

Raadsvoorstel

Onderwerp

Woonvisie/Volkshuisvestingsprogramma 2023 - 2030

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

26 september 2023

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254809

Registratie nummer

332848

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Het Volkshuisvestingsprogramma 2023 - 2030 (Woonvisie 2023 – 2030) vaststellen. Daarbij zijn de belangrijkste uitgangspunten:

1. We bouwen behoeftesturend.
2. We groeien geleidelijk naar 30% sociale huur in de gehele woningvoorraad.
3. We leggen een woningbouwprogrammering op van 30% sociale huur, 25 – 30% middenhuur en 20% betaalbare koop.
4. De middenhuur en de betaalbare koop zijn onder voorwaarden onderling uitwisselbaar.
5. We hanteren een drempel van 16 woningen voor het realisatie plichtig opleggen van de sociale huur.
6. We hanteren een drempel van 31 woningen voor het realisatie plichtig opleggen van het hele woningbouwprogramma (zie uitgangspunt 3).
7. We hanteren minimale oppervlaktes per woningbouwsegment met bijbehorende huurprijzen/kooprijzen (zie samenvatting).
8. We passen maatwerk toe als dit nodig is om een project te kunnen realiseren of om in de kleine kernen de leefbaarheid te kunnen waarborgen. Hiertoe doen wij een onderbouwd voorstel aan de raad.
9. We passen kernbinding toe in de kleine kernen en bij nieuwbouwprojecten.
10. De sociale verhuur wordt bij nieuwbouwontwikkelingen belegd bij de corporaties.
11. In het kader van 'een thuis voor iedereen', stellen we separaat beleid per aandachtsgroep op en koppelen dit aan de huidige woonzorgvisie.
12. Ten aanzien van 'wonen met zorg voor ouderen' voeren we het uitvoeringsprogramma bij de woonzorgvisie uit.
13. Ten aanzien van de leefbaarheid en veiligheid stellen we gebiedsgerichte omgevingsprogramma's (gebiedsvisies) op.
14. 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.

Samenvatting

De Woonvisie 2023 -2030 is een gezamenlijke 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. Deze woonvisie is het vervolg op de informatieve commissie van 31 januari 2023 en de peiling op 6 juni 2023.

In regionaal verband is afgesproken dat de regiogemeenten geleidelijk moeten toegroeien naar een percentage van 30% sociale huur in 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 nieuwbouwontwikkelingen van woningcorporaties.

Er is in onze gemeente vooral behoefte aan 1- en 2- persoons appartementen en aan grondgebonden koop tot € 300.000. Dit geldt met name voor de doelgroepen starters en senioren. De gemeente wil haar woningbouwprogrammering behoeftesturend (in plaats van behoeftevolgend) inzetten. Dat wil zeggen dat we door te sturen op het aanbod de woningzoekenden willen verleiden tot het zoeken van een woning die met name de sociale voorraad enigszins ontlast. We volgen daarbij een doorstroom scenario en voegen veel woningen in het middensegment toe naast de verplichte 30% sociale huur. Het middensegment bestaat uit middenhuur en betaalbare koop. Per kern leggen we het volgende woningbouwprogramma op:

Kern	Sociale huur tot en met de liberalisatiegrens	Middenhuur vanaf de liberalisatiegrens tot en met 186 punten in het WWS	Betaalbare koop tot € 300.000 VON bij minimaal 80 m2 GBO en tot € 355.000 VON bij minimaal 100 m2 GBO	Totaal
Maarssebroek	30%	30%	20%	80%
Maarsse	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 nieuwbouwontwikkelingen 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.

Bijlagen

1. Woonvisie/Volkshuisvestingsprogramma 2023 – 2030 met bijlagen

Doel en beoogd maatschappelijk effect

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.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

- Deze nieuwe woonvisie vervangt de vigerende woonvisie 2017 - 2022. De nieuwste wet- en regelgeving, met name vanuit de Woondeal, is hierin verwerkt.
- De woonvisie hangt nauw samen met de Huisvestingsverordening. Deze reguleert de verdeling van de schaarse woningen in het betaalbare segment en is per 1 juli 2023 opnieuw vastgesteld.
- De woonvisie is de paraplu voor specifiek beleid zoals: het woonwagendstandplaatsenbeleid, de woonzorgvisie, de opkoopbescherming, de starterslening en de aanpak huisvesting diverse aandachtsgroepen.
- De uitgangspunten van de woonvisie worden verwerkt in de prestatieafspraken met woningcorporaties en in de anterieure overeenkomsten met de marktpartijen.

