzoeken. De gemeente is voor het daadwerkelijk bouwen van woningen afhankelijk van ontwikkelende partijen. Projectontwikkeling, van start tot oplevering, duurt in onze gemeente gemiddeld zo'n zeven tot tien jaar. Een voortvarende aanpak en extra inspanningen door de gemeente beïnvloeden de oplevering van meer woningen op korte termijn slechts in beperkte mate. Er zijn andere factoren die de snelheid mede bepalen waar de gemeente geen invloed op heeft zoals:

- stijgende bouwkosten;
- stijgende rente;
- strenge regels geldverstrekkers;
- extra kosten verduurzaming;
- te weinig capaciteit op het elektriciteitsnet;
- stikstofproblematiek;
- hoge grondprijzen;
- provinciaal en landelijk beleid (bijvoorbeeld rode contouren)
- weinig beschikbare woningbouwlocaties

In de periode 2017-2022 zijn een aantal woningbouwprojecten opgeleverd. Dit zijn onder andere:

Tabel 1

Kern	Project	Aantal woningen
Maarssen-Dorp	Stationsweg - Noord	52
	Merenhoef	60
	Voormalige Brandweergarage	12
	Zwanenburg	12
	Binnenweg 18-20	8
Maarssenbroek	Voormalige bibliotheek	60
	Voormalige Fujitsu-toren	(studentenwoningen) 260
	Park Avenue	(sociale huur) 294
	Planetenbaan 1	45
Breukelen	Hortensekwartier	27
	Winkelcentrum Noord	16
	Wilhelminastraat	12
Kockengen	4 ^{de} Kwadrant	59
	Watermunt	11
Tienhoven	Ds. van Schuylenburglaan	10
Vreeland	EVAB terrein	11
	CSV terrein	12
	Vecht en Veld	28
Nigtevecht	Raadhuisstraat	10
		Totaal 999

De woningcorporatie Vecht & Omstreken heeft in die periode 41 sociale huurwoningen aan haar voorraad toegevoegd. Deze toevoegingen vallen binnen Breukelen, Kockengen en Nigtevecht. De woningcorporatie Portaal heeft 10 woningen in Tienhoven gebouwd. Zie lichtgroene arcering in tabel 1.

Sociale huurwoningen

De instandhoudingstermijn van 20 jaar voor sociale huurwoningen stond bij een aantal projecten ter discussie. Geldverstrekkers zijn kritisch wanneer er sprake is van een lange instandhoudingstermijn, zij hebben immers minder garanties dat de waarde van de woning op enig moment kan worden verzilverd. Een kortere instandhoudingstermijn brengt het risico met zich mee dat een woning na bijvoorbeeld 10 jaar uit de sociale huurwoningenvoorraad verdwijnt (door huurverhoging of verkoop). Hoewel dit risico zich bij een corporatie minder snel voordoet, is niet uit te sluiten dat een corporatie kiest voor het afstoten van een woning als dit wenselijk is in het kader van een goed beheer van de woningvoorraad, bijvoorbeeld om te kunnen investeren in duurzaamheid of nieuwbouw. Vanaf 2026 treedt de 'wet versterking regie volkshuisvesting' in werking en zal een landelijke instandhoudingstermijn van 25 jaar worden opgelegd.

In voorgaande jaren is een gelijk speelveld (iedereen moet aan dezelfde eisen voor sociale huur voldoen) tussen corporaties en commerciële verhuurders gecreëerd zodat de sociale huur ook sociale huur blijft. Het was de verwachting dat sociale huurwoningen na realisatie zouden worden overgedragen aan de corporaties. Deze overdracht heeft echter slechts in beperkte mate plaatsgevonden. Ontwikkelande partijen kozen voor zelfstandige exploitatie al dan niet via bijvoorbeeld een tussenpartij die gespecialiseerd is in de verhuur van woningen. Een andere belangrijke reden waardoor de overdracht niet tot stand is gekomen, is dat de woningen niet passen binnen de portefeuille van de corporaties (te klein, te duur of geen buitenruimte).

Betaalbare koopwoningen

Ontwikkelande partijen kiezen in het geval van betaalbare (voorheen sociale) koop vaak voor kleinere woningen. Op deze manier kunnen zij meer woningen realiseren op dezelfde grondoppervlakte en daarmee de kostprijs en verkoopprijs laag houden. Deze kleinere woningen sluiten slechts in beperkte mate aan op de brede woningbouwbehoefte. Dergelijke woningen zijn geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens maar niet voor gezinnen.

De huidige betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen van € 200.000 is op basis van de ontwikkelingen in de woningmarkt niet meer reëel. Inmiddels is er een landelijke betaalbaarheidsgrens van maximaal € 355.000 ingevoerd. Dit draagt al bij aan de mogelijkheid om grotere betaalbare woningen te realiseren. In onze gemeente is veel behoefte aan koopwoningen tot € 300.000 omdat deze met een middeninkomen van ca. € 65.000 nog gefinancierd kunnen worden. Om te voldoen aan de bredere vraag van onze inwoners, is er behoefte aan kaders voor de minimale oppervlakte van betaalbare koopwoningen in relatie tot de stichtingskosten. Kaders zijn ook nodig voor de toewijzing van betaalbare koopwoningen zodat deze bij de beoogde doelgroepen (bijvoorbeeld middeninkomens, starters, doorstromers) terecht komen.

Middenhuur woningen

Om middenhuur op een goede manier aan te bieden via Woningnet bestaat de behoefte aan aanvullende kaders. Hiertoe heeft de gemeente aanvullende regels opgenomen in de lokale beleidsregels bij de regionale huisvestingsverordening. De woonvisie moet hierop aansluiten.

Woningbouwprogramma

Binnen de woningbouwprogrammering wordt gekeken vanaf hoeveel woningen 30% sociale huur wordt opgelegd en vanaf hoeveel woningen middenhuur en betaalbare koop wordt opgelegd. Dit noemen we de 'drempels'. Met andere woorden de drempel is het aantal woningen vanaf waar een verplicht woningbouwdeel gaat gelden.

In 2017 lag de drempel voor 30% sociale huur op twaalf woningen. In 2019 heeft de gemeente deze drempel verlaagd naar zes of meer woningen. In 2017 bestond nog geen drempel voor middenhuur. In 2019 heeft de gemeente deze drempel op 26 of meer woningen gesteld. In de praktijk blijkt de drempel voor sociale huur die wij nu hanteren een belemmering voor initiatiefnemers. Het is financieel niet haalbaar om bij kleine projecten vanaf zes woningen sociale huur te realiseren. Om te voorkomen dat ontwikkelingen stagneren is het van belang een beter evenwicht te vinden tussen de opbouw van het woningbouwprogramma en de daarbij behorende drempels.

Richtinggevend voor de drempel voor sociale huur kan zijn dat de corporaties, aangezien zij de exploitatie van de sociale huur krijgen, aangeven minimaal vier à vijf woningen af te willen nemen. Dit om te voorkomen dat het corporatiebezit te versnipperd raakt. Als we hiermee rekening houden en 30% sociale huur per ontwikkeling eisen, dan gaat het om een drempel van minimaal 14 tot 16 woningen ($30\% \times 14 = 4,2$ woningen en $30\% \times 16 = 4,8$ woningen) waarvan er vier of vijf sociale huur zijn.

Landelijk geldt vanaf 2023 een woningbouwprogramma van minimaal 30% sociale huur en 40% middensegment. Via de Woondeal U10 2022 – 2030 heeft Stichtse Vecht hiervoor getekend. Het middensegment bestaat uit middenhuur en betaalbare koop. Deze zijn onderling uitwisselbaar. Het landelijke programma gaat niet gepaard met drempels. Dat biedt ruimte om lokale regels op te stellen.

Uitvoeringsprogramma

Bij de actualisatie van de woonvisie hebben we een uitvoeringsprogramma met twaalf prioriteiten opgesteld:

1. Oprichten vereveningsfonds >> niet gerealiseerd
2. Starterslening >> gerealiseerd
3. Uitwerken van levensloopbestendig bouwen als te hanteren maatstaf >> niet gerealiseerd
4. Woonzorgvisie >> gerealiseerd
5. Realiseren van bijzondere woonvormen voor samenwoning van diverse doelgroepen >> realisatie via gemengd wonen project Loenen aan de Vecht
6. Lokale invulling van de regionale afspraken U16 en Utrecht West over maatschappelijke opvang en beschermd wonen >> realisatie via gemengd wonen project Loenen aan de Vecht
7. Woonwagendstandplaatsenbeleid >> gerealiseerd
8. Besluitvormingstraject doelgroepenverordening. >> voorstel volgt in 2023
9. Leefbaarheid in kwetsbare wijken >> gedeeltelijk gerealiseerd
10. Beleid voor Tiny houses >> niet gerealiseerd
11. Ontwikkelen van goedkope en betaalbare semipermanente woningen voor 'spoedzoekers'. >> realisatie via gemengd wonen project Loenen aan de Vecht
12. Verduurzaming van de woningvoorraad >> bij nieuwbouw eisen we NOM

De meeste doelstellingen zijn geheel of gedeeltelijk behaald. Zie groene markeringen. Acties die nog open staan willen we als volgt invullen:

- Oprichten vereveningsfonds: onderzoeken of we dit in combinatie met een aangepaste drempel voor 30% sociale huur kunnen inzetten.
- Levensloopbestendig bouwen: realistische criteria opstellen in overleg met ontwikkelende partijen.
- Doelgroepenverordening: deze hebben we nodig om de sociale huur en middenhuur in de bestemmingsplannen juridisch te borgen en om speciale beroepsgroepen voorrang te kunnen verlenen (bijvoorbeeld onderwijs, zorg, veiligheid). Hierbij geldt dat moet worden aangetoond dat deze beroepsgroepen onevenredig zwaar getroffen worden door de schaarste op de woningmarkt, bijvoorbeeld in het middensegment.
- Beleid voor Tiny houses opstellen: in plaats van beleid een toetsingskader opstellen om bij particuliere initiatieven een goede afweging te maken of de gemeente medewerking kan verlenen of niet.

Raadsconferentie 'wonen'

Tijdens de raadsconferentie 'wonen' van oktober 2021 hebben corporaties en ontwikkelaars de raad geïnformeerd over wat zij nodig hebben om de woningbouw te versnellen. Onderstaand de belangrijkste aandachtspunten:

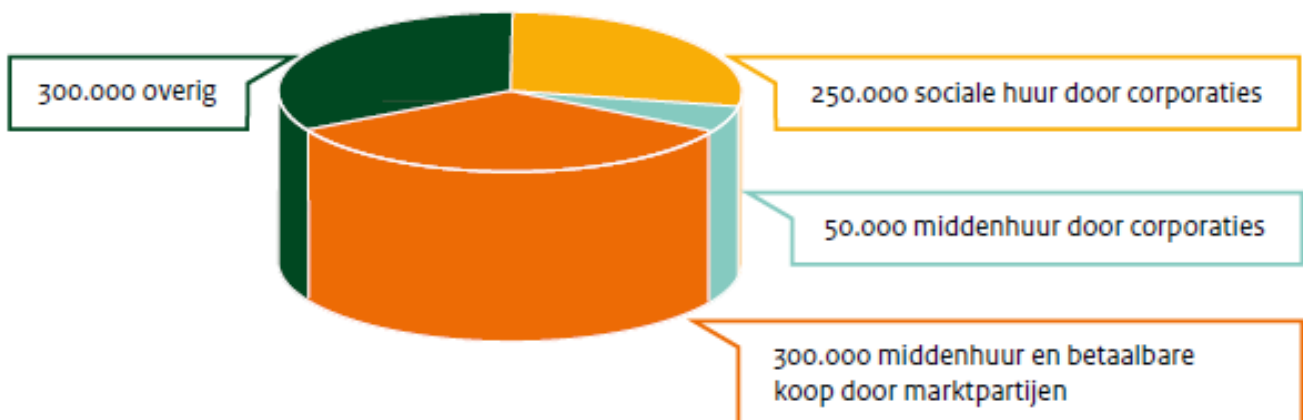
1. Regie en capaciteit van de gemeente vergroten en ruimte bieden aan de ontwikkelende partijen om zelf meer (vooronderzoeken) te doen waardoor zij minder afhankelijk zijn van de ambtelijke capaciteit. De corporaties komen met een voorstel over wat zij zelf meer kunnen en willen doen.
2. De gemeente zoekt naar mogelijkheden om niet te veel eisen per woningbouwontwikkeling te stapelen.
3. De gemeente zal in haar nieuwe woonvisie de exploitatie van sociale huurwoningen exclusief aan toegelaten instellingen toebedelen.
4. De gemeente onderzoekt of een actiever grondbeleid mogelijk is en brengt de voor- en nadelen daarvan in kaart. Centraal staat de vraag of een actiever grondbeleid effectief kan bijdragen aan woningbouw in de gewenste segmenten en welke (financiële) risico's de gemeente daarbij loopt.
5. De corporaties onderzoeken of een optimalisatie van de bestaande woningvoorraad mogelijk is. Bijvoorbeeld door grote woningen te splitsen in meerdere kleinere wooneenheden of mogelijkheden voor woningdelen toe te passen.
6. Bij sloop/nieuwbouw, meer sociale huurwoningen terugbouwen dan er oorspronkelijk waren.
7. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden van flexibele woningbouw.
8. Voor wat betreft de verduurzaming van de woningvoorraad is gebleken dat NOM (nul op de meter) vaak niet haalbaar is bij nieuwbouw van bijvoorbeeld een appartementencomplex. Ontwikkelende partijen hebben om nuancering van deze eis gevraagd.

3. Woningbouw

3.1 Wat speelt er?

3.1.1. Woondeal U10 2022 - 2030

De Woondeal U10 2022-2030 (kortweg Woondeal) is een vervolg op de Woondeal U10 2019 en bevat afspraken die door het Rijk, de provincie Utrecht, de U10-gemeenten en de RWU (samenwerkingsverband van 19 woningcorporaties in de regio) zijn gemaakt om gezamenlijk te werken aan de woningbouwopgave. Het doel van de Woondeal is een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in de regio.



Bron: Nationaal programma wonen

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het Nationale programma Woningbouw ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Betaalbaar betekent: sociale huur tot aan de liberalisatiegrens (€ 808 prijspeil 2023), middenhuur vanaf de liberalisatiegrens tot aan de landelijke middenhuurgrens (€ 1.021 prijspeil 2023) en betaalbare koop tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 355.000, prijspeil 2023). De verdeling is als volgt:

- minimaal 30% sociale huur
- minimaal 40% middensegment, dat wil zeggen middenhuur en betaalbare koop

Hierbij geldt dat de regiogemeenten geleidelijk moeten toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de gehele woningvoorraad. Binnen de regio Utrecht voldoen op dit moment drie van de zestien gemeenten aan dit percentage. In Stichtse Vecht is dit percentage momenteel 22,1% van de bestaande woningvoorraad, als we alleen het corporatiebezit meetellen. Als we ook de sociale huurwoningen in particulier bezit meetellen, is het percentage 25,6%. Dat betekent dat er bij nieuwbouw ook ruimte moet zijn voor 100% sociale huur, zodat het overall percentage stijgt. Dat kan bijvoorbeeld bij nieuwbouwwontwikkelingen van woningcorporaties.

In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over het aantal toe te voegen woningen in de periode 2022-2030. In de Woondeal zijn behalve afspraken over het aantal nieuwe woningen ook afspraken gemaakt over investeringen in bereikbaarheid en groen, het stikstofdossier, energie-infrastructuur, duurzame en toekomstbestendige woningen, huisvesting van aandachtsgroepen (bijvoorbeeld ouderen, statushouders, dak- en thuislozen) en water- en bodemsturend bouwen. In de Woondeal is aangegeven wat de regio nodig heeft om de groei van het aantal woningen op te vangen binnen een gezond woon- en leefklimaat en wat de kritische succesfactoren zijn.

3.1.2. Integraal ruimtelijk perspectief (IRP)

De afgelopen jaren is samen met de Regio U16 en de Provincie Utrecht gekeken naar de woningbouwopgave van de regio. Hierbij is op regioniveau naar alle opgaven gekeken zodat er afgewogen beslissingen konden worden genomen op het gebied van wonen, economie, energie, landschap en mobiliteit. De opgaven zijn verwoord in het Integraal Ruimtelijk Perspectief.

De totale woningbehoefte in de regio U16 tot 2040 is circa 104.000 tot 125.000 volgens de prognoses die samen met de Provincie zijn opgesteld. Als voorwaarde voor de woningbouwopgave is een schaalessprong van met name het regionale Openbaar vervoer (OV) systeem benoemd. De regio U16 kiest ervoor om de grote woningbouwopgaven te concentreren in stedelijk kerngebied en in een aantal grotere regionale kernen. Voor de selectie van potentiële locaties zijn als voorwaarden nabijheid, goede bereikbaarheid en de te verwachten regionale mobiliteitsbehoeften gebruikt. Zo is in de regio gekozen voor de volgende ladder (=voorkeursvolgorde) van verstedelijking:

1. binnenstedelijk/ binnendorps dichtbij bestaande mobiliteitsknooppunten
2. overig binnenstedelijk/ binnendorps
3. buitenstedelijk (grootschalige uitbreiding) dichtbij bestaande of nieuwe mobiliteitsknooppunten en hoogwaardig OV

In aanvulling hierop biedt de provincie onder voorwaarden ruimte voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied bij kleine kernen (tot 8000 inwoners) om de lokale vitaliteit en leefbaarheid te versterken. Per kleine kern mag een gemeente eens in de 5 tot 10 jaar een aanvraag doen om maximaal 50 woningen buiten de rode contour te bouwen.

Het grootste deel van de regionale woningbouwopgave wordt in de stad Utrecht opgevangen. Met deze keuze wordt het landelijk gebied ontzien. Voor de resterende opgave zijn zeven regiopoorten aangewezen, waaronder Breukelen.

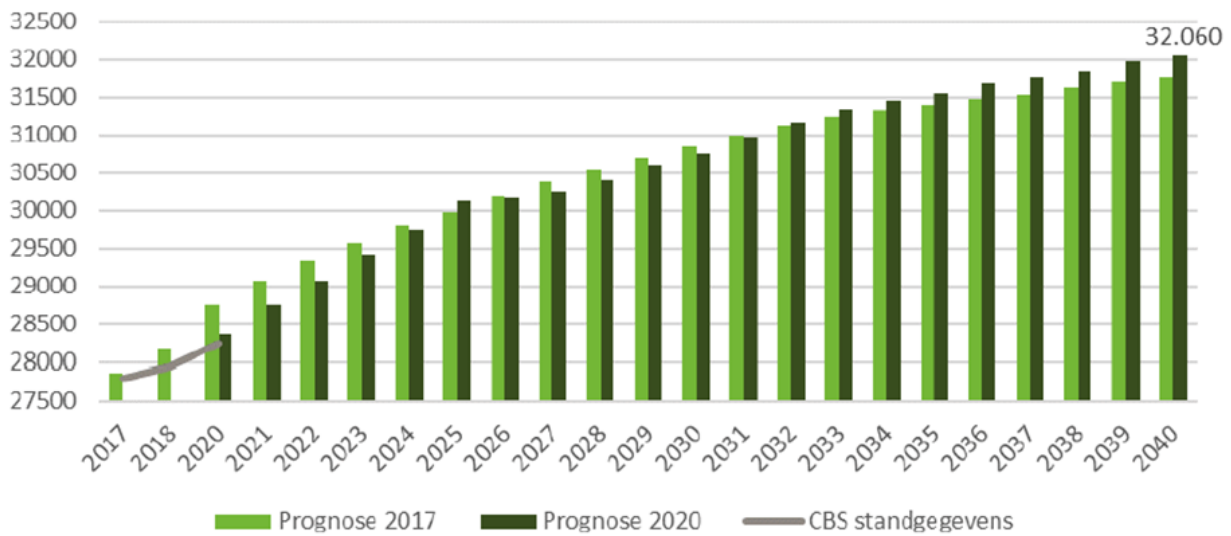
3.1.3. Woningbehoefte

De woningbehoefte is een bepalende factor voor de sturing op het woningbouwprogramma. In principe probeert een gemeente tegemoet te komen aan de woningbehoefte van woningzoekenden in haar eigen gemeente en een bijdrage te leveren aan de regionale woningbehoefte. Maar een gemeente kan er ook voor kiezen om niet behoeftevolgend te bouwen en juist via de woningbouw te sturen op het aantrekken van andere soorten bewoners of op een goede menging van soorten bewoners in bepaalde wijken.

In 2019 heeft de gemeente een woningmarktanalyse laten uitvoeren ten behoeve van de actualisatie van de woonvisie 2017 – 2022. Dit onderzoek was gericht op de periode 2018 - 2028. Daarna heeft de gemeente in 2021 een aanvullend woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren voor de periode 2028 tot 2040 ten behoeve van de Omgevingsvisie. Daarnaast is er in regionaal verband een kwantitatief woningbehoefteonderzoek (2019) en een kwalitatief woningbehoefteonderzoek (2020) door Companen uitgevoerd.

De gemeente Stichtse Vecht bestaat uit drie grote kernen met méér dan 5.000 inwoners (Breukelen, Maarssen-dorp en Maarssenbroek) en negen kleine kernen met minder dan 5.000 inwoners (Kockengen, Nieuwer Ter Aa, Loenen aan de Vecht, Nigtevecht, Vreeland, Nieuwersluis, Loenersloot, Tienhoven en Oud-Zuilen. In 2022 is de bevolking gegroeid naar 65.240 inwoners en 28.618 huishoudens. Onderstaand de prognoses voor de huishoudensontwikkeling van beide lokale behoefteonderzoeken. Door nieuwe inzichten over (inter)nationale migratie, huishoudensverdunding, vergrijzing en regionale vestigingstrends komt de meest recente prognose uit op 32.060 huishoudens in 2040.

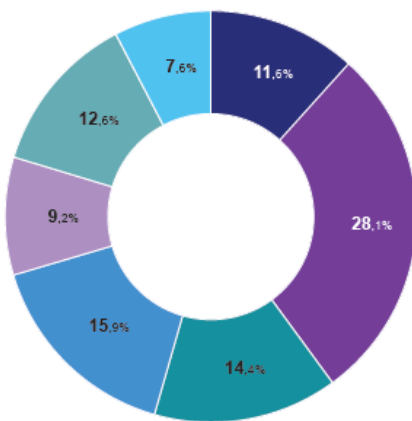
Tabel 2



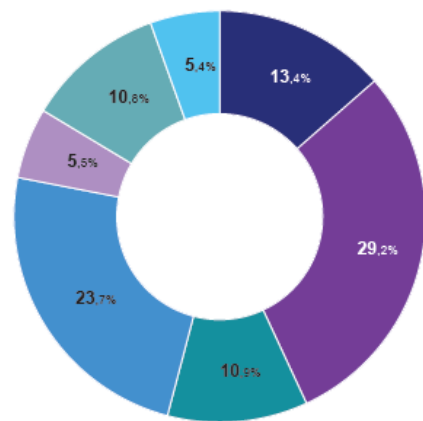
Bron: Primos huishoudensprognose 2017 en 2020

Onderstaand een overzicht van de huishoudenssamenstelling in Stichtse Vecht. We zien hier dat met name de eenpersoonshuishoudens vanaf 25 jaar tot de AOW leeftijd of ouder sterk vertegenwoordigd zijn.

Stichtse Vecht



U16



■ Jonger dan 25 jaar
 ■ Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW
 ■ Eenpersoonshuishouden AOW of ouder
 ■ Paar zonder kinderen 25 tot AOW
■ Paar zonder kinderen AOW of ouder
 ■ Paar met kind(eren)
 ■ Eenoudergezin

Bron: VNG lokale monitor – wonen 2022

Kwantitatieve woningbehoefte:

Uit het aanvullende woningbehoefteonderzoek is naar voren gekomen dat de woningbehoefte tot 2040 nog 3.705 woningen bedraagt. Dat is de behoefte van alle onderstaande tijdvakken (zie tabel 2) bij elkaar opgeteld. Met andere woorden, als er in een bepaald tijdvak onvoldoende wordt gebouwd, dan moet dat in de andere tijdvakken worden gecompenseerd. Deze 3.705 woningen zijn nodig om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte tezamen. Waarbij de lokale behoefte gebaseerd is op de bevolkingsgroei en de huishoudensverduunning en de regionale behoefte gebaseerd is op de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Stichtse Vecht.

Tabel 3

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2020-2040
Tot 35 jaar	+350	-209	+55	-86	+110
35 tot 50 jaar	-101	-79	+240	+260	+320
50 tot 65 jaar	+194	-361	-455	-168	-790
65+	+1.328	+1.283	+956	+498	+4.065
Totaal	+1.771	+634	+795	+504	+3.705

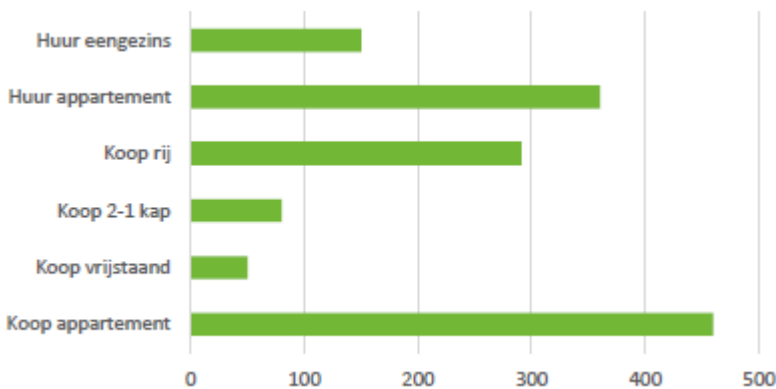
Bron: Huishoudensprognose Primos2020

- De verwachte huishoudensgroei in Stichtse Vecht komt voor het grootste deel voort uit de groei van ouderenhuishoudens. De vergrijzing piekt rond 2037. Tot 2040 neemt het aandeel ouderenhuishoudens ten opzichte van 2020 met +45% toe tot ongeveer 13.000 huishoudens. Vanaf de piek in 2037 zal het aantal ouderenhuishoudens langzaam maar zeker afnemen omdat de groep van de zogenoemde 'babyboomers' de woningmarkt gaat verlaten.
- Het aantal jonge huishoudens neemt licht toe met +3%.
- Ook is er een lichte groei te zien bij huishoudens tussen 35 en 49 jaar. Dit is met name de leeftijd waarin gezinnen zich bevinden. Deze groei vindt naar verwachting pas plaats vanaf ongeveer 2030. Dit is het gevolg van de toename van de vergrijzing, waardoor weinig eengezinswoningen en dus woonmogelijkheden voor (gevoorderde) gezinnen vrijkomen. Wanneer de stijging van de vergrijzing afvlakt en het bouwprogramma evenwichtig wordt ontwikkeld, zal de groei van groepen in de gezinsleeftijd weer toenemen.
- Het aantal huishoudens van middelbare leeftijd neemt na 2028 af, in totaal met zo'n 10% tot 2040. Dit is als het ware de achterkant van de vergrijzingsgolf.

Kwalitatieve woningbehoefte:

Over de lokale, kwalitatieve woningbehoefte geeft het onderzoeksrapport aan dat de inwoners van Stichtse Vecht vooral behoefte hebben aan koopappartementen, huurappartementen en koop rijtjeswoningen:

Tabel 4



Bron: woningmarktanalyse Companen 2019

Binnen de sociale huur is vooral behoefte aan een- en tweepersoons appartementen. Die behoefte is er met name voor starters, voor senioren en voor huisvesting bijzondere doelgroepen (sociaal urgenten, uitstroom MOBW en statushouders). Binnen de middenhuur is er zowel behoefte aan appartementen als aan grondgebonden woningen.

Relatie inkomensniveau en woningbehoefte:

Het inkomensniveau van de gemeente Stichtse Vecht ligt hoger dan het regionaal gemiddelde. Dit zien we ook terug in de samenstelling van de woningvoorraad. Het aandeel sociale huurwoningen ligt onder het regionaal gemiddelde. De druk op de sociale huur in onze gemeente is al langjarig hoog. Toevoeging in dit segment is noodzakelijk om de druk te verlagen. Ook het toevoegen van ruime en betaalbare woningen in het middensegment (grondgebonden huur en betaalbare koop) is wenselijk om de doorstroming van 'scheefwoners' in de sociale huur te bevorderen. Binnen het corporatiebezit woont ca. 19% 'scheef', dat wil zeggen dat het inkomen te hoog is voor een sociale huurwoning (16% goedkope scheefheid en 3% dure scheefheid).

Woningbehoefte per kern per segment

Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de behoefte per kern per segment. Zie onderstaande tabel.

Tabel 5

Kern	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Duur
Maarssenbroek	30%	30%	20%	20%
Maarssen	30%	30%	20%	20%
Breukelen	30%	25%	20%	25%
Loenen	30%	25%	25%	20%
Kockengen	30%	25%	25%	20%
Nigtevecht	30%	25%	20%	25%
Loenersloot	30%	25%	20%	25%
Nieuwersluis	30%	25%	20%	25%
Vreeland	30%	0	15%	55%
Nieuwer ter Aa	30%	25%	20%	25%
Tienhoven	30%	0	20%	50%
Oud-Zuilen	30%	25%	25%	20%

Bron: aanvullende woningmarktanalyse Companen 2021

Verdeling van de behoefte per doelgroep over de kernen:

- behoefte aan betaalbare koopwoningen in de eigen kern of in een grote kern (doelgroep: (koop)starters/jongere stellen)
- behoefte aan appartementen in de eigen kern (doelgroep: ouderen en starters)
- behoefte aan landelijk wonen (doelgroep: gezinnen en hogere inkomens)















Regionaal woningbehoefte onderzoek

Uit het regionale, kwalitatieve woningbehoefteonderzoek van Companen (2020) komt daarnaast naar voren dat binnen de regio 'Noord' (Stichtse Vecht, Woerden, De Ronde Venen, De Bilt, Zeist):

- Middeninkomens graag een grondgebonden woning willen kopen tot een koopprijs van € 300.000. Voor deze doelgroep moet een oplossing gevonden worden omdat dit segment niet of nauwelijks beschikbaar is.
- Starters graag een sociale huurwoning of een koopappartement tot € 250.000 in een stedelijk milieu willen, ook voor deze woonwens moeten oplossingen gevonden worden.
- Senioren (65+) die kleiner willen gaan wonen, ook een koopappartement willen maar dat mag wel duurder zijn dan € 250.000.

Companen heeft binnen het regionale behoefteonderzoek een aantal scenario's uitgewerkt voor de sturing op het woningbouwprogramma. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen meer behoeftevolgende scenario's (trend en directe vraag) en een meer behoeftesturend scenario. Zie onderstaande tabel.

Tabel 6

	Trend	Directe vraag	Extra doorstroming
Sociale huur *			
Vrije sector huur *			
Koop grondgebonden <3 ton			
Koop grondgebonden >3 ton			
Koop appartement			

* zwaartepunt: appartementen

Bron: regionale woningbehoefteonderzoek 2020

In de regio is gekozen voor het scenario 'doorstroming', 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. 80% van de woningen van 2040 staat er al en wordt (zeker) op termijn niet meer optimaal benut. Als gevolg van het wegtrekken van de babyboomgeneratie komen (grote) gezinswoningen, nu nog bewoond door stellen en alleenstaanden zonder kinderen, vrij. Een deel van deze groep wil graag doorstromen naar een meer passende woning. Doorstroming kan eraan bijdragen dat deze woningen voor de vraag beschikbaar komen voor gezinnen.

Met dit scenario dient Stichtse Vecht alternatieven te bieden in het middensegment, met name in de grondgebonden koop tot € 300.000. Met het scenario 'trend' reageert een gemeente vooral op het saldo van vraag en aanbod en probeert in de toekomst een betere match tussen vraag en aanbod te creëren. Met dit scenario zou Stichtse Vecht vooral meer sociale huurappartementen en grondgebonden koop tot € 300.000 moeten toevoegen. Met het scenario 'directe vraag' reageert een gemeente op waar op dat moment de grootste tekorten zijn. Met dit scenario zou Stichtse Vecht vooral sociale huurwoningen voor een- en tweepersoons huishoudens moeten realiseren.

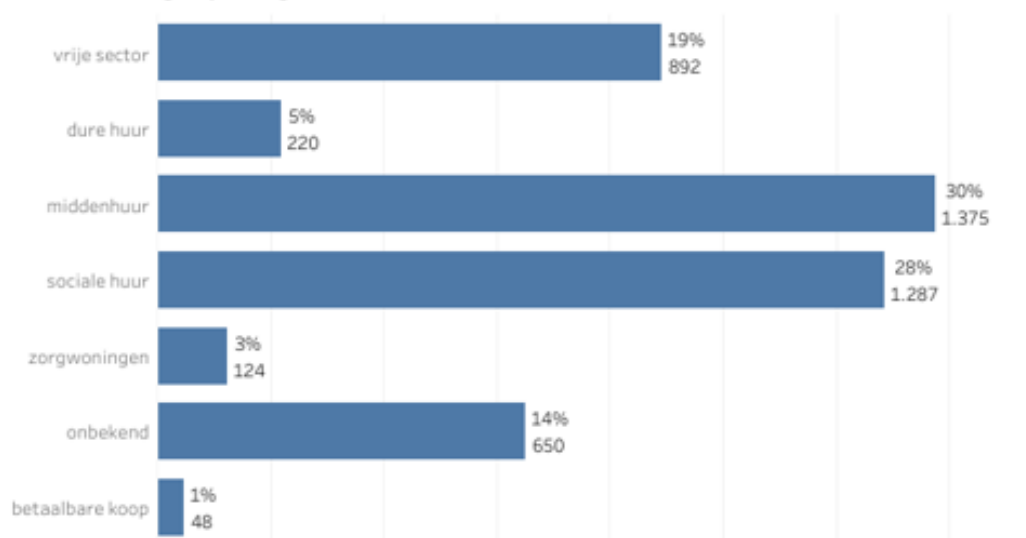
3.1.4. Plancapaciteit versus woningbehoefte

Om te bepalen welke aantallen woningen toegevoegd dienen te worden in welke segmenten, confronteren we de woningbehoefte met de plancapaciteit (de bestaande woningbouwinitiatieven) in onze gemeente. Wanneer we de woningbouwplannen van Stichtse Vecht voor de periode 2020 tot 2030 bekijken in het Provinciale Programma Wonen en Werken, zien we dat er vanaf 2020 harde en zachte plannen bestaan voor ca. 4.500 woningen. In de periode 2030 tot 2040 zijn er daarnaast nog zachte plannen voor ca. 3.000 woningen. Deze prognose is als volgt opgebouwd:

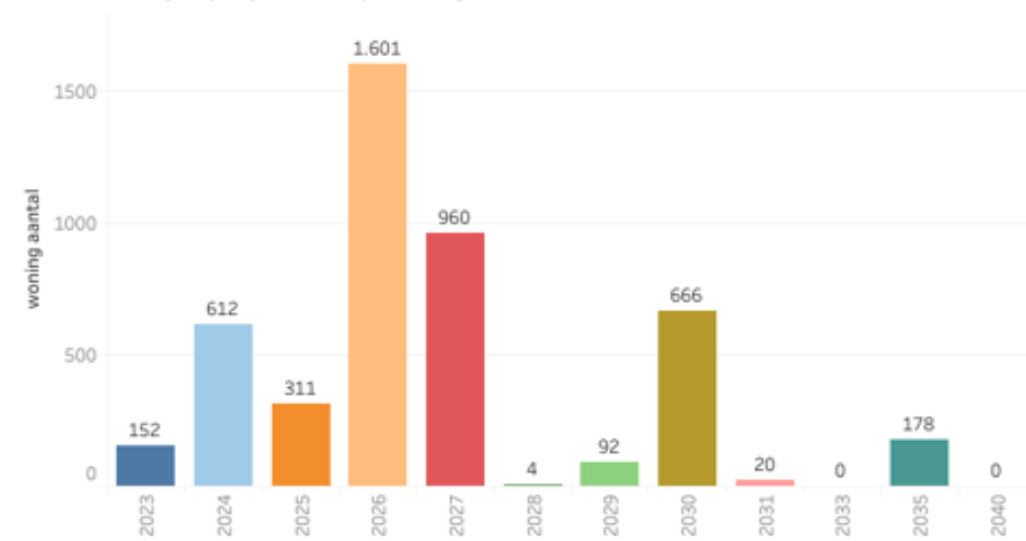
- 2.500 woningen die voortkomen uit de transformatie van het Kwadrant en het Ruimtekwartier
- 600 woningen die voortkomen uit de transformatie en nieuwbouw bij Bisonspoor
- 1.400 woningen die voortkomen uit kleinere ontwikkelingen in de overige kernen
- 3.000 woningen die na 2030 kunnen voortkomen uit de ontwikkeling van het knooppunt Breukelen.

De totale woningbehoefte (lokaal en regionaal) van 2020 tot 2040 is afgerond 3.700 woningen. In regionaal verband is een percentage van 20% bepaald voor het compenseren van planuitval en planvertraging. Bij een netto behoefte van 3.700 woningen hoort derhalve een bruto behoefte van 4.440 woningen tot 2040. Hiermee voldoen de woningbouwplannen tot 2030 aan de woningbehoefte. De woningbouwplannen vanaf 2030 tot 2040 overstijgen de woningbehoefte. Voor meer inzicht in de plancapaciteit en de op te leveren woningen per woningsegment, per jaar en per kern, verwijzen wij naar het 'dashboard woningbouwprognoses' in bijlage 9. Onderstaand een samenvatting van dit dashboard.

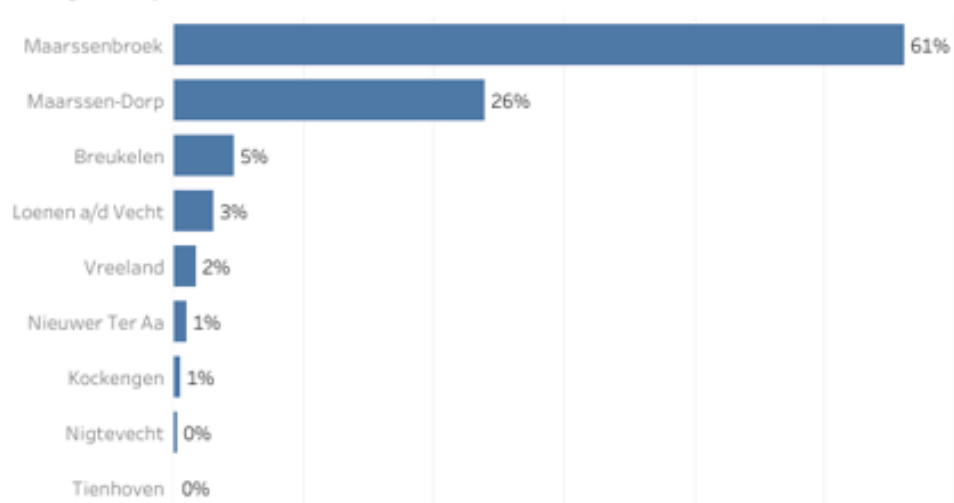
Aantal woningen per segment



Aantal woningen per jaar van oplevering



Woningbouw per kern

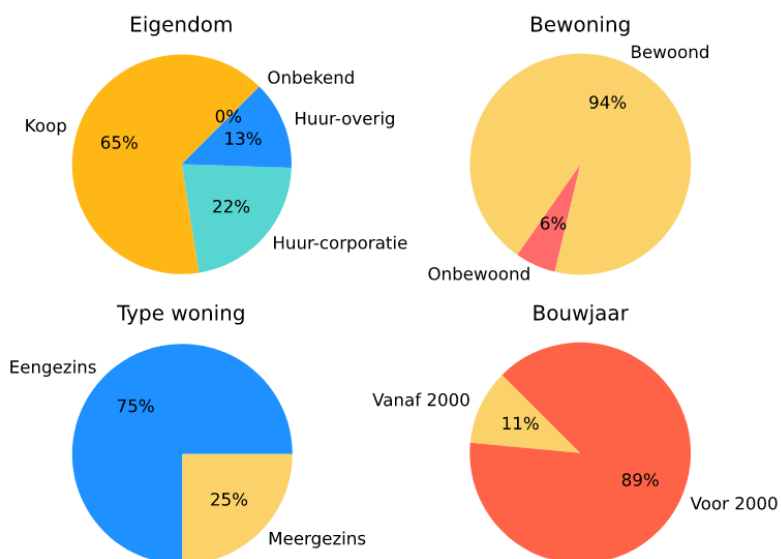


Het ontwikkelen van een groter woningbouwprogramma dan de huishoudensontwikkeling kan, volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen (2021), worden bestempeld als boventrendmatig. Een groot deel van de plannen ligt in Maarssebroek (Kwadrant en Ruimtekwartier). Het betreft hier een grote transformatie van kantoren naar woongebied met appartementen rond de Planetenbaan. Deze woningbouwprojecten zullen ook voorzien in de regionale woningbehoefte. Projecten voor herstructurering en verdichting en voor uitleg bij kleine kernen voorzien, ook door de bindingsregel voor kleine kernen, relatief meer in de lokale woningbehoefte.

Voor de lange termijn is een grootschalige woningproductie gepland bij knooppunt Breukelen met een zachte capaciteit van 3.000 woningen. Met een huishoudensgroei van ca. 1.700 huishoudens tussen 2030 en 2040 in Stichtse Vecht, zal die ontwikkeling ook relatief meer voorzien in de regionale woningbehoefte.

3.1.5. Woningvoorraad en zoektijden voor een sociale huurwoning

De samenstelling van de huidige woningvoorraad blijkt uit onderstaande figuur



Bron: AlleCijfers.nl

Huidig aantal huishoudens gemeente Stichtse Vecht: 28.618. Daarvan zijn
 eenpersoonshuishoudens: 9.104
 tweepersoonshuishoudens: 8.715
 Gezinnen: 10.799

De gemeente telt 28.814 woningen. Hiervan zijn 7.203 appartementen (meergezinswoningen) en 21.610 eengezinswoningen. We zien hier een grote mismatch tussen het type woningen en het type huishoudens. Slechts de helft van de eengezinswoningen wordt door een gezin bewoond, de andere helft door een of twee personen.

Van de 28.814 woningen zijn 18.729 koopwoningen en 10.085 huurwoningen. Van het totaal aantal huurwoningen zijn 6.438 woningen in corporatiebezit. Daarvan zijn 6.306 zelfstandige sociale huurwoningen. De overige woningen zijn onzelfstandige of intramurale woningen. Ter vergelijking: in 2017 bestond het totale corporatiebezit uit 6.343 zelfstandige huurwoningen. Het totale aantal sociale huurwoningen is derhalve in de afgelopen vijf jaar toegenomen met $(6.438 - 6.343 =) 95$ woningen. Het aantal zelfstandige sociale huurwoningen is afgenomen sinds 2017 met $(6.343 - 6.306 =) 37$ woningen. Binnen het totaal aantal

zelfstandige corporatiewoningen van 6.306 zijn er 3.110 eengezinswoningen en 3.196 appartementen. De onderlinge verdeling van de woningen tussen de vier corporaties is als volgt:

Tabel 7

Corporatie	Aantal woningen in 2022
Portaal	3.697
Vecht & omstreken	2.461
WUTA	177
Habion	103
Totaal	6.438

Bron: corporatiemonitor RWU 2022 en Habion

Op basis van deze cijfers is het totale aandeel aan sociale huurwoningen binnen onze gemeente 22,1%. Naast het corporatiebezit zijn er echter ook sociale huurwoningen die door commerciële verhuurders worden geëxploiteerd. De gemeente heeft niet exact in beeld om hoeveel woningen dit gaat en waar deze zich bevinden. Het werkelijke percentage sociale huurwoningen in onze gemeente ligt in elk geval hoger dan deze 22,1%. Alleen al de ontwikkeling van 'Corner Plaza' in Park Avenue heeft 294 sociale huurwoningen opgeleverd die verhuurd worden door Edelwonen beheer bv. In de 'VNG lokale monitor wonen - particuliere sector' komt naar voren dat de verdeling van de woningen in Stichtse Vecht als volgt is: 65,4% koopwoningen, 22,1% sociale huur en 12,5% particuliere huur. Van deze particuliere huur is 26,1% sociale huur. Uitgaande van een totaal aantal woningen van 28.814, zijn er dan $28.814 \times 12,5\% \times 26,1\% = 940$ woningen in de particuliere sociale huur. Samen met de 6438 woningen in corporatiebezit zijn dat 7.378 woningen en een percentage van 25,6%. Omdat er geen inzicht is in het daadwerkelijk aantal particuliere sociale verhuur, zijn deze cijfers niet hard. Ook de VNG geeft aan dat van ca. 1000 particuliere huurwoningen niet bekend is in welk huursegment deze vallen.

Inschrijfduur sociale huurwoningen en zoektijden sociale huurwoningen

De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning was in 2019 nog 12 jaar. In 2022 is de gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning gestegen naar 13,8 jaar, met uitschieters naar ruim 15 jaar in de drie grote kernen (zie onderstaande tabel). De kernen die niet genoemd worden in onderstaande tabel hebben geen of weinig corporatiebezit. Naast de inschrijfduur is er ook de zoektijd van een actief woningzoekende (dat is de periode tussen de eerste reactie van een woningzoekende op een woning en het moment dat deze woningzoekende daadwerkelijk een woning heeft gekregen). Deze is tussen 2021 en 2022 voor doorstromers gedaald van 5,9 jaar naar 5,1 jaar en voor starters van 5,4 jaar naar 4,5 jaar. Zie RWU monitor – schaarste in de regio Utrecht 2022. De zoektijd is de meest relevante indicatie voor schaarste.

Tabel 8

Kern	Aantal woningtoewijzingen	Gemiddelde inschrijfduur in jaren
Maarssen & Maarssenbroek	123	15,6
Breukelen	80	15,1
Loenen aan de Vecht	10	11,4
Kockengen	11	7,3
Nigtevecht	7	5,1
Vreeland	2	1,9
Totaal	233	13,8

Bron: WoningNet

3.1.6. Koopwoningmarkt

De NVM makelaars in Stichtse Vecht constateren de volgende ontwikkelingen:

- De prijzen van alle grondgebonden koopwoningen dalen met 6% ten opzichte van 2022 en de gemiddelde verkooptijd neemt toe.

- De prijzen van appartementen dalen met 23% ten opzichte van 2022.
- Het totale woningaanbod van de NVM makelaars in Stichtse Vecht is in het eerste kwartaal van 2023 met 12% afgenomen.

Onderstaand de gemiddelde koopsom van een verkochte woning en het aantal verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2023 :

- Vrijstaand € 733.000 = (7 stuks)
- 2/1 Kapwoning € 539.000 = (13 stuks)
- Hoekwoning € 483.000 = (22 stuks)
- Tussenwoning € 396.000 = (68 stuks)
- Appartement € 276.000 = (27 stuks).

3.1.7. Aandachtspunten

Bovenstaande analyses leiden tot de volgende aandachtspunten voor bestaande bouw en nieuwbouw.

- De landelijke regels dwingen ons om een programma van minimaal 30% sociale huur en 40% middensegment (middenhuur en betaalbare koop) op te leggen. Als we de behoefte per kern hierbij betrekken komen we uit op 80% (30% sociale huur, 30% middenhuur en 20% betaalbare koop) programma in de grote kernen en gemiddeld 75% (30% sociale huur, 25% middenhuur en 20% betaalbare koop) programma in de kleinere kernen (zie tabel 5).
- In lijn met de Woondeal moeten we streven naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Op dit moment is dat percentage nog maar ca. 25%. Dat betekent dat er ook af en toe 100% sociaal gebouwd moet worden om het gemiddelde te verhogen.
- Het aantal en soort woningen sluit niet aan bij de behoefte. Met name een- en tweepersoons appartementen en grondgebonden betaalbare koopwoningen tot € 300.000 worden gemist. Met de bestaande plancapaciteit in het Ruimtekwartier kan aan de behoefte van een- en tweepersoons appartementen worden voldaan. De behoefte aan betaalbare koopwoningen zal elders ingevuld moeten worden.
- De nieuwe, landelijke betaalbaarheidsgrens van maximaal € 355.000 sluit niet aan bij een middeninkomen van ca. € 65.000 en ook niet bij de behoefte aan betaalbare koop tot € 300.000 in onze gemeente
- In regionaal verband is gekozen voor een doorstroom scenario, waarbij woningen in het middensegment worden toegevoegd om de druk op de sociale huur te ontlasten. Stichtse Vecht zal daarom behoeftesturend bouwen in plaats van behoeftevolgend.
- Het blijkt dat de gemeente ca. 18.000 kleine huishoudens heeft maar slechts ca. 7.000 appartementen heeft. Er zijn ca. 10.000 gezinshuishoudens en 21.000 eengezinswoningen. Deze mismatch betekent dat kleine huishoudens relatief in te grote woningen wonen. Dit sluit aan bij de wenselijkheid van een doorstroom scenario.
- Daarnaast wonen huurders met een middeninkomen toch nog in sociale huurwoningen. Op zich is dat goed voor de differentiatie maar het brengt ook scheefgroei met zich mee. Daarom moeten er woningen bij in het middensegment, dat bevordert de beschikbaarheid, de doorstroming en de passendheid.
- Met name voor starters en senioren zijn er te weinig mogelijkheden op de woningmarkt.
- In 2037 bereikt de vergrijzing haar top, daarna zal het aantal senioren geleidelijk afnemen omdat de babyboomers de woningmarkt gaan verlaten. Dat betekent dat we, bij een gemiddelde doorlooptijd voor bouwprojecten van zeven tot tien jaar, vanaf 2030 geen grote aantallen seniorenwoningen meer moeten bouwen, want dan worden ze pas opgeleverd als de behoefte aan seniorenwoningen al sterk is afgenomen.
- De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning is gestegen van 12 jaar in 2019 naar 13,8 jaar in 2022. Dat heeft mogelijk te maken met de volgende oorzaken: het corporatiebezit van zelfstandige huurwoningen neemt licht af in plaats van toe en er is sprake van verdringing

door bijzondere doelgroepen. Desalniettemin zijn in 2022 de zoektijden voor doorstromers en starters licht gedaald naar gemiddeld 5 jaar.

- De commerciële verhuurders van sociale huur hebben we niet goed in beeld en dragen niet gelijkwaardig bij aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Er is een overcapaciteit in de plancapaciteit ten opzichte van de woningbehoefte, met deze overcapaciteit kan vooral de aanvullende regionale behoefte worden bediend.
- Koopwoningen worden langzaam maar zeker goedkoper. Dat kan helpen om met name appartementen en rijwoningen (weer) in het betaalbare segment te houden of te krijgen.

3.2 Wat wil Stichtse Vecht?

3.2.1. Coalitieakkoord 2022 - 2026

In het coalitieprogramma is opgenomen dat we voldoende betaalbare en passende woningen willen voor de inwoners. Dat betekent met name toevoegingen in het sociale en middensegment. In het sociale segment gaat het vooral om toevoeging van een- en tweekamer appartementen voor starters, senioren en bijzondere doelgroepen. In het middensegment gaat het om meer middenhuur woningen (zowel appartementen als grondgebonden woningen) en betaalbare koopwoningen voor stellen/startende gezinnen en senioren die kleiner willen wonen.

Projecten die een grote bijdrage leveren aan deze segmenten, moeten worden versneld. Ten behoeve van de versnelling wil de gemeente ruimte geven aan ontwikkelende partijen om voorbereidend werk zelf te doen. De grotere bouwplannen moeten met voorrang worden gerealiseerd. Ter bevordering van de vitaliteit van de kernen moet worden gelet op een goede spreiding van de projecten over de gemeente.

De gemeente wil de exploitatie van de sociale huurwoningen exclusief aan de corporaties toekennen. Daarmee blijven de sociale huurwoningen ook voor de langere termijn beschikbaar voor de beoogde doelgroepen.

De gemeente wil kijken naar mogelijkheden voor permanente bewoning van recreatiewoningen.

De gemeente wil woningbouwprojecten benaderen in de bredere context van een gebiedsontwikkeling om te zorgen voor een prettige en leefbare omgeving. In de toekomst werken we toe naar een gebiedsgerichte woningbouwprogrammering. Dat wil zeggen dat er op basis van gebiedsvisies een maatwerkprogramma per kern of gebied wordt ontwikkeld. Dit leidt ook tot meer differentiatie in de gemeente.

3.2.2. Omgevingsvisie Stichtse Vecht (2021)

De Omgevingsvisie Stichtse Vecht is de integrale langetermijnvisie van de gemeente voor de hele fysieke leefomgeving en haar grondgebied. Het beschrijft de maatschappelijke opgaven en de te beschermen kernkwaliteiten van de gemeente. In de Omgevingsvisie wordt nadrukkelijk beschreven dat ontwikkelingen gerealiseerd moeten worden met behoud van deze kernwaarden. Iedere kern is anders en is hiermee uniek. Belangrijk is om wijken met een zwakkere sociale opbouw niet kwetsbaarder te maken en hierbij goed na te denken over de toevoeging van het juiste woningbouwprogramma.

In de Omgevingsvisie gaan we tot 2040 uit van een plancapaciteit van 4.500 tot 7.500 woningen. De grote aantallen woningen moeten gebouwd worden rondom de bestaande OV-knooppunten. Ongeveer 3.100 woningen in Maarssebroek (Ruimtekwartier, Haagstede en Bionspoor). Dit is conform het provinciale beleid en het IRP. Voor de langere termijn is OV-knooppunt Breukelen in beeld. Daarnaast worden verspreid in de kernen nog eens 1.400 woningen gebouwd. We bouwen voor onze eigen inwoners én voor de regio. Bij

de grote woningbouwplannen krijgt iedere woningzoekende gelijke kansen. Bij de kleine kernen geven we zoveel mogelijk woningzoekenden uit de eigen kern voorrang door middel van kernbinding.

De Omgevingsvisie kent op het gebied van wonen de volgende ambities:

1. Nieuwe woningen bouwen in een gezonde omgeving, liefst op afstand van drukke wegen.
2. Woningen bouwen die passen bij de vraag van de inwoners uit de kern.
3. Woningen voor starters in de kleine kernen ten behoeve van de levendigheid.

3.3 Hoe willen we dit bereiken?

Op basis van de bovengenoemde aandachtspunten, de bestuurlijke wensen en de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, komen we tot de volgende maatregelen.

3.3.1. Woningbouwprogrammering

Wij stellen voor om per kern vaste percentages voor sociale huur en middenhuur en betaalbare koop te hanteren. Dit betekent echter dat het verplichte woningbouwprogramma wordt verzwakt van gemiddeld 60% in de huidige situatie naar gemiddeld 75 - 80% in de nieuwe situatie. Dit heeft te maken met de toevoeging van gemiddeld 20% betaalbare koop. Zie tabel 5 in paragraaf 3.1.3.

Binnen de woningbouwprogrammering wordt gekeken vanaf hoeveel woningen 30% sociale huur wordt opgelegd en vanaf hoeveel woningen middenhuur en betaalbare koop wordt opgelegd. Dit noemen we de 'drempels'. Met andere woorden de drempel is het aantal woningen vanaf waar een verplicht woningbouwdeel gaat gelden. Uit de evaluatie van het vorige, verplichte woningbouwprogramma is naar voren gekomen dat de drempels door de gemeente als te laag worden ervaren. Bij het bepalen van de drempels spelen vier aspecten een rol:

1. Hoeveel woningen in de gewenste segmenten lopen we mis, ervan uitgaande dat ontwikkelende partijen onder een bepaalde drempel niet vrijwillig de gewenste segmenten toevoegen? Hoe verhoudt zich dit tot de totale plancapaciteit? Hoe kun je die misgelopen woningen compenseren door bijvoorbeeld elders te bouwen?
2. De zwaarte van het totale verplichte woningbouwprogramma. Hoe zwaarder, hoe hoger de drempel.
3. De (financiële) haalbaarheid van kleine nieuwbouwprojecten.
4. De minimale afname van sociale huurwoningen door corporaties is 4 à 5 woningen om versnippering van het corporatiebezit te voorkomen.

Aspect 1: effecten van het verhogen van de drempels voor de realisatie van de gewenste segmenten.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de effecten van het verhogen van de drempels binnen het huidige woningbouwprogramma. De drempels uit 2019 waren: vanaf zes woningen moet er 30% sociale huur gebouwd worden en vanaf 26 woningen moet hier bovenop ook nog een percentage middenhuur per kern gebouwd worden. Dit percentage ligt gemiddeld tussen de 25 en 30%. In tabel 9 is binnen onze huidige plancapaciteit van ca. 4.500 woningen (van 2020 tot 2030) berekend hoeveel woningen in een bepaald segment minder gebouwd worden bij een bepaalde drempel. De tabel is bedoeld als een steekproef van de lopende tien jaar en niet als een toekomstvoorspelling. Bijvoorbeeld: tien projecten vallen onder de drempel van zes woningen, hiermee zijn in totaal 38 woningen gemoeid. Bij een verplicht percentage van 30% sociale huur zouden er elf sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. Vanwege de drempel dwing je dit niet af en vallen deze elf sociale huurwoningen uit. Zo loop je bij een drempel van elf woningen, 30 sociale huurwoningen 'mis' en bij een drempel van zestien woningen zijn dat 49 sociale huurwoningen enz. Wij concluderen dat een geschatte uitval van 49 sociale huurwoningen over een periode van 10 jaar en op een totale plancapaciteit van ca. 4.500 woningen, een aanvaardbare uitval is.

Tabel 9

1 ^e drempel: sociale huur	Aantal projecten	Aantal woningen onder de drempel	Uitval sociale huur (30%) in aantal woningen	Uitval middenhuur (25%-30%) in aantal woningen	Uitval Betaalbare koop (20%) in aantal woningen
Vanaf 6 woningen	10	38	11	n.v.t.	n.v.t.
Vanaf 11 woningen	17	99	30	n.v.t.	n.v.t.
Vanaf 16 woningen	22	162	49	n.v.t.	n.v.t.
Vanaf 21 woningen	27	258	77	n.v.t.	n.v.t.
2^e drempel: middensegment					
Vanaf 26 woningen	30	333	n.v.t.	83 - 100	67
Vanaf 31 woningen	32	389	n.v.t.	97 - 117	78
Vanaf 36 woningen	34	457	n.v.t.	114 - 137	91
Vanaf 41 woningen	35	495	n.v.t.	124 - 149	99

Aspect 2: hoe zwaarder het programma hoe hoger de drempel.

Het is wenselijk om de tweede drempel, vanaf waar het volledige programma verplicht is, in balans te brengen met de zwaarte van het volledige woningbouwprogramma (30% sociale huur, 30% middenhuur en 20% betaalbare koop in de grote kernen). In de afweging nemen we mee dat betaalbare koop tot nu toe niet verplicht was. We kiezen hier voor een nieuwe drempel van 31 woningen. Tot en met 30 woningen is alleen 30% sociale huur verplicht en vanaf 31 woningen is het hele programma verplicht.

Aspect 3: de financiële haalbaarheid van kleine nieuwbouwprojecten.

Uit de marktconsultatie met een grote projectontwikkelaar blijkt dat voor de financiële haalbaarheid van projecten een eerste drempel van 20 woningen en een tweede drempel van 40 woningen wordt geadviseerd. Dit neemt de gemeente Stichtse Vecht niet over omdat de sprong van 6 naar 20 woningen en van 25 naar 40 woningen wel erg groot is. We willen dat er ook in de kleine projecten voldoende sociale huur gerealiseerd wordt en bovendien weegt aspect 4 voor ons het zwaarst bij het bepalen van de drempel. Het advies van de projectontwikkelaar onderstreept wel de noodzaak van het verhogen van de drempels.

Aspect 4: versnippering van de sociale woningvoorraad voorkomen.

De corporaties hebben de wens geuit om bij een nieuwbouwontwikkeling minimaal vier à vijf woningen over te nemen. Als we rekening houden met de wens van de corporaties en 30% sociale huur per ontwikkeling eisen, dan gaat het om een drempel van minimaal veertien tot zestien woningen ($30\% \times 14 = 4,2$ woningen en $30\% \times 16 = 4,8$ woningen) waarvan er vier of vijf sociale huur zijn.

Alles tegen elkaar afwegend, kiezen we voor een drempel van 16 woningen voor de verplichting tot 30% sociale woningbouw in plaats van de vorige drempel van 6 woningen. Door middel van deze deregulering willen we de woningbouwproductie op gang houden en faciliteren. Anderzijds hechten wij veel waarde aan het streven naar 30% sociale woningbouw in de gehele woningvoorraad en zullen daarom onderzoeken op welke wijze de mogelijke programmatische uitval van 38 sociale huurwoningen (zie tabel 9: $49 - 11 = 38$) kan worden gecompenseerd. Hierbij wordt in ieder geval een onderzoek naar de effecten van een vereveningsfonds, inclusief een voorstel voor het al dan niet instellen hiervan, opgeleverd. De drempel zal

ook jaarlijks worden geëvalueerd. In samenwerking met de corporaties wordt gezocht naar mogelijkheden om 100% sociale huur te realiseren met speciale aandacht voor de leefbaarheid in de kleine kernen.

Binnen het middensegment bieden we flexibiliteit. Dat betekent dat ontwikkelende partijen kunnen kiezen of zij in het middensegment meer of uitsluitend huur willen realiseren of meer of uitsluitend betaalbare koop willen realiseren. Dit kan helpen als een plan daardoor financieel haalbaar wordt of als een partij zich naast de sociale huur en middenhuur niet ook nog wil verbinden aan koop. Dit zien we bijvoorbeeld bij het Ruimtekwartier. Deze maatwerkoptie vraagt nog wel om uitwerking van de nodige randvoorwaarden zodat de gemeente een verzoek om uitwisseling goed kan beoordelen.

Regionale benchmark

Bij de keuze van de drempels is ook gekeken naar de drempels die de regiogemeenten hanteren. Zie bijlage 10. Hier uit blijkt dat elke regiogemeente haar eigen programmering en drempels hanteert, met of zonder afkoopmogelijkheid voor de sociale huur. Er zijn gemeenten die al vanaf twee tot vier woningen (Nieuwegein en de Ronde Venen) een programma opleggen en er zijn gemeenten die pas vanaf 40 tot 50 woningen (Zeist en Woerden) een programma opleggen. Gemiddeld ligt de eerste drempel rond de 20 woningen. Als er een tweede drempel is, ligt deze gemiddeld rond de 45 woningen. Argumentatie is, net als in onze gemeente, dat de haalbaarheid van kleine projecten hiermee behouden blijft en dat de versnippering van de sociale woningvoorraad hiermee voorkomen wordt. Wij concluderen dat de programmering sterk afhankelijk is van de behoeften per gemeente en kiezen voor ons eigen maatwerk.

3.3.2. Vereveningsfonds

Het vereveningsfonds is een instrument om sociale woningbouw te stimuleren. Onder nader te stellen voorwaarden dienen projecten die minder dan 30% sociale huurwoningen realiseren, een bijdrage te storten in het vereveningsfonds. Deze bijdrage kan door de gemeente vervolgens op andere locaties worden ingezet om een hoger percentage sociale huurwoningen te realiseren. Dat kan zowel bij sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen waarbij extra woningen worden teruggebouwd als op eigen grond van de gemeente.

We willen onderzoeken of een vereveningsfonds zinvol is in relatie tot de voorwaarden in deze nieuwe woonvisie.

Bij een verhoging van de drempels voor sociale huur is het wenselijk om elders te compenseren met 100% sociaal. Daartoe zouden de ontwikkelende partijen die *tussen* de vorige (zes woningen) en de nieuw gekozen drempel (16 woningen) bouwen een bijdrage kunnen storten in een vereveningsfonds. De corporaties hebben aangegeven dat de gemeente hierbij als voorwaarde moet stellen dat een alternatieve locatie in beeld is op het moment dat een ontwikkelende partij de verplichting van sociale huur afkoopt. Dit om de haalbaarheid van compensatie elders realistisch te maken. *Boven* de nieuwe drempel van 16 woningen kunnen ontwikkelende partijen niet kiezen voor compensatie via dit eventuele vereveningsfonds want dan is 30% sociale huur realisatie plichtig.

De stortingen in het vereveningsfonds zijn vooral bedoeld om de corporaties financieel te ondersteunen bij een negatieve businesscase. Corporaties hebben geen algemene vrijstelling voor het verlenen van staatssteun, zij vallen gewoon onder de algemene regels van artikel 107 Verdrag Werking Europese Unie. Er zijn echter wel een aantal specifieke regelingen voor corporaties met betrekking tot hun DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten, waaronder de bouw van sociale woningen valt. De meest generieke regeling is dat gemeenten grond aan de corporaties mogen verkopen onder de marktprijs. Daarnaast kan er bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van een DAEB de-minimisregeling waarbij tot maximaal € 500.000 in een periode van 3 jaar mag worden verleend.

Al in de actualisatie van de woonvisie 2017 – 2022 is geadviseerd om de mogelijkheid van een vereveningsfonds te onderzoeken zodat daarmee de haalbaarheid van projecten vergroot kan worden. Hieraan is tot op heden beperkt uitvoering gegeven (er is een plan van aanpak opgesteld) omdat andere prioriteiten zoals de invoering van de starterslening en de opkoopbescherming, zijn gesteld. In het Uitvoeringsprogramma van de geactualiseerde woonvisie is een eerste aanzet gegeven voor het in de Omgevingsvisie opgenomen kader dat juridisch ruimte geeft voor het instellen van een vereveningsfonds. Het advies om de (on)mogelijkheden van een vereveningsfonds nader juridisch te onderzoeken blijft onverminderd in stand en actueel. Een eventuele instelling van een vereveningsfonds dient plaats te vinden bij afzonderlijke verordening.

3.3.3. Versnelling

Het aantal aanvragen voor grotere woningbouwprojecten maar ook voor verbouw van particuliere huizen, is enorm toegenomen. Deze toename in relatie tot de beschikbare menskracht binnen alle overheden maar ook binnen bedrijven die bijvoorbeeld rapporten opstellen, is niet meer in balans. Herstel vergt tijd, het is nu van belang om duidelijke keuzes te maken. Welke projecten verdienen prioriteit en hoe kan de beschikbare capaciteit zo optimaal mogelijk worden ingezet. De uitbreiding van onze ambtelijke capaciteit gericht op woningbouwplannen is in gang gezet. Maar het blijft van belang om duidelijke keuzes te maken. Vertraging in de realisatie van woningbouwplannen heeft ook te maken met onder andere: doorlooptijden van procedures en participatie, beoordeling van vooronderzoeken door de ODRU (Omgeving Dienst Regio Utrecht), stijgende bouwkosten en tegenvallende businesscases waardoor de haalbaarheid onder druk komt te staan. Hieronder volgt een aantal maatregelen dat door onze eigen gemeente of binnen de Woondeal met het rijk als versnellingsmogelijkheid wordt gezien.

Geen stapeling van eisen bij nieuwbouw

De kaders en regels bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en woningen stellen we niet voor niets. Die kaders en regels vormen met elkaar wel een heel stevig pakket. Tegelijk kunnen er specifieke omstandigheden zijn die het wenselijk of noodzakelijk maken om maatwerk toe te passen om de haalbaarheid van een project te vergroten. Voorbeelden zijn het toepassen van een lagere parkeernorm (Kwadrant) of het afzien van nul op de meter bij appartementengebouwen (Scheperweg). Het maatwerk is onderbouwd en transparant, zodat de afwegingen goed betrokken kunnen worden bij besluitvorming.

Meer overlaten aan ontwikkelende partijen

Tijdens de raadsconferentie 'wonen' hebben ontwikkelende partijen aangegeven dat zij kunnen versnellen als zij in de voorbereiding meer ruimte krijgen om zelf voorbereidende werkzaamheden te doen. Die ruimte en het vertrouwen wil de gemeente geven (zie coalitieakkoord). Winst kan bijvoorbeeld behaald worden als de ontwikkelende partij zelf het vooroverleg met de andere overheden, zoals de Provincie en het Hoogheemraadschap, voert en hiervan verslag uitbrengt bij de gemeente. Ook het zelf organiseren van de participatie levert tijdswinst op. De gemeente zou haar ruimtelijke kaders kunnen standaardiseren, in plaats van deze per project opnieuw te bepalen. Een ontwikkelaar heeft hierdoor sneller en duidelijker in beeld waaraan hij zich moet houden. Tenslotte zou de gemeente de toetsing van vooronderzoeken aan een extern bureau kunnen overlaten. Bij veel vooronderzoeken is dat al het geval en maken we gebruik van de diensten van de ODRU. Voor verkeerskundige onderzoeken is dit bijvoorbeeld nog niet het geval. De marktconsultatie met een grote projectontwikkelaar heeft opgeleverd dat met name een directe afstemming tussen de ODRU en de ontwikkelende partij (zonder tussenkomst van de gemeente) veel tijdswinst kan opleveren.

Kortere procedures

Binnen de Woondeal heeft het rijk zich verplicht om de wet- en regelgeving zodanig in te zetten dat de procedures sneller doorlopen kunnen worden. Uiteraard geldt het wettelijk kader en blijven de

mogelijkheden voor bezwaar en beroep bestaan. De gemeente kan zelf ook sturen op kortere procedures door het slim combineren van procedures en aanvragen. In 2024 treedt de Omgevingswet in werking waardoor sommige procedures verkort kunnen worden. De verwachting is echter ook dat de wens om aan de voorkant participatie te organiseren, kan leiden tot meer benodigde tijd in de voorbereiding van plannen en procedures.

Ingenieursdiensten inhuren

De gemeente past een drie sporen aanpak toe om de druk op de personele capaciteit te verminderen. Naast het werven en inhuren van personeel gaat het om het inhuren van ingenieursdiensten.

Financiële bijdrage

Binnen de Woondeal heeft het rijk toegezegd de financiële haalbaarheid van projecten te bevorderen door de woningbouwimpuls te continueren. Deze impuls is een subsidie die aangevraagd kan worden bij woningbouwontwikkelingen van meer dan 500 woningen en is bedoeld om het publieke financiële tekort op een project (met name investeringen in de inrichting van de openbare ruimte en de infrastructuur) op te vangen. De gemeente heeft deze subsidie al eerder met succes aangevraagd voor het Kwadrant.

Flexibele woningbouw

Ook het inzetten van flexibele woningbouw kan leiden tot versnelling. De doorlooptijden voor flexibele woningbouw zijn immers veel korter dan voor permanente bouw. Als de flexwoningen gedurende 10 tot 15 jaar blijven staan, kan hiermee de tijd overbrugd worden die nodig is om de permanente woningbouw weer op gang te krijgen (doorlooptijd is gemiddeld 7 tot 10 jaar). De bewoners van de flexwoningen kunnen hierdoor voldoende inschrijftijd opbouwen om uit te stromen naar een reguliere sociale huurwoning. De woningbouwcorporaties Portaal en Vecht & Omstreken hebben in de Prestatieafspraken 2022 - 2024 aangegeven dat zij graag meer willen investeren in deze vorm van woningbouw.

Industrieel bouwen

Door gebruik te maken van prefab woningen kunnen de doorlooptijden voor woningbouwplannen worden verkort. Het kost minder tijd om deze woningen te ontwerpen en te bouwen.

Transformatie van bestaand vastgoed

Het rijk ziet de transformatie van bestaand vastgoed ook als een versnellingskans. De gedachte hierbij is dat een bestaand pand slechts anders hoeft te worden ingedeeld. In de praktijk ziet de gemeente dat de transformatie tegenvalt o.a. vanwege milieuknelpunten en de niet passende bestaande infrastructuur. De inrichting van wegen is afgestemd op de voormalige bedrijfsfunctie i.p.v. op een woonfunctie.

Grootschalig bouwen

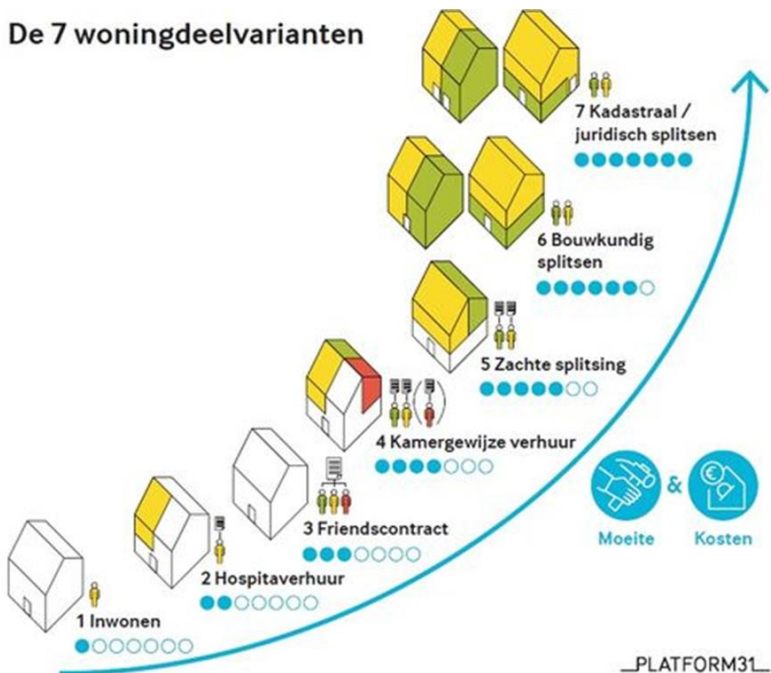
De ontwikkeling van grootschalige projecten levert meer woningen op dan de ontwikkeling van kleinschalige projecten. In de Woondeal is opgenomen dat grootschalige woningbouw het beste kan plaatsvinden bij OV-knooppunten zodat de toename van woningen en daarmee de toename van de mobiliteit voldoende kan worden opgevangen. In Stichtse Vecht is daartoe het knooppunt Breukelen in beeld gebracht. Dit vraagt een zorgvuldige belangenafweging in relatie tot de gemeentelijke ambitie om juist te letten op een gezonde woonomgeving, liefst op afstand van drukke wegen.

Bestaande woningvoorraad beter benutten

De beschikbaarheid van huurwoningen kan op korte termijn worden vergroot door ruimte te bieden aan concepten voor woningdelen. Dit kunnen zowel corporatiewoningen als particuliere woningen zijn. Ook het splitsen van woningen kan helpen om de voorraad op korte termijn te vergroten. Woningssplitsing is

vergunning plichtig tot aan de NHG grens (€ 405.000, prijspeil 2023), daardoor kan de gemeente bewaken dat er geen overbewoning en/of overlast ontstaat in een straat of buurt.

De woningcorporatie Portaal werkt al met concepten zoals 'Kamers met aandacht', 'Onder de pannen' en 'Hospi housing' in de stad Utrecht en is gestart met 'Kamers met aandacht' in Stichtse Vecht. 'Kamers met aandacht' is bedoeld voor jongeren van 18 tot 23 jaar die begeleiding nodig hebben. Voor een deel geeft de verhuurder die aandacht en voor een deel begeleidt een zorgorganisatie. 'Onder de pannen' is specifiek gericht op economisch daklozen. De Tussenvoorziening is de uitvoerende organisatie. 'Hospi housing' is gericht op studenten.



Ook het toepassen van 'Friendscontracten' is mogelijk. De kern van een friendscontract is de verhuur van een woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden, met één gezamenlijk huurcontract. De gemeente wil samen met de corporaties onderzoeken welke mogelijkheden er zijn.

Daarnaast is sloop-nieuwbouw, waarbij meer woningen worden teruggebouwd op dezelfde kavel, een mogelijkheid om de woningvoorraad te vergroten. De corporaties passen dit al regelmatig toe.

Permanente bewoning van recreatiewoningen

Onder hele scherpe randvoorwaarden over de ligging (niet in natuurgebieden), de ontsluiting ervan en de omvang van de recreatiewoningen (niet te groot), wil de gemeente onderzoeken of zij medewerking kan verlenen aan de permanente bewoning van recreatiewoningen.

Vitaliteitsregeling kleine kernen provincie

De gemeente wil gebruik maken van de mogelijkheid om maximaal 50 woningen buiten de rode contour toe te voegen aan een kleine kern. Dit doen we bijvoorbeeld al in Nieuwer Ter Aa.

3.3.4. Strategische woningbouwplanning en afwegingskader

Strategische woningbouwplanning

In de strategische woningbouwplanning staat het totaal overzicht van alle woningbouwprojecten in de gemeente (het 'dashboard woningbouwprognoses' kan als een eerste aanzet hiertoe worden gezien). Daarbij hoort een planning van aantallen en soort woningen per jaar per kern als richtlijn. Aan de hand hiervan wordt gestuurd op het woningbouwprogramma, de planning en de fasering: wat wordt er voor wie, wanneer en waar gebouwd. Waar zien we tekorten ontstaan? De strategische woningbouwplanning wordt halfjaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld. Er wordt in ieder geval gelet op:

- wijzigingen in trends en ontwikkelingen en de mogelijke invloed op programma, planning en fasering
- de daadwerkelijke woningbouwproductie in relatie tot prognoses en geplande aantallen
- de gerealiseerde woningen in relatie tot de doelstellingen uit de woonvisie

Afwegingskader

De gemeente stuurt op de gewenste kwaliteit bij woningbouwontwikkelingen in onze kernen. Wonen is topprioriteit in het coalitieakkoord 2022 – 2026. Bij onze (noodzakelijke) prioriteitstelling voor woningbouwplannen hanteren we op dit moment op hoofdlijnen een aantal afwegingen: hoeveel draagt het initiatief bij aan de gewenste aantallen woningen, hoeveel draagt het initiatief bij aan de gewenste segmenten en type woningen, hoeveel draagt het initiatief bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van een kern en de verdeling over de kernen. Deze afwegingen en eventueel nog toe te voegen afwegingen, worden vastgelegd in criteria. Zo wordt voor iedereen duidelijk waarom en in welke volgorde projecten worden opgepakt. Woningbouwinitiatieven worden niet meer opgepakt op volgorde van binnenkomst maar op basis van vastgestelde criteria.

3.3.5. Gebiedsgerichte woningbouwplanning

Voor de toekomst wil de gemeente gebiedsvisies, ofwel gebiedsgerichte omgevingsprogramma's, maken per kern of gebied. De woningbouwplanning wordt volledig afgestemd op de behoefte in die kern of dat gebied. In omgevingsprogramma's wordt naast de woningbehoefte ook ingegaan op leefbaarheid, mobiliteit, (sociale) veiligheid, gezondheid en voorzieningenniveau. Bij laatstgenoemde gaat het om openbaar groen, speelruimte, maatschappelijke voorzieningen, medische voorzieningen enz. Die gebiedsgerichte omgevingsprogramma's zijn er nu nog niet, daarom starten we in 2023 met een generieke woningbouwprogrammering voor de hele gemeente. Bij elke oplevering van een gebiedsgericht omgevingsprogramma wordt de generieke woningbouwprogrammering geleidelijk afgebouwd.

3.3.6. Strategisch grondbeleid

Tijdens de raadsconferentie 'wonen' heeft de gemeente een actiever grondbeleid overwogen omdat ook daarmee een betere sturing op het betaalbare segment mogelijk wordt. Bij eigen grondposities bepaalt de gemeente immers zelf wat en door wie gebouwd gaat worden. In de praktijk draagt de gemeente de kleinere grondposities bij voorkeur over aan de corporaties zodat er 100% sociaal kan worden gebouwd. Bij de grotere grondposities kan de gemeente ontwikkelaars selecteren die naast sociale huur ook in andere gewenste segmenten willen bouwen en daarmee willen bijdragen aan de overige beleidsdoelstellingen in de woonvisie (zoals bijvoorbeeld duurzaamheid of geclusterde woonvormen voor ouderen). Een actiever grondbeleid vraagt ook een eigen grondbedrijf hetgeen op de schaal van Stichtse Vecht geen optie is. Mogelijk zou op termijn in samenwerking met de andere regiogemeenten een regionaal grondbedrijf uitkomst kunnen bieden. Voor nu wil de gemeente vooral strategisch omgaan met de grondposities die zij heeft en die in de toekomst vrijkomen. Daarnaast wordt de zorg dat corporaties in mindere mate aan bod komen bij ontwikkelaars die zelf grond inbrengen, enigszins weggenomen. Vanaf nu willen we immers de exclusiviteit van de exploitatie van sociale huur aan de corporaties toekennen. Daarmee worden zij automatisch in positie gebracht, ook als de gemeente geen eigenaar is van de grond.

3.3.7. Lokale binding

De gemeente wil de lokale woningzoekenden eerlijke kansen bieden door voorrang te verlenen als er sprake is van maatschappelijke binding aan een kern. Maatschappelijke binding betekent dat men in de afgelopen 10 jaar, minimaal 6 jaar aaneengesloten in deze kern heeft gewoond. De ruimte voor lokale binding is landelijk verruimd van maximaal 25% naar maximaal 50%. Tot nu toe maakt onze gemeente slechts voor ca. 14 % gebruik van deze ruimte in plaats van de beschikbare 25%, een verruiming naar 50% is dan ook niet nodig. Op dit moment geldt de kernbinding voor alle 9 kleine kernen van de gemeente. Omdat de gemeente tot nu toe slechts voor 14% gebruik maakt van de lokale binding zou het mogelijk zijn om ook de 3 grote kernen onder de kernbinding te laten vallen. Zeker nu de inschrijftijd voor een sociale huurwoning hier al is opgelopen naar 15 jaar. Kantekening hierbij is dat, als wij onze woningen op slot zetten voor de hele regio, de regiogemeenten hun woningen ook op slot kunnen zetten voor onze inwoners. Daarnaast hebben we in de Omgevingsvisie de ambitie opgenomen om zowel voor de eigen inwoners als voor de regio te bouwen. Het college heeft overigens de mogelijkheid om in elke kern bij oplevering van nieuwbouw koop- en huurwoningen de lokale binding voor een project toe te passen bij de woningtoewijzing. Hier maakt het college ook al gebruik van.

3.3.8. Leegstandsverordening

De Leegstandwet is bedoeld om onwenselijke leegstand van woningen en gebouwen tegen te gaan. De wet maakt het mogelijk dat woningen die bestemd zijn voor sloop, grondige renovatie of verkoop tijdelijk te verhuren. Dat kan voor een periode van minimaal zes maanden en maximaal vijf jaar. De huurder heeft minder bescherming dan bij reguliere verhuur. Leegstand van woningen komt in Stichtse Vecht beperkt voor: 6% van de woningen staat tijdelijk leeg. Dat zijn in absolute aantallen wel nog 1.728 van de 28.814 woningen. Om leegstand te voorkomen, zou de gemeente een leegstandsverordening kunnen invoeren. Daarbij kan bijvoorbeeld worden vastgelegd dat woningen maximaal zes maanden onbewoond mogen zijn. Een leegstandsverordening bestaat doorgaans uit de volgende processtappen:

1. Meldingsplicht: een pandeigenaar moet leegstand melden binnen zes maanden. Dit biedt de betreffende gemeente een duidelijker beeld van de leegstandsomvang. Wanneer de eigenaar niet voldoet aan de meldingsplicht, kan een bestuurlijke boete van maximaal €7.500,- worden opgelegd.
2. Leegstandoverleg: de gemeente gaat na melding van de leegstand met de pandeigenaar in gesprek. Het doel van het gesprek is de mogelijkheden van het pand te verkennen. Er kunnen mogelijkheden bestaan op het gebied van functiewijziging, maar ook wat betreft uitstraling of gebiedsontwikkeling.
3. Verplichtende voordracht: als overleg tussen gemeente en pandeigenaar niets oplevert, kan de gemeente een potentiële gebruiker van het leegstaande pand voordragen. De pandeigenaar kan worden verplicht om de voorgedragen gebruiker een overeenkomst aan te bieden binnen een termijn van 3 maanden. Gedurende deze periode krijgt de pandeigenaar nog wel de tijd om in een andere huurder te voorzien.

De corporaties vormen een uitzondering hierop. Bij sloop/nieuwbouw moeten zij de zittende bewoners tijdelijk elders huisvesten. Een complex dat gesloopt gaat worden, kan ruimte bieden voor tijdelijke verhuur.

3.3.9. Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken is opgenomen dat maximaal 30% van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen (urgenten, statushouders, uitstroom MOBW) verhuurd wordt, zodat de reguliere woningzoekenden ook nog een kans maken op een sociale huurwoning. Deze afspraak willen wij behouden.

In navolging van de Nationale prestatieafspraken over beschikbaarheid willen we:

- vastleggen waar, wanneer, hoeveel woningen door welke corporatie worden gebouwd

- experimenten voor woningdelen opzetten met de corporaties

Corporaties zijn wettelijk verplicht om vanaf een bezit van 100 sociale huurwoningen prestatieafspraken te maken met de gemeente. Wij willen ook de commerciële verhuurders met meer dan 100 sociale huurwoningen in beeld brengen en betrekken bij de prestatieafspraken. Op die manier kan de gemeente beter borgen dat de particuliere sociale huurwoningen blijven voldoen aan de definitie van de sociale huur en zij kan ook beter sturen op 30% sociale huur in de gehele woningvoorraad. De commerciële verhuurders zouden hier op vrijwillige basis aan moeten meewerken omdat een wettelijke basis ontbreekt.

3.3.10. Overzicht van wat we al doen, willen doen en willen onderzoeken

Wat doen we al?
• Woningbouwprogrammering
• Maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen toewijzen
• Transformatielocaties benutten
• Grootschalig bouwen
• Financiële bijdrage: gebruik maken van de woningbouwimpuls
• Vitaliteitsregeling kleine kernen benutten
• Lokale binding: kernbinding voor alle kleine kernen en bij nieuwbouw
• Flexibele woningbouw
• Gebruik maken van mogelijkheid om bij kleine kernen maximaal 50 woningen buiten de rode contour te bouwen
Wat willen we doen?
• Criteria voor inwisselbaarheid middensegment opstellen
• In de prestatieafspraken vastleggen welk aandeel de corporaties nemen in de benodigde woningbouwproductie (als vertaalslag van de Woondeal en de Nationale prestatieafspraken)
• De commerciële verhuur van sociale huurwoningen in beeld brengen en bij meer dan 100 woningen de verhuurder betrekken bij de prestatieafspraken
• Geen stapeling van eisen
• Meer overlaten aan ontwikkelende partijen om zelf voorbereidende werkzaamheden te doen
• Kortere procedures
• Ingenieursdiensten inhuren
• Bestaande woningvoorraad beter benutten (woningdelen en woningsplitsen)
• Strategische woningbouwplanning
• Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven
• Gebiedsgerichte woningbouwplanning (gebiedsgerichte omgevingsprogramma's)
• Strategisch grondbeleid
Wat willen we onderzoeken?
• Vereveningsfonds
• Industrieel bouwen
• Leegstandsverordening
• Permanente bewoning recreatiewoningen

4. Betaalbaarheid

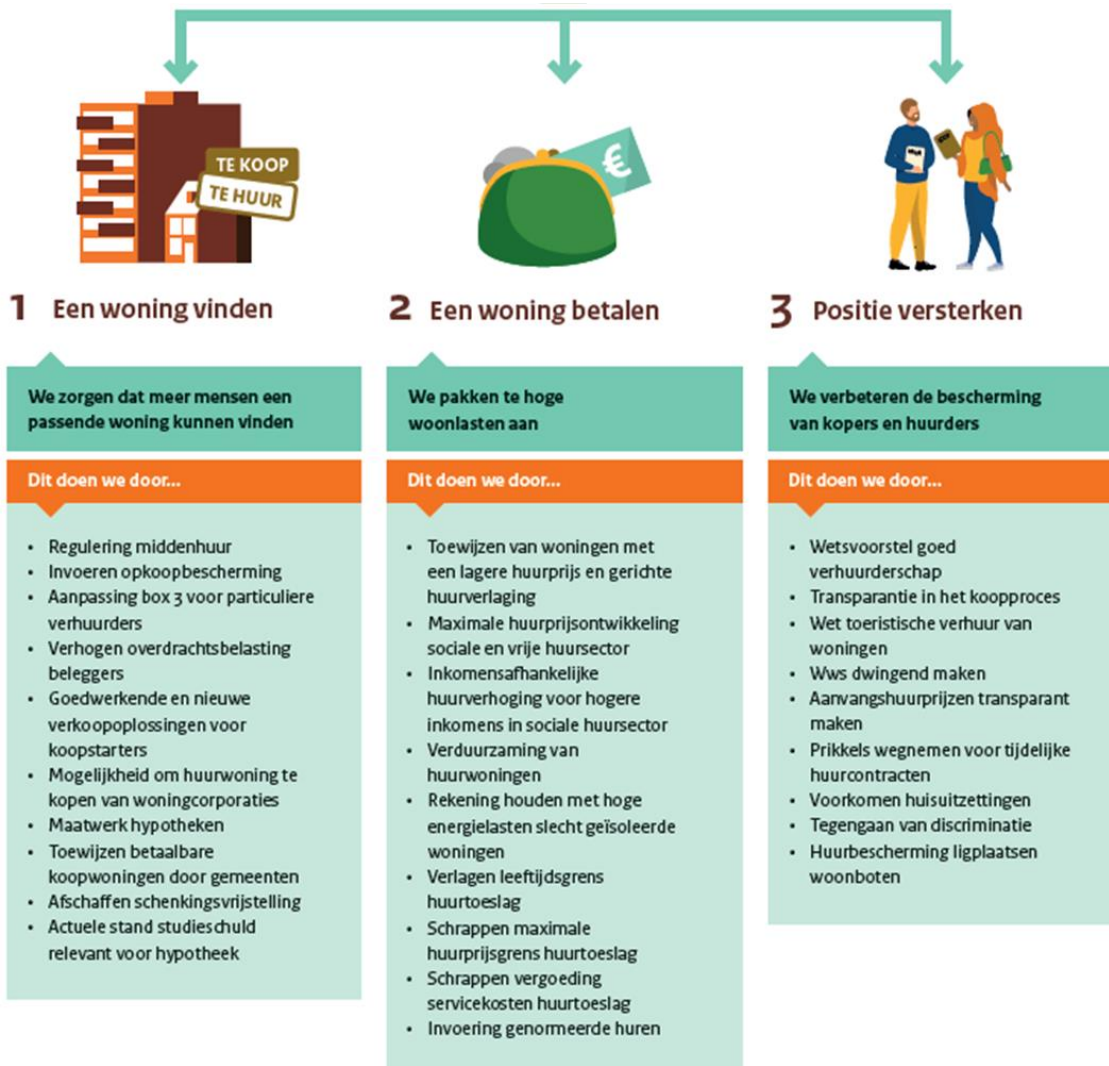
4.1 Wat speelt er?

Het gaat er niet alleen om dat we woningen toevoegen. Het gaat er ook om dat deze woningen betaalbaar zijn en blijven en bij de juiste woningzoekenden terecht komen. Dat zijn met name mensen met een laag- of midden inkomen.

Het aantal betaalbare woningen voor middeninkomens is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Met name in de stedelijke gebieden komen, in het middensegment, steeds minder huurwoningen beschikbaar, waardoor deze gebieden voor middeninkomens onbereikbaar dreigen te worden.

Veel maatschappelijk relevante beroepen worden ingevuld door mensen met een middeninkomen. Hun toegang tot de stedelijke gebieden staat sterk onder druk, terwijl er juist in de steden een groot tekort is aan bijvoorbeeld, leraren, verpleegkundigen, en politieagenten. Om het middenhuur segment weer betaalbaar en bereikbaar te maken voor mensen met een middeninkomen gaat het kabinet het middensegment reguleren. Dit wordt gedaan door het woningwaarderingstelsel door te trekken tot 187 punten.

Het Nationale programma betaalbaarheid kent 3 doelen:



Binnen de Nationale prestatieafspraken met de corporaties wordt gestuurd op huurmatigingen voor de komende 3 jaar en op inkomensafhankelijke huurverhogingen. Het rijk overweegt herinvoering van premie A woningen voor starters. De toewijzing van betaalbare koopwoningen wil het rijk op termijn ook via de Huisvestingsverordening reguleren, net zoals we nu al de sociale huur en de middenhuur via de Huisvestingsverordening verdelen.

4.2 Wat wil Stichtse Vecht?

Wij willen de definities voor het betaalbare segment scherp stellen zodat de woningen langdurig in dit segment blijven en niet via een omweg onevenredig in huurprijs stijgen (bijvoorbeeld door middel van servicekosten). Daarnaast willen we de toewijzing van woningen in het betaalbare segment beter reguleren en de exploitatie van de sociale huur exclusief door de corporaties laten doen. Dit houdt in dat we zowel voor de middenhuur als voor de betaalbare koopwoningen duidelijke toewijzingsregels opstellen. Voor de sociale huur is dit alleen nog nodig bij lopende projecten omdat bij nieuwe projecten de exclusiviteit voor de corporaties geldt. Daarmee is de woningtoewijzing optimaal via Woningnet en volgens de huurwet, geregeld.

4.3. Hoe willen we dit bereiken?

4.3.1. Sociale huur: definitie, inkomensgrenzen en exclusiviteit corporaties

Voor de sociale huurwoningen geldt een gedifferentieerde inkomensgrens van maximaal € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023). Woningen kunnen worden gerekend tot een sociale huurwoning indien:

- De woningen een huurprijs hebben tot de liberalisatiegrens € 808 (prijspeil 2023), inclusief subsidiabele servicekosten;
- daarbij streven we naar een gedifferentieerde huurwoningvoorraad in prijs:
 - a. Kwaliteitskortingsgrens (jongeren tot en met 23 jaar*): € 452 (prijspeil 2023)
 - b. 1^e aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishouden): € 647 (prijspeil 2023)
 - c. 2^e aftoppingsgrens (meerpersoonshuishouden): € 693 (prijspeil 2023)
- de (maximale) huurprijs wordt vastgesteld volgens het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem (WWS);
- de huurverhoging is gebonden aan door de landelijke overheid vast te stellen voorwaarden en maxima;
- indien de huurprijs de tweede aftoppingsgrens overschrijdt (waardoor geen huurtoeslag meer kan worden aangevraagd), de huurprijs wordt afgetopt bij woningtoewijzing;
- de toewijzing van de woningen verloopt via WoningNet;
- de exploitatietermijn van de huurwoningen minimaal 25 jaar** is;
- De verhuurder bereid is afspraken te maken over huisvesting bijzondere doelgroepen

**De leeftijdsgrens voor de kwaliteitskortingsgrens zal vanaf 2024 verlaagd worden naar 21 jaar.*

***De exploitatietermijn voor sociale huurwoningen zal vanaf 2024 verlengd worden naar 25 jaar. Hier anticiperen we met deze woonvisie al op..*

De exploitatie van sociale huurwoningen wordt belegd bij de corporaties waarbij het beleid van de corporaties leidend is. Deze exclusiviteit voor de exploitatie van sociale huur geldt alleen voor nieuwbouw die onder deze nieuwe woonvisie 2023 – 2030 valt. Daarom is bij deze nieuwe woonvisie een projectenlijst gevoegd waaruit blijkt welke projecten onder deze woonvisie vallen. Dat betekent dat op termijn een definitie voor sociale huur minder belangrijk zou kunnen worden omdat de corporaties zich sowieso aan deze definitie zullen houden. Maar in de evaluatie van de woonvisie 2017 – 2022 (zie hoofdstuk 2) hebben we gezien dat de instandhoudingstermijn voor sociale huur ook bij corporaties tot discussie kan leiden. Het risico dat een corporatie in financiële problemen geraakt en daardoor noodgedwongen sociale

huurwoningen moet verkopen, hoort niet bij de gemeente te liggen. Navraag bij de brancheorganisatie Aedes wijst uit dat ook Aedes zich niet herkent in de behoefte om de instandhoudingstermijn voor sociale huur te verkorten. Daarnaast moet ook de bestaande sociale woningvoorraad, die in commerciële handen is, aan de bovenstaande definitie blijven voldoen. Daarom is het van belang dat de definitie van de sociale huur onderdeel blijft van de woonvisie. Uitzondering hierop zijn sloop-nieuwbouw projecten van corporaties. Daar leggen we de nieuwe instandhoudingstermijn alleen op voor het deel van de sociale huurwoningen dat extra wordt terug gebouwd.

Vanaf 2026 is de definitie van sociale huur via de 'Wet versterking regie volkshuisvesting' geregeld. Toch blijft het vanwege een aantal voorwaarden wenselijk om vast te houden aan de eigen definitie van sociale huur. De gemeente Stichtse Vecht hecht bijvoorbeeld waarde aan het toewijzen via Woningnet hetgeen niet in de landelijke definitie wordt meegenomen.

4.3.2. Middenhuur: definitie, inkomensgrenzen en woningtoewijzing

De gemeente Stichtse Vecht heeft in de huisvestingsverordening 2019 de inkomensgrens voor een middeninkomen gesteld op € 60.000. Na indexatie is deze inkomensgrens inmiddels gestegen naar € 70.447 (prijspeil 2023). Wij kiezen er nu voor om over te gaan op de inkomensgrenzen voor een laag middeninkomen volgens de 'Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte'. Dat betekent een inkomensgrens van maximaal € 48.836 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).

Woningen kunnen worden gerekend tot een middenhuur woning indien:

- De woningen een huurprijs hebben tussen de liberalisatiegrens € 808 (prijspeil 2023) en de maximale huurprijs behorend bij 186 punten in het WWS, zijnde € 1.021 (prijspeil 2023). Deze huurprijs is inclusief servicekosten;
- de (maximale) huurprijs wordt vastgesteld volgens het puntensysteem van het WWS;
- de huurverhoging is gebonden aan door de landelijke overheid vast te stellen voorwaarden en maxima;
- toewijzing van de woningen verloopt via WoningNet (volgens het vastgestelde 'Stappenplan 2022');
- de exploitatietermijn van de huurwoningen minimaal 15 jaar is

4.3.3. Betaalbare koop: definitie, inkomensgrenzen en woningtoewijzing

Voor de betaalbare koopwoningen geldt een gedifferentieerde inkomensgrens van maximaal € 57.573 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 76.764 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023). Dit komt overeen met een hoog middeninkomen volgens de 'Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte'.

Nieuwbouw koopwoningen kunnen gerekend worden tot de betaalbare koopwoningen indien:

- De koopprijs van de woningen niet hoger is dan € 300.000 V.O.N. (prijspeil 2023) bij een minimaal woonoppervlak van 80 m² en niet hoger is dan € 355.000 V.O.N. (prijspeil 2023) bij een minimaal woonoppervlak van 100 m². De minimale oppervlaktes zijn gebaseerd op de marktconsultatie met een grote ontwikkelende partij. De tweede betaalbaarheidsgrens komt overeen met de landelijke betaalbaarheidsgrens van maximaal € 355.000. Wij voegen een tweede categorie toe tot een koopprijs van € 300.000 omdat:
 - de behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 300.000 groot is;
 - omdat deze woningen helemaal niet voorkomen op de huidige woningmarkt van bestaande woningen en
 - omdat dit aankoopbedrag ook beter past bij een maximaal te verkrijgen hypotheek met een middeninkomen

- De wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn. Dit betekent inclusief toilet, badkamer, keuken en minimaal 2 slaapkamers;
- Bij de verkoop maatregelen (zoals een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht) worden getroffen om de woning voor minimaal zeven jaar in het betaalbare segment beschikbaar te houden. Dit betekent overigens niet dat de eerste koper er voor langere tijd moet blijven wonen, men mag doorverkopen maar onder dezelfde voorwaarden als voor de eerste koop;
- Toewijzing van de woningen verloopt via een makelaar, daarbij dient deze zich te houden aan de volgende eisen:
 - Voorrang voor inwoners met een maatschappelijke binding aan de desbetreffende kern, daarna voorrang voor inwoners met een maatschappelijke binding aan Stichtse Vecht;
 - Het college van B&W kan voorrang voor een bepaalde doelgroep, bijvoorbeeld starters of senioren, voorschrijven;
 - Voorrang voor woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten, bij gelijke geschiktheid geldt dat degene met de langste woonduur voorrang heeft;
 - Voorrang voor woningzoekenden die de langste inschrijftijd in WoningNet hebben;
 - De gemeente controleert de selectie van de makelaar op basis van deze eisen

4.3.4. Relatie huurprijs of koopprijs en minimale gebruiksoppervlaktes (GBO)

Om te voorkomen dat te kleine woningen worden gebouwd voor een te hoge huur- of koopprijs, willen wij ook kaders stellen voor de minimale gebruiksoppervlaktes van huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen in de verschillende segmenten. Voor sociale huur willen de corporaties differentiëren naar studio's voor eenpersoonshuishoudens van 30 – 40 m² (met name voor starters) en tweekamerappartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens met een gebruiksoppervlakte van 50 – 60 m². Voor gezinnen zijn eengezinswoningen van 80 – 100 m² wenselijk. Voor de middenhuur hebben we in de vorige woonvisie de volgende eis gesteld: minimaal tweekamerappartementen van minimaal 50 m² bij een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot minimaal 75 m² bij een op dat moment geldende maximale huurprijs voor de middenhuur. De marktpartijen geven terecht aan dat deze prijs/kwaliteitverhouding niet meer overeen komt met de 186 punten in het woningwaarderingstelsel. Een woning van 75 m² komt dan boven de 186 punten uit.

De marktconsultatie met een grote projectontwikkelaar heeft opgeleverd dat een middenhuur woning minimaal € 15 per m² per maand moet kosten om de rendementseis van 4% te halen. Een oppervlakte van 75 m² past dan inderdaad niet binnen de maximale huurprijs voor middenhuur (zijnde € 1.021 in 2023) want de huurprijs zou dan 75 x 15 = € 1.125 moeten zijn. De projectontwikkelaar adviseert om de minimale middenhuur gebruiksoppervlakte van de stad Utrecht te hanteren, zijnde 65 m². Wij denken echter dat 70 m² een realistische nieuwe oppervlakte eis is omdat in 2024 de maximale middenhuur prijs al zal stijgen naar € 1.123 terwijl deze woonvisie nog 7 jaar van kracht zal zijn. Wij prefereren 70 m² boven 65 m² omdat dit een betere prijs/kwaliteit verhouding van de middenhuur woningen geeft. Voor betaalbare koop geeft de ontwikkelaar aan dat bij een koopprijs van € 300.000 maximaal een woning van 80 m² gebouwd kan worden. Daarbij maakt het niet zo veel uit of de woning grondgebonden (ggb) of een appartement is. Bij een grondgebonden woning kost de kavel meer maar bij een appartement komen er extra kosten bij voor bijvoorbeeld een parkeergarage. Bij een koopwoning van € 355.000 (de landelijke betaalbaarheidsgrens) kan een woning van 100 m² opgeleverd worden.

Onderstaande tabel geeft een keuze weer die wij op basis van bovenstaande afwegingen maken.

Tabel 10

Type woning	Prijs (peil 2023)	GBO (minimaal)
Sociale huur - studio	Conform WWS	30 m2
Sociale huur - tweekamer appartementen	Conform WWS	50 m2*
Sociale huur - driekamer appartementen	Conform WWS	60 m2
Sociale huur - eengezinswoning	Conform WWS	70 m2
Middenhuur	€ 808 - € 900	50 – 60 m2*
Middenhuur	€ 900 - € 1.021	60 – 70 m2
Duur huur	v.a. € 1.021	70 m2
Betaalbare koop (appartementen of ggb)	Max. € 300.000	80 m2
Betaalbare koop (ggb)	Max. € 355.000	100 m2

*Uit de tabel komt naar voren dat voor een zelfde oppervlakte bij sociale huur een veel lagere huurprijs wordt gerekend dan bij middenhuur. Dat lijkt niet te kloppen, maar bij sociale huur is de grondprijs veel lager dan bij middenhuur en kunnen dus ook lagere huren gevraagd worden. Ook het uitrustingsniveau van een sociale huurwoning is lager. Tegelijkertijd zijn de inkomensgrenzen bij sociale huur lager en kunnen huurders ook geen hogere huur betalen terwijl de middeninkomens dat wel kunnen. Met andere woorden, deze ongelijkheid is uitlegbaar.

4.3.5. Instrumenten: Starterslening, Opkoopbescherming, Doelgroepenverordening, Vroegsignalering

De gemeente kent sinds oktober 2021 een regeling starterslening. Dit helpt starters om net iets meer te kunnen lenen om een woning te kopen. De starterslening wordt verstrekt door het SVN (Stichting Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten).

Vanaf 1 juli 2022 heeft de gemeente de opkoopbescherming ingevoerd in de drie grote kernen en met een koopprijsgrens van € 487.000 WOZ waarde. De opkoopbescherming regelt dat kopers een zelfbewoningsplicht hebben bij het verwerven van een woning tot aan de koopprijsgrens. Daarmee komen koopwoningen minder in handen van investeerders en meer in handen van woningzoekenden.

De gemeente heeft al in 2019 besloten dat er een doelgroepenverordening moet komen die in samenhang met de Omgevingsvisie zou worden opgesteld. Omdat de Omgevingsvisie pas in januari 2022 is vastgesteld wordt de doelgroepenverordening alsnog in 2023 ingevoerd. Met deze verordening wordt geregeld dat de percentages voor sociale huur en middenhuur in de Omgevingsplannen opgenomen kunnen worden. Daarnaast kan met een doelgroepenverordening voorrang gegeven worden aan bepaalde beroepsgroepen. Welke beroepsgroepen dat zijn, moet worden aangetoond door middel van een schaarste onderzoek.

Om huisuitzettingen te voorkomen werkt de gemeente samen met de corporaties aan Vroegsignalering. Vroegsignalering binnen de schuldhulpverlening is het in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld brengen van mensen met financiële problemen om vroegtijdige hulpverlening mogelijk te maken.

4.3.6. Overzicht: wat doen we al? Wat willen we doen? Wat willen we onderzoeken?

Wat doen we al?
• Starterslening: monitoring
• Opkoopbescherming: monitoring
• Vroegsignalering
Wat gaan we doen?
• Definities betaalbare segmenten aanscherpen
• Prijs/oppervlakte eisen stellen bij het betaalbare segment
• Exclusiviteit exploitatie sociale huur voor woningcorporaties
• Doelgroepenverordening invoeren

5. Een thuis voor iedereen

5.1. Wat speelt er?

Het Nationale programma 'Een thuis voor iedereen' heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Daarbij hoort het opstellen van een integrale woonzorgvisie door iedere gemeente voor alle aandachtsgroepen en ouderen. Het rijk verstaat onder aandachtsgroepen de volgende doelgroepen:

- Arbeidsmigranten
- Dak- en thuislozen
- Statushouders
- Woonwagendbewoners
- Studenten
- Uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MOBW)
- Urgenten (medisch en sociaal)
- Stoppende sekswerkers
- Ex-gedetineerden
- Slachtoffers van mensenhandel
- Mantelzorgverleners en mantelzorgontvangers

Het rijk wil langs 4 actielijnen een thuis voor iedereen realiseren:



Bron: Nationaal programma een thuis voor iedereen

1. Het rijk wil voldoende woonruimte voor aandachtsgroepen creëren. Dat wordt met name bereikt door de woningbouw te versnellen met een accent op het realiseren van betaalbare woonruimte. Het rijk wil daarnaast 37.500 flexibele woningen bouwen in de periode 2022 – 2024. De provincie Utrecht heeft zich verbonden aan het bouwen van 1.500 flexibele woningen in deze periode om een bijdrage te leveren aan de landelijke doelstelling. Het idee is dat aandachtsgroepen in een verhouding van minimaal 1 : 2 gehuisvest worden in een gemengd concept met bijvoorbeeld starters of andere groepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Hiervoor heeft het rijk ook de RHA (regeling huisvesting aandachtsgroepen) beschikbaar gesteld.

Binnen de regio U16 is de regiodeal flexwonen ondertekend. Gemeenten verplichten zich daarmee tot de realisatie van een eigen contingent aan flexwoningen. De gemeente Stichtse Vecht heeft in 2023 voor 20 flexwoningen getekend.

2. Het rijk wil een eerlijke en evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over alle gemeenten. Door de concentratie van sociale huurwoningen en de huisvesting van aandachtsgroepen in de grotere steden, staat op sommige plekken de leefbaarheid onder druk. Een betere balans is nodig. Alle gemeenten moeten in de toekomst 30% sociale huur binnen hun woningvoorraad hebben.
3. Het rijk wil wonen, zorg, werken en welzijn combineren. Het bestaand instrument van woonzorgvisies wordt verbreed en krijgt betrekking op alle aandachtsgroepen. De woonzorgvisies maken helder wat mensen uit de aandachtsgroepen nodig hebben aan zowel huisvesting als aan ondersteuning.
4. Het rijk wil voorkomen dat mensen in de knel raken. Het voorkomen van dakloosheid heeft hierbij prioriteit. Bij deze actielijn hoort ook de brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en bovenal de zorg voor kwetsbare jongeren, zodat zij een goede start op de woningmarkt kunnen maken.

Stand van zaken Stichtse Vecht

Onderstaand een overzicht van de behoefte of taakstelling in onze gemeente:

Doelgroep	Behoeftetaakstelling
Arbeidsmigranten	Er verblijven ca. 1.000 arbeidsmigranten per maand in onze gemeente
Dak – en thuislozen	Daklozen worden opgevangen in de daklozenopvang in Utrecht stad, er is daar een ‘prop’ van 200 daklozen
Statushouders	Gemiddeld 100 per jaar
Woonwagenbewoners	5 extra woonwagenstandplaatsen in de komende 10 jaar
Studenten	Geen gegevens
Uitstroom MOBW	14 per jaar
Urgenten	Er worden jaarlijks ongeveer 15 woningen aan urgenten toegewezen
Stoppende sekswerkers, ex-gedetineerden, slachtoffers van mensenhandel	Geen gegevens
Mantelzorgers en mantelzorgontvangers	Geen gegevens
Oekraïense ontheemden	211 opvangplekken is de benodigde capaciteit in 2023

5.2. Wat wil Stichtse Vecht?

De gemeente wil maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Dit om ook de reguliere woningzoekenden nog een kans te geven op een sociale huurwoning.

De wettelijke taakstelling voor huisvesting statushouders stijgt jaarlijks enorm. Het lukt de gemeente niet om deze taakstelling volledig te halen. De taakstelling voor huisvesting uitstroom MOBW is beperkt (14 per jaar) maar wordt eveneens niet gehaald. Dit komt doordat de uitstroom voornamelijk eenpersoonshuishoudens betreft en daarvoor zijn de huisvestingsmogelijkheden zeer beperkt. De corporaties hebben weinig passend aanbod voor eenpersoonshuishoudens, waardoor op de korte termijn de gemeente samen met de corporaties inzet op het huisvesten van meerpersoonshuishoudens om aan de wettelijke taakstelling voor huisvesting statushouders te voldoen.

Voor woonwagenbewoners heeft de gemeente in 2022 beleid vastgesteld. De gemeente wil de huidige 10 standplaatsen (5 in Zwanenkamp, 4 in Breukelen en 1 in Nigtevecht) behouden en eventueel uitbreiden maar wil geen nieuwe standplaatsen creëren. De gemeente wil alleen huurstandplaatsen aanbieden en geen koopstandplaatsen. Dat heeft te maken met de schaarse grondposities die de gemeente heeft. De verhuur van standplaatsen wil de gemeente in de toekomst alleen via de corporaties laten verlopen.

Voor studenten heeft de gemeente geen beleid, Stichtse Vecht heeft ook geen HBO of MBO opleidingen. De businessuniversiteit Nyenrode voorziet in de huisvesting van haar eigen studenten. Zij heeft een campus met 295 studentenwoningen. Daarnaast zijn in 2022 in het Kwadrant 260 studentenwoningen opgeleverd. Deze voorzien vooral in een behoefte van buiten Stichtse Vecht.

Voor arbeidsmigranten wil de gemeente beleid opstellen. Enerzijds om de huisvesting van arbeidsmigranten beter te reguleren en anderzijds om de illegale verhuur en verkamering van woningen tegen te gaan. In regionaal verband is er een gereedschapskist voor huisvesting arbeidsmigranten samengesteld. Daar wil de gemeente met haar beleid op aansluiten.

Voor dak- en thuislozen, inclusief mensen die dreigend dakloos zijn, wil de gemeente meer kansen bieden. Daarnaast wil de gemeente bijdragen aan het oplossen van de prop in de daklozenopvang in de centrumgemeente Utrecht.

Ten aanzien van urgenten wil de gemeente soepelere regelgeving in de huisvestingsverordening rondom relatie beëindiging. De huidige regels bepalen dat een dakloze ouder van minderjarige kinderen bij relatie beëindiging alleen recht heeft op een urgentie als de andere ouder ook niet in de huisvesting van de minderjarige kinderen kan voorzien. Dat leidt in de praktijk tot schrijnende situaties. Daarnaast wil de gemeente onderzoeken of urgentieverlening voor ex-mantelzorgers waarbij de zorgvrager overlijdt of in een verzorgingstehuis terecht komt, in bepaalde situaties mogelijk is. In de praktijk komen deze ex-mantelzorgers vaak op straat te staan omdat zij geen medehuurlerschap van de woning hadden of konden krijgen.

Naast deze aandachtsgroepen is er sinds 2022 ook nog sprake van Oekraïense ontheemden die gehuisvest moeten worden. Hiervoor wil de gemeente vooral leegstaand vastgoed en flexwoningen inzetten.

De woonzorgvisie is in december 2021 vastgesteld. Deze visie is uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Daarnaast koppelen we deelvisies voor aandachtsgroepen die al zijn opgesteld of nog moeten worden opgesteld aan de huidige woonzorgvisie.

5.3. Hoe willen we dit bereiken?

Voor de huisvesting van statushouders en het behalen van de verhoogde taakstellingen heeft de gemeente een plan van aanpak opgesteld. Acties zijn met name:

- Gebruik maken van de HAR (hotel- en accommodatie regeling), bijvoorbeeld via samenwerking met de 'Thuisgevers';
- Gebruik maken van de tussenvoorziening in Vijfheerenlanden;
- Afspraken maken met commerciële verhuurders van sociale huurwoningen over huisvesting bijzondere doelgroepen;
- Bovenregionale matching;
- Ketenpartneroverleg;
- Inzet van eigen leegstaand maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld een leegstaande woning voor AMV (alleenstaande minderjarige vreemdelingen);
- Inzet van flexwoningen

Voor de huisvesting van de uitstroom MOBW hebben we een convenant met de regio Utrecht West. De corporaties bieden proactief vrijkomende woningen aan en het Vierde Huis koppelt hier cliënten aan. Monitoring van de huisvesting geschiedt maandelijks en in regionaal verband. Het bieden van passende woonbegeleiding hoort daar ook nadrukkelijk bij.

Voor woonwagendbewoners wordt onderzoek gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande woonwagendlocaties.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt een plan van aanpak opgesteld in afstemming met de regio U10.

In het kader van de huisvesting van dak- en thuislozen neemt de gemeente deel aan het regionale project 'Living lab – eerst een thuis'. Daartoe heeft de gemeente zelf een project voor gemengd wonen van starters en (dreigend) daklozen gestart in de kern Loenen aan de Vecht. De verdeling is als volgt: 20 starterswoningen, 10 woningen voor marginaal gehuisvesten en 10 woningen voor voormalig daklozen. De gemeente werkt hierin samen met de woningstichting Vecht & Omstreken en de zorgaanbieder Kwintes.

Voor aandachtsgroepen die we niet in beeld hebben, wil de gemeente onderzoeken of deze groepen in onze gemeente voorkomen. Waarbij de aanwezigheid van de vrouwengevangenis in Nieuwersluis wel aanleiding geeft om met name huisvestingsmogelijkheden van ex-gedetineerden te onderzoeken.

Voor mantelzorgers en mantelzorgontvangers wil de gemeente de mogelijkheid van kangoeroewoningen onderzoeken. Een kangoeroewoning is een combinatie van twee zelfstandige woningen of wooneenheden onder één dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben vaak ook een intern afsluitbare verbindingsdeur. De wooneenheden kunnen naast elkaar, maar ook boven elkaar gesitueerd zijn. Op deze wijze kan een zorgbehoevende zelfstandig wonen en is het voor de mantelzorger makkelijker en beter haalbaar om zorg te verlenen. Deze woningen zijn schaars en, indien het een huurwoning is, zal er aandacht moeten worden besteed aan het voortzetten van dit concept wanneer een van de twee niet meer in een van de woningen woont.

Bijzondere woonvormen: de gemeente staat open voor bijzondere woonvormen zoals gemengd wonen en community concepten. Bijvoorbeeld in een mix van starters en een aandachtsgroep. Hierbij kijken zorgdragende en zorgvragende bewoners naar elkaar om.

Wat doen we al?
• Maximaal 30% van de vrijkomende woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen
• Plan van aanpak voor huisvesting statushouders uitvoeren
• Samenwerking rondom uitstroom MOBW verbeteren
• Deelname aan Living lab – eerst een thuis voor huisvesting dak- en thuislozen
• Huisvesting studenten op campus Nyenrode en in het Kwadrant te Maarssebroek
Wat willen we doen?
• Plan van aanpak voor huisvesting arbeidsmigranten opstellen
• Woonwagendstandplaatsenbeleid uitvoeren
• Versoepeling van de urgentieverlening bij relatie beëindiging
• Flexwoningen en leegstaand vastgoed inzetten voor Oekraïense ontheemden
• Afzonderlijke visies voor aandachtsgroepen koppelen aan de vigerende woonzorgvisie
• Bijzondere woonvormen toepassen
Wat willen we onderzoeken?
• Urgentieverlening bij ex-mantelzorgers
• Mogelijkheden voor kangoeroewoningen
• Aanwezigheid van aandachtsgroepen die we niet in beeld hebben

6. Wonen met zorg voor ouderen

6.1 Wat speelt er?

Het doel van het 'Nationale programma wonen met zorg voor ouderen' is dat ouderen in een geschikte woning en passende leefomgeving met plezier kunnen wonen en kunnen verhuizen als ze dat willen. Om dat te realiseren moet er, gelet op de vergrijzing, veel voor ouderen worden gebouwd. Door woningen op maat voor ouderen te bouwen, wordt een verhuisketen op gang gebracht. Het rijk wil van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd moeten worden, minstens 290.000 woningen voor ouderen bouwen. Maar het rijk richt zich niet alleen op nieuwbouw, het richt zich ook op een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. In dit programma is voor de leeftijdsgrens van 65 jaar gekozen; dit is een leeftijd waarop de meeste mensen vitaal zijn en een stap in hun wooncarrière kunnen maken. Het is tevens een leeftijd waarop het verstandig is na te denken over wonen over tien of twintig jaar, wanneer de vitaliteit waarschijnlijk minder zal zijn. Het rijk hanteert daarbij drie actielijnen:

1. Versnellen woningbouw met een accent op geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken;
2. Ouderen informeren en ontzorgen en de doorstroming bevorderen;
3. Een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

6.2 Wat wil Stichtse Vecht?

Stichtse Vecht wil een inclusieve gemeente zijn. Om volwaardig mee te kunnen doen en om mee te tellen in de samenleving zijn passend wonen, voldoende beschikbare zorg en omkijken naar elkaar belangrijk. Deze onderwerpen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarom hebben we in 2021 een woonzorganalyse uitgevoerd als basis voor een nieuwe woonzorgvisie. In december 2021 heeft de raad de 'Woonzorgvisie 2021-2030: samenredzaam in wonen, zorg en welzijn' vastgesteld. De uitgevoerde woonzorganalyse heeft overigens een bredere doelgroep dan alleen ouderen, want ook mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking hebben behoefte aan wonen met zorg.

Woonzorganalyse

In 2021 hebben we een woonzorganalyse uitgevoerd. Deze analyse maakt binnen een bandbreedte (minimum-maximum) inzichtelijk wat de huisvestingsopgave is tot 2030:

- 205 tot 375 geclusterde woningen voor ouderen in de sociale huur
- 135 tot 155 geclusterde woningen voor ouderen in de vrije huur
- 360 tot 405 geclusterde woningen voor ouderen in de koopsector
- 300 tot 340 plekken voor ouderen in 24-uurszorglocaties
- 110 tot 190 geclusterde woningen voor verstandelijk beperkten
- 10 tot 20 gespikkelde woningen voor verstandelijk beperkten

De huisvestingsopgave voor geclusterde woningen* voor ouderen en de gespikkelde woningen** voor mensen met een verstandelijke beperking valt binnen de algehele bouwopgave van 3.700 woningen. Het CBS kenmerkt deze huishoudens als 'gewone' particuliere huishoudens. De huisvestingsopgave voor 24-uurs zorglocaties en geclusterde woningen voor mensen met een verstandelijke beperking komt bovenop de opgave van 3.700 woningen, omdat deze huishoudens door het CBS als institutionele (onzelfstandige) huishoudens worden gekenmerkt. Bij levensloopbestendige woningen gaat het niet alleen om bovengenoemde woningen maar ook om :

- 200 rolstoelgeschikte woningen (zelfstandige woningen)
- 13 wooneenheden op jaarbasis voor uitstromende kwetsbare jongeren

* Geclusterde woonvormen omvatten meerdere typen seniorenwoningen (allen gelijkvloers en levensloopbestendig) en een ontmoetingsruimte. Eventueel in combinatie met woningen voor andere doelgroepen of senioren zonder een zorgbehoefte.

** Gespikkeld wonen wil zeggen dat de appartementen van de woongroep verspreid over het wooncomplex liggen. De woongroep bestaat als het ware uit 'spikkels'. Daardoor heeft de woongroep een ander karakter dan een traditionele woongroep.

Woonzorgvisie 2021 - 2030

In de Woonzorgvisie geven we aan waar we de komende jaren op inzetten op het gebied van wonen en zorg. Dat doen we langs vijf lijnen:

1. Voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod aan woningen
2. Inclusieve wijken en kernen
3. Passende dienstverlening, zorg en begeleiding
4. Samen verantwoordelijk
5. Bewoners aan het roer

Voor deze woonvisie is met name de eerste actielijn van belang. Iedereen heeft recht op een prettig en betaalbaar huis. Ongeacht of je zelfstandig, met of zonder begeleiding of in een woonvoorziening woont. Om dat te bereiken zetten we in op voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod aan woningen voor verschillende doelgroepen en levensfasen, verspreid over de kernen van de gemeente. Daarbij kijken we naar mogelijkheden in nieuwbouw en in de bestaande voorraad. Conform het landelijke programma wil de gemeente ook de doorstroming bevorderen zodat ouderen in meer passende en geschikte woningen kunnen wonen en grote woningen vrijkomen voor gezinnen die dan weer een appartement voor starters achterlaten. Zo brengen we een lange verhuisketen op gang.

Uitvoeringsprogramma woonzorgvisie

De Woonzorgvisie is verder uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma Wonen met zorg en welzijn. In het Uitvoeringsprogramma geven we concreet aan met welke actiepunten, maatregelen, projecten en plannen we handen en voeten geven aan de visie. Het Uitvoeringsprogramma is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle partners in wonen met zorg en welzijn. De Woonzorgvisie en het Uitvoeringsprogramma vormen een basis van waaruit de betrokken partners in gezamenlijk overleg passend aanbod creëren en verantwoorde meerjarige investeringen in wonen met zorg en welzijn kunnen doen.

6.3 Hoe willen we dit bereiken?

Om voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod van woningen te creëren, zou de gemeente 700 – 935 geclusterde woningen voor ouderen moeten bouwen tot 2030. Deze geclusterde woningen zouden in alle segmenten (sociale huur, vrije sector huur en koop) moeten worden gebouwd. Het is echter de vraag of deze opgave dient te worden opgenomen in het woningbouwprogramma zoals dat is voorgesteld in hoofdstuk 3. Het woningbouwprogramma wordt daarmee namelijk wel erg complex. Daarom gaan we de wens voor geclusterde woonvormen voor ouderen per project verkennen (maatwerk).

Voor nieuwbouw geldt dat corporatie appartementen levensloopbestendig gebouwd zijn. Uitzondering hierop zijn complexen met minder dan 20 appartementen, hier is een lift financieel niet haalbaar. Senioren hebben ten opzichte van starters al een lange inschrijfduur. Via de regeling van 'groot naar beter' in combinatie met een maximale huursprong van €50 komen senioren al met voorrang aan een geschikte sociale huurwoning. Senioren met een verhuiswens kunnen daarbij hulp vragen aan de 'wooncoach senioren'.

Particuliere initiatieven vanuit de markt of vanuit inwoners, zoals coöperatieve woonvormen, willen we faciliteren. Bijvoorbeeld in samenwerking met Knarrenhof.nl die als ontwikkelende partij kan optreden. Maar er is ook al sprake van een geclusterde woonvorm als binnen een wooncomplex een aantal woningen (bijvoorbeeld op de begane grond) gelabeld wordt voor 65+. Hier kan dan bijvoorbeeld een zorgaanbieder aan gekoppeld worden. Experimenten met gemengde woonconcepten (bijvoorbeeld senioren en starters) waarin samenlevingsopbouw en participatie centraal staan, kunnen ook bijdragen aan dit programma.

Wat doen we al?
<ul style="list-style-type: none"> • Inzet wooncoach senioren om verhuiscwensen 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
Wat willen we doen?
<ul style="list-style-type: none"> • 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

7. Leefbaarheid en veiligheid

7.1 Wat speelt er?

De meest recente cijfers (2022) van de 'Leefbaarometer' laten zien, dat de leefbaarheid verder verbetert in Nederland. Steeds meer mensen beoordelen hun woonomgeving als goed tot uitstekend en minder mensen beoordelen die als zwak of onvoldoende. Haaks op deze positieve ontwikkeling komt in sommige wijken en gebieden de leefbaarheid steeds meer onder druk te staan. Kwetsbare wijken worden steeds kwetsbaarder doordat de kwetsbare doelgroepen in de sociale huursector verder toenemen, door veroudering van wijken, door toename van zorgvragen en sociale problemen, door gebrek aan veiligheid, door gebrek aan groene ruimtes voor ontmoeting en recreatie, door de energiearmoede enz. Deze trend is al enige jaren aan de gang. Het Nationale programma voor leefbaarheid en veiligheid richt zich op een langjarige inzet van het Rijk om samen met gemeenten en andere lokale partijen de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare wijken weer op orde te krijgen en de bewoners weer perspectief te bieden.

In een aantal gebieden in Nederlandse steden staan de leefbaarheid en veiligheid onder druk en stapelen problemen als werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid zich op. Veel mensen kampen met een combinatie van problemen. Ze leven van een uitkering, hebben schulden, zijn klein behuist en hebben (jeugd)zorg nodig. Een structurele verbetering van de leefbaarheid en veiligheid van kwetsbare gebieden start met het bieden van toekomstperspectief aan bewoners. Een omgeving zonder toekomstperspectief maakt jongeren kwetsbaarder voor de verleidingen van een georganiseerde en ondermijnende criminaliteit. Aldus het Nationale programma leefbaarheid en veiligheid.

Het programma zet in op drie subdoelen:

1. Het verbeteren van de fysieke leefomgeving. Het doel is het realiseren van meer kwalitatief goede woningen in een gemengde wijk waar het veilig en leefbaar wonen is.
2. Het bieden van een beter perspectief. De inzet is erop gericht dat meer kinderen en jongeren in staat worden gesteld hun talenten te ontwikkelen; meer mensen worden begeleid naar werk, het aantal problematische schulden wordt teruggedrongen en dat meer mensen naar elkaar omzien. Verbeteringen op de terreinen wonen, werken en leren dragen ook bij aan een afname van de zorgvragen in deze gebieden.
3. Het vergroten van de veiligheid. Het doel is dat minder jongeren afglijden in de criminaliteit en dat gebieden weerbaarder worden tegen georganiseerde en ondermijnende criminaliteit. Voorkomen moet worden dat kinderen, jongeren en jongvolwassenen in een kwetsbare positie de (georganiseerde en ondermijnende) criminaliteit in gaan, daar steeds verder in verstrikt raken en zich door ontwikkelen tot geharde criminelen.

In Stichtse Vecht zijn in 2019 door de corporaties twee aandachtsgebieden geïnventariseerd: Antilopespoor in Maarssenbroek en Breukelen Noord in de kern Breukelen. Portaal heeft voor Antilopespoor een meerjarenplan leefbaarheid opgesteld. De gemeente heeft voor heel Maarssenbroek de aanpak 'Maarssenbroek schoon, heel en veilig' opgesteld. De wens van de corporaties is om de samenwerking op dit gebied te intensiveren.

7.2 Wat wil Stichtse Vecht?

De gemeente wil samen met de woningcorporaties de problemen met overlast en onveiligheid in buurten integraal oppakken. Het Integraal Veiligheidsplan 2023-2026 bevat ambities en doelstellingen waarmee de gemeente regie voert op veiligheid. De komende beleidsperiode staan zes thema's centraal:

1. Georganiseerde Ondernemende Criminaliteit;
2. Digitale Veiligheid;
3. Zorg & Veiligheid;
4. Jeugd & Veiligheid;

5. Buurt & Veiligheid;
6. Risico- en Crisisbeheersing

Jaarlijks wordt dit plan vertaald in een uitvoeringsplan dat door het college is vastgesteld.

Daarnaast wil de gemeente toekomstperspectief bieden aan kwetsbare inwoners en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbeteren, conform het landelijke programma.

7.3 Hoe willen we dit bereiken?

De gemeente stelt gebiedsvisies, ofwel gebiedsgerichte omgevingsprogramma's, op met als doel de kwaliteit van de leefomgeving in een specifiek gebied te verbeteren. Het programma kent een integrale aanpak van vraagstukken die specifiek zijn voor het betreffende gebied. Hierbij horen verschillende beleidsvelden zoals klimaat, energie, mobiliteit, sociaal, wonen en ruimtelijke ordening.

De gemeente stimuleert bewoners, ondernemers en bewonersgroepen om zelf aan de slag te gaan met een toekomstbeeld voor hun gebied. De adviseur leefomgeving heeft hierbij een faciliterende rol en coördineert dat ook andere partijen, zoals corporaties, welzijnsinstellingen, wijkagent e.d. worden betrokken. Daarnaast coördineert de adviseur leefomgeving de verbinding met het gemeentelijk beleid.

De gemeente stimuleert bewoners en bewonersgroepen om gebruik te maken van de leefbaarheidsbudgetten, die het doel hebben om de leefbaarheid, sociale samenhang en gemeenschapsontwikkeling in het gebied te behouden en versterken. Dit kunnen zowel fysieke initiatieven (bv. Jeu de boules baan of insectenhôtels) als sociale initiatieven zijn (bv. wijkschoonmaakdagen of buurtbijeenkomsten).

De gemeente wil werken met een veiligheidsagenda. Veilige buurten en gebieden door het voorkomen van criminaliteit en het aanpakken ervan. Wij richten ons ook op jongeren. Zij moeten voldoende ruimte hebben om zich te ontwikkelen, maar dienen waar nodig ook te worden begrensd. We zetten in op voorlichting op scholen en het bieden van individueel handelingsperspectief aan jongeren. Bij het laatste gaat het onder meer om opleiding en werk maar ook om voldoende aanbod van activiteiten voor jongeren.

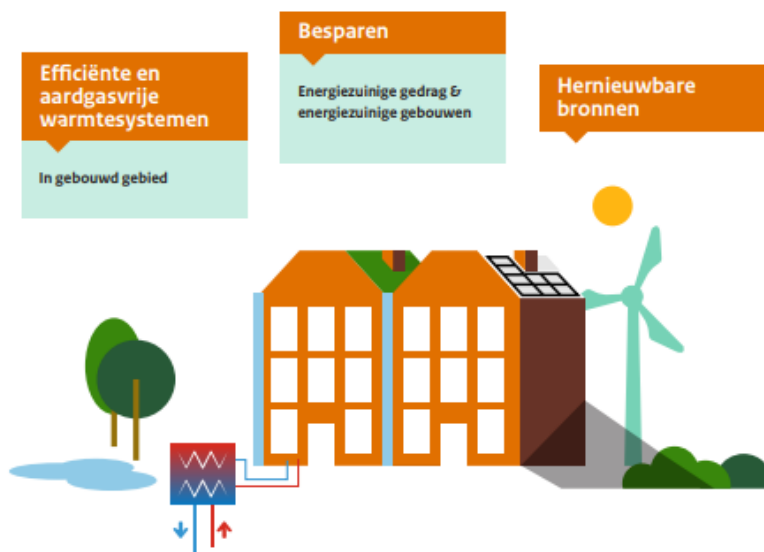
Wij gaan onderzoeken of de methode 'Betere Buurten' bij ons past of elementen uit deze werkwijze oppakken. Betere Buurten is een integraal project waarvan de buurt opknapt in samenwerking met bewoners en ondernemers. De aanpak is zowel op het fysieke domein (groen, de bestrating, extra parkeerplekken, speelplaatsen, ontmoetingsplekken en kunstwerken) als op het sociale domein (gezondheid, veiligheid en betrokkenheid van bewoners in de buurt) gericht.

Wat doen we al?
• Integraal veiligheidsplan uitvoeren
• Wijkactiviteiten en ontmoeting faciliteren
• Inzet leefbaarheidsbudgetten
• Plan van aanpak Maarssebroek schoon, heel en veilig
Wat willen we doen?
• Wijkaanpakken in samenwerking met maatschappelijke partners
• Werken met een Veiligheidsagenda
• Wat willen we onderzoeken?
• Aanpak 'Betere buurten'
• Gebiedsgerichte omgevingsprogramma's opstellen

8. Duurzaamheid

8.1 Wat speelt er?

Het Nationale programma verduurzaming gebouwde omgeving kent verschillende ambities. In 2030 zijn onze woningen, scholen, winkels en kantoren veel beter geïsoleerd, is de cv-ketel niet langer de standaard om onze woningen mee te verwarmen, en is koken op gas vrijwel overal vervangen door elektrisch koken. We wekken meer energie zelf op via zonnepanelen en duurzame bronnen als groen gas, geo- en aquathermie worden dan volop gebruikt om te voorzien in onze resterende energie- en warmtevraag. We bouwen geïndustrialiseerd, circulair en natuurinclusief. Onze leefomgeving is schoner, onze woningen zijn comfortabeler, ons energieverbruik is lager en onze geopolitieke afhankelijkheid van fossiele energie is sterk verminderd.



Het Nationaal Isolatieprogramma en het stimuleren van hybride warmtepompen zijn onderdeel van zowel de gebiedsgerichte aanpak als de individuele aanpak woningen.

Voor iedereen moet een duurzame woning binnen handbereik komen. Dat is goed voor het klimaat, voorkomt een hoge energierekening en maakt ons minder afhankelijk van aardgas. Om dit te realiseren zet het kabinet in op het aanpakken van alle slecht geïsoleerde woningen en gebouwen voor 2030. Er is daarbij speciale aandacht voor mensen met een kleine portemonnee, door nieuwe financieringsmogelijkheden wordt het ook voor hen mogelijk om hun woning betaalbaar te kunnen isoleren. Er wordt met name ingezet op het besparen van energie en betere isolatie. Doel is om 2,5 miljoen woningen te isoleren tot en met 2030. Vervolg hierop is de overstap van aardgas naar duurzame en schone energie met (hybride) warmtepompen en duurzame warmtenetten. Het kabinet wil 1 miljoen warmtepompen voor 2030 installeren. Daarnaast komt er een bijmengverplichting voor groen gas.

In de Nationale prestatieafspraken is over verduurzaming opgenomen dat:

- Tot en met 2030 450.000 woningen aardgasloos moeten worden;
- Tot en met 2028 675.000 woningen geïsoleerd moeten worden en de E/F/G energielabels uit gefaseerd moeten worden;
- Vanaf 2026 hybride warmtepompen toegepast moeten worden bij vervanging van Centrale Verwarmingsketels;

- Het instemmingsrecht voor verduurzaming van woningbouwcomplexen wordt herzien omdat een percentage van 70% draagvlak bij de zittende huurders een belemmering vormt voor corporaties om te verduurzamen

Deze eisen moeten doorvertaald worden naar gemeentelijk niveau en ook naar doelstellingen per corporatie. De doelstellingen per corporatie kunnen vervolgens vastgelegd worden in de lokale prestatieafspraken.

De regio Utrecht staat voor een grote opgave in de woningbouw. Er moeten jaarlijks 10.000 woningen bij komen, maar wel op een duurzame, toekomstbestendige en energie neutrale manier. Dat betekent zonder uitputting van grondstoffen en zonder uitstoot van CO₂ en stikstof. Er moet de komende jaren dus veel veranderen in de manier waarop wordt gebouwd met de materialen waarmee dat gebeurt. Daarom hebben provincies, gemeenten, projectontwikkelaars en aannemers in de regio's Amsterdam, Zuid-Holland en Utrecht het convenant Duurzaam Bouwen getekend. Doel van het convenant is om duurzame bouw gemakkelijker en goedkoper te maken en zo het tempo van de woningbouw te versnellen.

8.2 Wat wil Stichtse Vecht?

Nieuwbouw

Met het convenant Duurzaam Bouwen ontstaat een gelijk speelveld voor alle bouwers en komt er duidelijkheid over normen voor duurzaamheid bij nieuwbouwprojecten. Daarbij is het belangrijk dat partijen uit de gehele bouwketen zijn aangesloten. In deze woonvisie verankeren we de ambities van het convenant. Het convenant Duurzaam Bouwen kent drie ambitieniveaus: brons, zilver en goud. Stichtse Vecht heeft getekend voor het ambitieniveau brons. De ambitieniveaus vormen een geleidelijke schaal.

De ambities van het convenant worden bij gebiedsontwikkelingsprocessen en bouwprojecten gebruikt, o.a. bij anterieure overeenkomsten, omgevingsplannen en borging in tenderbeleid. Door één kader te gebruiken voor de verschillende duurzaamheidsthema's worden verschillende (wettelijke) eisen en ambities (zoals BENG, MPG, Convenant Houtbouw, Samen versnellen naar het Nieuwe Normaal, Basisveiligheidsniveaus, Klimaatbestendige Nieuwbouw) met dezelfde uniforme methodiek uitgevraagd.

In 2019 heeft de gemeente in de actualisatie van de woonvisie 2017 – 2022 vastgelegd dat alle nieuwbouw moet voldoen aan 'Nul op de meter', dat wil zeggen een energieneutraal gebouw waarbij evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als de hoeveelheid energie die verbruikt wordt. Uit de evaluatie met de corporaties komt naar voren dat dit voor met name gestapelde bouw financieel niet haalbaar is voor ontwikkelende partijen. Daarnaast is het ook niet altijd mogelijk om het technisch op te lossen. De wettelijke norm voor duurzame energieopwekking is 50% bij grondgebonden woningen en 40% bij gestapelde bouw. Brons betekent 100%, ofwel energieneutraal, bij grondgebonden woningen en 80% bij gestapelde bouw. Dat is dus een verlaging van de ambitie uit 2019 maar wel een plus op de wettelijke norm. Zilver is bij deze parameter gelijk aan brons. Goud betekent 125% , ofwel energieleverend, voor grondgebonden woningen en 100%, ofwel energieneutraal, voor gestapelde bouw.

Het ambitieniveau brons legt de gemeente op aan de ontwikkelende partijen. Maar de wens van de gemeente is dat er op onderdelen ook naar zilver of goud wordt gestreefd. Want dan is pas echt sprake van toekomstbestendig bouwen. Als gemeente werken we mee aan projecten waar de ambities hoger liggen. We blijven echter afhankelijk van de medewerking van projectontwikkelaars die een hoger ambitieniveau willen nastreven. De extra investeringen komen in de exploitatie terug, niet alleen in geld, zij betekenen ook betere woonvoorzieningen (koelte, comfort, lagere energierekening, groene omgeving, eenvoudiger aan te passen en dus langer kunnen blijven wonen op dezelfde plek).

Ambitie Brons

Dat is een basisniveau waarbij de wettelijke normen het uitgangspunt vormen en er op diverse onderdelen een kleine plus wordt gerealiseerd. Bij het convenant Duurzaam Bouwen hoort een toetsingskader voor nieuwbouwprojecten met indicatoren die per ambitieniveau een andere waarde hebben. Om de verschillende aspecten van toekomstbestendige woningbouw terug te laten komen in het toetsingskader is gekozen om de indicatoren te formuleren aan de hand van de volgende zes thema's.

- Energie
- Circulaire economie
- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Duurzame mobiliteit
- Gezonde leefomgeving

Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2023 -2026

In het uitvoeringsprogramma duurzaamheid zetten we in op verduurzaming van de bestaande bouw door onder andere inwoners actief te gaan benaderen met mogelijkheden tot advies. We maken gebruik van de mogelijkheden van het Nationaal Isolatieprogramma. Ook de gerichte aanpak van energiearmoede is onderdeel van het uitvoeringsprogramma duurzaamheid.

Bestaande bouw

Voor de bestaande bouw volgen we verder vooral de landelijke ontwikkelingen. Deze zijn opgenomen in het uitvoeringsbeleid rondom klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Met woningbouw corporaties zijn afspraken gemaakt over het verduurzamen van de woningvoorraad tot gemiddeld energielabel B. De meeste woningen zijn al op dit niveau gesaneerd en de verwachting is dat voor 2030 alle sociale huurwoningen minimaal dit niveau hebben bereikt. Daarmee zijn de woningen geschikt om aardgasvrij te worden door bijvoorbeeld aansluiting op een warmtenet of een individuele voorziening. Als uitwerking van de begin 2022 vastgestelde gemeentelijke Warmtetransitievisie volgt eind 2023 de uitvoeringsnotitie warmte. Daarin wordt aangegeven wat verdere stappen in de richting van alternatieve warmtebronnen zijn en waar in Stichtse Vecht we daarmee aan de slag gaan, zodat corporaties (en inwoners) daarop kunnen anticiperen. Het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad kan alleen met medewerking van alle gebouweigenaren. Er zijn nog geen wettelijke kaders voor de bestaande bouw waarmee we eigenaren kunnen verplichten maatregelen te nemen.

8.3 Hoe willen we dit bereiken?

Wat doen we al?
<ul style="list-style-type: none">• Convenant Duurzaam Bouwen: ambitieniveau brons verplichten bij nieuwbouw
<ul style="list-style-type: none">• Woningvoorraad corporaties verduurzamen: slechte energielabels uitfaseren, zo veel mogelijk woningen naar energielabel B brengen
<ul style="list-style-type: none">• Uitvoeringsplan Energiearmoede
<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken maken over verduurzaming
Wat willen we doen?
<ul style="list-style-type: none">• Een door vertaling maken van de Nationale prestatieafspraken naar onze gemeente en per corporatie
<ul style="list-style-type: none">• Waar mogelijk ambitieniveau zilver of goud stimuleren bij nieuwbouw
<ul style="list-style-type: none">• 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
<ul style="list-style-type: none">• Uitvoeringsnotitie warmte opstellen

9. Reikwijdte en wijzigingsbevoegdheid

Reikwijdte

In de overgang van de vorige naar de nieuwe woonvisie is voor de lopende ruimtelijke projecten een indeling gemaakt. Projecten waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld en/of een omgevingsvergunning is verleend, vallen sowieso niet onder deze woonvisie. Voor deze projecten is het vanuit juridisch oogpunt niet meer mogelijk het woonprogramma te wijzigen. Daarnaast vallen ook projecten die aan onderstaande criteria voldoen, niet onder deze nieuwe woonvisie:

1. Projecten waarin een kadernota/ visie document is vastgesteld in de gemeenteraad waarin uitspraken zijn gedaan over het woonprogramma.
2. Projecten waarvoor een (anterieure) overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over het woonprogramma.
3. Projecten die zijn voorbereid op basis van het vorige woonbeleid en waarover het college een (principe)besluit heeft genomen. Daardoor zijn er verwachtingen gewekt en in het kader van behoorlijk bestuur is het niet gewenst hier een beleidswijziging door te voeren.

Alleen voor projecten die nog in de initiatieffase verkeren, geldt de nieuwe woonvisie.

Wijzigingsbevoegdheid

De voorwaarden in de woonvisie zijn bedoeld om de realisatie van betaalbare woningen te bevorderen maar moeten de realisatie van een individueel project niet onmogelijk maken. Om hieraan tegemoet te komen worden drempels gehanteerd maar kan het college voorstellen aan de raad om op basis van een onderbouwing af te wijken van deze voorwaarden.

10. Samenvatting

De woonvisie 2023 -2030 is een gemeenschappelijke visie 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.

In regionaal verband is afgesproken dat de regiogemeenten geleidelijk moeten toegroeien naar een percentage van 30% sociale huur in de gehele woningvoorraad. In Stichtse Vecht zit dit percentage nu op 25,6%. Dat betekent dat er bij nieuwbouw ook ruimte moet zijn voor 100% sociale huur, zodat het overall percentage stijgt. Dat kan bijvoorbeeld bij nieuwbouwwontwikkelingen van woningcorporaties.

Er is in onze gemeente vooral behoefte aan een- en tweepersoons appartementen en aan grondgebonden koopwoningen tot € 300.000. Dit geldt met name voor de doelgroepen starters en senioren. 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 doorstromscenario 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 of € 355.000 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 kiezen daarbij voor een drempel vanaf 16 woningen voor het realisatie plichtig opleggen van 30% sociale huur. Dat doen we met name omdat de corporaties hebben aangegeven dat zij graag minimaal 4 à 5 sociale huurwoningen willen clusteren. Daarnaast is dit nodig om de financiële haalbaarheid van kleinschalige projecten te behouden. Voor het opleggen van het volledige programma geldt in de nieuwe woonvisie een drempel van 31 woningen. Daarbij bieden we ruimte voor de uitwisselbaarheid van het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). Om te voorkomen dat bij dit programma te kleine woningen worden opgeleverd, kiezen wij voor een minimale oppervlakte eis per segment:

Type woning	Prijs (peil 2023)	GBO (minimaal)
Sociale huur - studio	Conform WWS	30 m2
Sociale huur - tweekamer appartementen	Conform WWS	50 m2
Sociale huur - driekamer appartementen	Conform WWS	60 m2

Sociale huur - eengezinswoning	Conform WWS	70 m2
Middenhuur	€ 808 - € 900	50 – 60 m2
Middenhuur	€ 900 - € 1.021	60 – 70 m2
Duur huur	v.a. € 1.021	70 m2
Betaalbare koop (appartementen of ggb)	Max. € 300.000	80 m2
Betaalbare koop (ggb)	Max. € 355.000	100 m2

De Nationale betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koop ligt op maximaal €355.000 V.O.N. In Stichtse Vecht kiezen we voor een gedifferentieerde betaalbaarheidsgrens van maximaal € 300.000 voor een laag middeninkomen en van maximaal € 355.000 voor een hoog middeninkomen. Hierbij eisen wij een minimale gebruiksoppervlakte van 80 m2 respectievelijk 100 m2.

Daar waar mogelijk zoeken we in Stichtse Vecht naar maatwerk per kern of per gebied dat wordt gebaseerd op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in onze gemeente. We hebben hierbij extra aandacht voor de sociale huur en de leefbaarheid in de kleine kernen: we maken gebruik van de Vitaliteitsregeling en passen op een slimme manier maatwerk toe zoals we dit al doen in Nieuwer Ter Aa, Kockengen en Loenen aan de Vecht.

Voor de toekomst ontwikkelen we gebiedsvisies (gebiedsgerichte omgevingsprogramma's) per kern zodat we nog beter maatwerk kunnen toepassen. Daarbij worden aspecten van sociale en fysieke leefbaarheid en veiligheid nadrukkelijk in beeld gebracht.

De exploitatie van sociale huurwoningen wordt bij nieuwbouwwontwikkelingen belegd bij de corporaties waarbij het beleid van de corporaties leidend is. Om meer zicht te krijgen op de sociale huurwoningen die door commerciële verhuurders worden verhuurd, willen wij commerciële verhuurders met méér dan 100 woningen betrekken bij de prestatieafspraken.

In het kader van 'een thuis voor iedereen', stellen we separaat beleid per aandachtsgroep op en koppelen dit aan de huidige woonzorgvisie. Ten aanzien van 'wonen met zorg voor ouderen' voeren we het uitvoeringsprogramma bij de woonzorgvisie uit.

Voor de verduurzaming van de woningvoorraad streven we naar een gemiddeld Energielabel B en bij nieuwbouw volgen we minimaal het ambitieniveau 'brons' uit het Convenant duurzaam bouwen.

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

- Woningbouwprogrammering
- Maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen toewijzen
- Transformatielocaties benutten
- Grootschalig bouwen
- Vitaliteitsregeling kleine kernen
- Financiële bijdrage: gebruik maken van de woningbouwimpuls
- Lokale binding: kernbinding voor alle kleine kernen en bij nieuwbouw

- Flexibele woningbouw
- Gebruik maken van mogelijkheid om bij kleine kernen maximaal 50 woningen buiten de rode contour te bouwen
- Criteria voor inwisselbaarheid middensegment opstellen
- In de prestatieafspraken vastleggen welk aandeel de corporaties nemen in de benodigde woningbouwproductie (als vertaalslag van de Woondeal en de Nationale prestatieafspraken)
- De commerciële verhuur van sociale huurwoningen in beeld brengen en bij meer dan 100 woningen de verhuurder betrekken bij de prestatieafspraken
- Geen stapeling van eisen
- Meer overlaten aan ontwikkelende partijen om zelf voorbereidende werkzaamheden te doen
- Kortere procedures
- Ingenieursdiensten inhuren
- Bestaande woningvoorraad beter benutten (woningdelen en woningsplitsen)
- Strategische woningbouwplanning
- Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven
- Gebiedsgerichte woningbouwplanning (gebiedsgerichte omgevingsprogramma's)
- Strategisch grondbeleid
- Vereveningsfonds
- Industrieel bouwen (prefab woningen)
- Leegstandsverordening
- Permanente bewoning recreatiewoningen onderzoeken

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

- Starterslening: monitoring
- Opkoopbescherming: monitoring
- Vroegsignalering
- Wat gaan we doen?
- Definities betaalbare segmenten aanscherpen
- Prijs/oppervlakte eisen stellen bij het betaalbare segment
- Exclusiviteit exploitatie sociale huur voor woningcorporaties
- Doelgroepenverordening invoeren

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
- Woonwagendplaatsenbeleid uitvoeren
- Flexwoningen en leegstaand vastgoed inzetten voor Oekraïense ontheemden
- Versoepeling urgentieverlening bij relatie beëindiging en ex-mantelzorgers
- Bijzondere woonvormen: kangoeroe woningen, gemengd wonen enz.

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

- Inzet wooncoach senioren om verhuishwensen 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
- Wijkactiviteiten en ontmoeting faciliteren
- Inzet leefbaarheidsbudgetten
- Plan van aanpak Maarssebroek schoon, heel en veilig
- Wijkaanpakken in samenwerking met maatschappelijke partners
- Werken met een Veiligheidsagenda
- Aanpak 'Betere buurten'
- 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 doorvertaling 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

11. Begrippenkader

1. Aandachtsgroepen: door het ministerie van BZK aangemerkte groepen in de samenleving waarvan de huisvesting bijzondere aandacht vraagt. Het gaat onder andere om studenten, dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners.
2. Aanvangshuur: de gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract.
3. Actief woningzoekende: een woningzoekende die minimaal eens per kwartaal op een woning reageert.
4. Aftoppingsgrens: de huurgrens zoals beschreven in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.
5. Bemiddeling: buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
6. Betaalbaarheidsgrens: maximale aankoopbedrag voor een betaalbare koopwoning, de landelijke grens is € 355.000. Stichtse Vecht heeft daarnaast nog een tweede grens van € 300.000 vastgelegd.
7. Bijzondere doelgroepen: woningzoekenden die met voorrang of via directe bemiddeling een sociale huurwoning krijgen toegewezen door de corporaties, het gaat met name om: urgenten, uitstroom MOBW en statushouders.
8. Corporatie: een door de Autoriteit woningcorporaties toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.
9. DAEB: dienst van algemeen economisch belang.
10. Doelgroepenverordening: een verordening waarmee percentages voor betaalbare segmenten in de omgevingsplannen opgenomen kunnen worden. Naast inkomensgroepen kunnen ook beroepsgroepen met voorrang gehuisvest worden op basis van de verordening.
11. Doorstromer: een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat.
12. Drempels binnen het woonprogramma: aantal woningen binnen een project vanaf waar het woningbouwprogramma wordt opgelegd en realisatie plichtig is. In deze woonvisie stellen wij tot en met 15 woningen geen eisen, vanaf 16 woningen eisen we 30% sociaal en vanaf 31 woningen eisen we daarenboven nog 25 – 30% middenhuur en 20% betaalbare koop.
13. Eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
14. Gebruiksoppervlakte (GBO): de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
15. Gespikkeld wonen: dat wil zeggen dat de appartementen van de woongroep verspreid over het wooncomplex liggen. De woongroep bestaat als het ware uit 'spikkels'. Daardoor heeft de woongroep een ander karakter dan een traditionele woongroep.
16. Geclusterde woonvormen voor ouderen: deze omvatten meerdere typen seniorenwoningen (allen gelijkvloers en levensloopbestendig) en een ontmoetingsruimte. Eventueel in combinatie met woningen voor andere doelgroepen of senioren zonder een zorgbehoefte.
17. Huishouden: een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor een onbepaalde periode samen te wonen.
18. Huisvestingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet.
19. Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
20. Inkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001.
21. Inkomensgrens:
 - a. Voor de sociale huurwoningen geldt een inkomensgrens van maximaal € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023)

- b. Voor de lage middeninkomens geldt een inkomensgrens van maximaal € 48.836 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023, conform Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)
- c. Voor de hoge middeninkomens geldt een inkomensgrens van maximaal € 57.573 voor eenpersoonshuishoudens en € 76.764 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).
- 22. Inschrijfduur: de tijd die verstreken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden, ofwel WoningNet.
- 23. Instandhoudingstermijn: de minimale exploitatietermijn van een woning.
- 24. IRP: Integraal ruimtelijk perspectief.
- 25. Koopprijs: de WOZ-waarde van de woning op 1 januari van het lopende jaar.
- 26. Koopprijsgrens: maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen, deze grens is € 405.000 per 1 januari 2023.
- 27. Levensloopbestendige woningen: woningen die voldoen aan het landelijke label WoonKeur. De minimale variant van WoonKeur bevat 12 criteria voor levensloopbestendig bouwen, waaronder: alle primaire woonruimtes op de begane grond en een rolstoeltoegankelijke maatvoering van vertrekken, gangen en portalen.
- 28. Liberalisatiegrens: de maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag. Deze is € 808 in 2023.
- 29. Lokaal woningzoekende: een woningzoekende met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied (Stichtse Vecht of een kern of wijk van Stichtse Vecht)
- 30. Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de woningmarktregio, personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio.
- 31. Mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).
- 32. Middenhuurgrens: een huurprijs tot en met 186 punten in het woningwaarderingstelsel. Deze huurprijs is € 1.021 in 2023 en € 1.123 in 2024.
- 33. MOBW: maatschappelijke opvang en beschermd wonen.
- 34. NHG: Nederlandse Hypotheek garantie.
- 35. ODRU: Omgevingsdienst Regio Utrecht.
- 36. Ontwikkende partijen: corporaties, marktpartijen, particuliere initiatiefnemers
- 37. Omgevingsvisie: de integrale langetermijnvisie van de gemeente voor de hele fysieke leefomgeving en haar grondgebied in het kader van de Omgevingswet.
- 38. OV-knooppunten: openbaar vervoer knooppunten.
- 39. Plancapaciteit: alle woningbouwplannen van initiatiefnemers die bij de gemeente in behandeling zijn. Bij harde plancapaciteit staat de realisatie van de woningen al vast, bij zachte plancapaciteit is de realisatie van de woningen nog afhankelijk van de behandeling van het initiatief.
- 40. Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW): een overzicht van alle plancapaciteit voor woningbouw (en bedrijventerreinen) in de Provincie Utrecht. De Provincie en de regio U10 registreren en monitoren dit ten behoeve van de afspraken in de Woondeal.
- 41. Publiek financieel tekort bij de WBI: een tekort in de financiering van de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van de infrastructuur bij woningbouwprojecten.
- 42. RWU: samenwerkingsverband van 19 woningcorporaties in de regio U10.

43. Scheef wonen: goedkope scheefheid betekent dat de huurder een te hoog inkomen heeft voor de sociale huurwoning, dure scheefheid betekent dat de huurder een te laag inkomen heeft voor de sociale huurwoning.
44. Senioren: mensen vanaf 65 jaar en ouder.
45. Seniorenwoning: een levensloopbestendige woning voor senioren.
46. Starter: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
47. Statushouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b en c, van de Vreemdelingenwet 2000.
48. Strategische woningbouwplanning: een overzicht van te realiseren nieuwbouw en transformatie woningen per jaar en per gebied of woonkern.
49. Student: woningzoekende die een voltijdsopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan twee jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
50. Studentenwoning: woonruimte met een gebruiksoppervlakte tot 30 m², bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
51. Tiny houses: verrijdbare woonunits met een lage ecologische footprint.
52. Toewijzingssysteem: het selecteren van een kandidaat voor beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
53. Vereveningsfonds: ook wel Volkshuisvestingsfonds of sociaal woningbouwfonds genoemd. Via dit fonds kan een ontwikkelende partij, onder voorwaarden, de eis van sociale huur in het woningbouwprogramma afkopen.
54. VNG: Vereniging Nederlandse gemeenten.
55. Volkshuisvestingsprogramma: de nieuwe naam voor de verplichte woonvisie.
56. V.O.N.: vrij op naam (bij de aankoop van een nieuwbouwwoning).
57. WBI: woningbouwimpuls, een subsidieregeling van het Rijk om publieke financiële tekorten bij woningbouwprojecten voor 50% te bekostigen zodat het project (versneld) tot stand kan komen.
58. Wet: Huisvestingswet 2014
59. Wezenlijke voorzieningen: douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
60. Woningbouwprogramma en woningbouwprogrammering: de percentages verplicht te realiseren betaalbare segmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) die de gemeente oplegt bij nieuwbouw
61. Woningmarktregio/ regio U10: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden.
62. Woningtype:
 - nultredenwoning: woning die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 jaar en ouder en voor personen met een functiebeperking.
 - woning met zorgvoorzieningen (aanleunwoning/beschutte woning): zelfstandige woning waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen;
 - woning voor minder validen: ingrijpend aangepaste woning die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon;
 - jongerenwoning: woning voor alleenstaande en tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar;

- wisselwoning: woning die ten behoeve van tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren;
 - plankwoning: woning die op de nominatie staat ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kan worden gegeven;
 - eengezinswoning;
 - appartement - parterre;
 - appartement vanaf 1e verdieping (met/zonder lift);
 - bovenwoning;
 - benedenwoning;
63. Woningwaarderingssysteem (WWS): puntensysteem voor het bepalen van de maximale huurprijs van een woning
64. Woningzoekenden: huishoudens ingeschreven in het woningzoekendenregister (WoningNet).
65. Woondeal: afspraken tussen Rijk, Provincie, regiogemeenten en de RWU over het woningaanbod in de regio U10.
66. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.
67. Zoektijd of wachttijd: de tijdsduur tussen de eerste reactie van een woningzoekende op een huurwoning en het moment waarop de woningzoekende daadwerkelijk een huurwoning aangeboden krijgt.

12. Bijlagen

Bijlage 1: Woningbehoefteonderzoek Companen 2019 – Stichtse Vecht

Bijlage 2: Woningbehoefteonderzoek Companen 2021- Stichtse Vecht

Bijlage 3: Regionaal kwalitatief Woningbehoefteonderzoek 2020

Bijlage 4: Actualisatie woonvisie 2017 – 2022

Bijlage 5: Uitvoeringsprogramma actualisatie woonvisie

Bijlage 6: Woonzorganalyse

Bijlage 7: Woonzorgvisie

Bijlage 8: Convenant Duurzaam Bouwen

Bijlage 9: Dashboard woningbouwprognoses

Bijlage 10: Benchmark woningbouwprogrammering regio U10

Bijlage 11: VNG lokale monitor wonen – particuliere sector

Bijlage 12: VNG lokale monitor wonen – corporatiesector

Bijlage 13: reactie op punten voor woonvisie van diverse fracties

Bijlage 14: reactie op advies Seniorenraad