Argumenten

- De vorige woonvisie is verlopen en voldoet niet meer aan de nieuwe programmering van het rijk en aan de afspraken die we daarover in regionaal verband hebben gemaakt binnen de Woondeal U10 2022– 2030.
- Hiermee geven we invulling aan de motie 'exclusiviteit exploitatie sociale huur voor corporaties'.
- Dit voorstel draagt bij aan opgave 1 van het Coalitieakkoord: een passende en betaalbare woningvoorraad.

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.

De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de peilnotitie zijn:

- Er is een voorwoord toegevoegd.
- Er is een begrippenkader toegevoegd.
- Er is een dashboard (als voorloper van de strategische woningbouwplanning) toegevoegd met woningbouwprognoses per jaar en per kern.
- De cijfers zijn geverifieerd. Met name de 103 woningen die door Habion worden verhuurd en niet in de RWU monitor waren opgenomen zijn toegevoegd. Op basis van de VNG rapportage over particuliere sociale verhuur is het gemiddelde van de sociale huur in Stichtse Vecht opnieuw berekend en gecorrigeerd van 22,1% naar 25,6%.
- Er is een benchmark binnen de U10 uitgevoerd over de drempels die in de regiogemeenten worden toegepast, de resultaten van de benchmark zijn toegevoegd.
- Er heeft een marktconsultatie plaatsgevonden met een grote marktpartij (Van Wijnen) om de haalbaarheid van drempels en prijs/kwaliteit eisen te toetsten. De uitkomst hiervan is verwerkt in tabel 10. Dit is een nieuwe tabel.
- Er is een reactie op het advies van de Seniorenraad Stichtse Vecht toegevoegd (in de bijlagen bij de woonvisie).
- Er is een hoofdstuk 9 toegevoegd: reikwijdte en wijzigingsbevoegdheid. Dit gaat over de demarcatie van projecten die wel/niet onder deze nieuwe woonvisie vallen en over de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen af te wijken van de woningbouwprogrammering in de nieuwe woonvisie. Want 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 kan het college voorstellen aan de raad om op basis van een onderbouwing af te wijken van deze voorwaarden.
- De volgende suggesties van diverse raadsfracties zijn overgenomen:
 - o De inkomensgrenzen voor middeninkomens zijn geherdefinieerd.
 - o Er wordt een definitie voor een seniorenwoning opgesteld in het kader van het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie.
 - o Het huidige antispeculatiebeding wordt verruimd van 5 jaar naar 7 jaar.
 - o De huidige zelfbewoningsplicht wordt verruimd van 5 jaar naar 7 jaar.
 - o Er is, op basis van de marktconsultatie, een gedifferentieerde betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen opgenomen: woningen met een koopprijs tot € 300.000 zijn bedoeld voor lage middeninkomens en dienen minimaal een oppervlakte van 80 m² te hebben en woningen met een koopprijs tot € 355.000 zijn bedoeld voor hoge middeninkomens en dienen minimaal een oppervlakte van 100 m² te hebben. Zie tabel 10.

Kanttekeningen

Meerdere raadsfracties hebben aangegeven dat zij ervoor voelen om de (kern)bindingsregel te verruimen naar de grote kernen. Er is binnen de landelijke wetgeving 50% ruimte hiervoor bij alle vrijkomende sociale huurwoningen. Van deze ruimte maakt onze gemeente nog maar voor slechts voor 14% gebruik. Kortom, een verruiming is mogelijk. Daar staat tegenover dat we daarmee de gemeente op slot zetten voor de rest van de regio U10. Als de andere regiogemeenten ons hierin volgen, kunnen woningzoekenden binnen het betaalbare segment nauwelijks nog naar een andere regiogemeente verhuizen. Daarom wordt in de nieuwe woonvisie vooralsnog vastgehouden aan kernbinding voor de 9 kleine kernen en incidenteel een door het college aan te wijzen aantal nieuwbouwwoningen die met voorrang aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan de desbetreffende kern worden toegewezen.

Communicatie

Bij deze woonvisie heeft afstemming plaatsgevonden met de regio U10 en met de externe partners: corporaties, huurdersbelangenorganisaties en marktpartijen. Na vaststelling van de Woonvisie 2023 - 2030, wordt deze gepubliceerd op Overheid.nl en worden de externe partners actief geïnformeerd.

Financiën, risico's en indicatoren

Het risico bestaat dat vanwege de zwaarte van het op te leggen woningbouwprogramma van 75 – 80% een aantal ontwikkelende partijen minder belangstelling voor Stichtse Vecht zullen hebben. Ter compensatie van de zwaarte van het programma hebben we de drempels vanaf welk aantal woningen het programma geldt, verhoogd. Daarnaast is het zo dat alle regiogemeenten op basis van de Woondeal U10 een percentage van minimaal 70% betaalbaarheid moeten gaan opleggen. Kortom, er is ook weinig concurrentie in andere gemeenten.

Er zijn geen financiële consequenties bij dit raadsvoorstel.

29 augustus 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders