

GEWIJZIGD

Naar aanleiding van vergadering commissie
Fysiek Domein 17 mei 2016

Gemeente Stichtse Vecht

Woonvisie

2017 - 2022



Inhoud

Inhoud	1
Voorwoord	2
Inleiding	3
Woonvisie Stichtse Vecht	3
Proces	3
Huidige ontwikkelingen	3
Feiten en cijfers	5
Beleidsuitspraken in deze visie	7
1. Stichtse Vecht werkt bij Wonen samen met corporaties, inwoners en private partijen in een Platform	8
2. Stichtse Vecht geeft prioriteit aan bouwen voor haar eigen inwoners en bouwt daarnaast ook voor de regio	9
3. Stichtse Vecht zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad	10
4. Van alle nieuw te bouwen woningen wordt 30% sociaal (huur en koop) gerealiseerd	11
5. Stichtse Vecht maakt afspraken over de bestaande sociale woningvoorraad	12
6. Stichtse Vecht stimuleert een groter huuraanbod voor middeninkomens	15
7. Stichtse Vecht zorgt ervoor dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen	16
8. Stichtse Vecht zet in op duurzaamheid	18
9. Stichtse Vecht investeert gebiedsgericht in de leefbaarheid en veiligheid	20
Begrippenlijst	22

Voorwoord

De kwaliteit van wonen in onze gemeente is zeer bepalend voor de tevredenheid en zelfredzaamheid van onze inwoners.

Daarom bieden we u hierbij een geactualiseerde versie van de Woonvisie van 2013-2016 aan. Deze visie is een vergezicht op aantrekkelijk wonen in Stichtse Vecht tot 2022. Een visie op hoofdlijnen, met duidelijke beleidsuitspraken.

De visie is tot stand gekomen in samenspraak met onder andere woningcorporaties, makelaars, wijkcommissies, Wmo-raad sociaal domein, seniorenraad, projectontwikkelaars en raadsleden. Met hen hebben we, op basis van een cijfermatige onderbouwing bepaald wat de uitdagingen op het gebied van 'wonen' zijn voor Stichtse Vecht voor de komende jaren. We willen iedereen hartelijk danken voor hun bijdrage.

Op een aantal speerpunten uit de vorige woonvisie hebben we voortgang geboekt. De woningbouw is, ondanks de crisis, redelijk op peil gebleven! De sociale woningvoorraad is vrijwel gelijk gebleven. De verzorgingshuizen hebben gezamenlijk afspraken gemaakt om de scheiding van wonen en zorg te realiseren: hierdoor is de bestaande capaciteit innovatief getransformeerd om als woonvoorziening te kunnen blijven bestaan. Tenslotte zijn ook de leefbaarheid en veiligheid verbeterd.

Op het gebied van de sociale huur hebben de corporaties geïnvesteerd in nieuwbouw, het vergroten van de betaalbaarheid, renovatie en verduurzaming van hun woningvoorraad.

Ondertussen zijn de woningmarkt, de positie van corporaties en de relatie tussen gemeente en corporaties sterk veranderd. We hebben elkaar nodig bij het realiseren van onze gezamenlijke ambitie: wonen voor iedereen in Stichtse Vecht. Dit doen we door samen met partners voldoende betaalbare, duurzame en levensloopbestendige woningen te ontwikkelen.

Voor de duurdere huurwoningen, dus boven de liberalisatiegrens liggen nog uitdagingen. Er is behoefte aan meer huur- en koopwoningen in dit middensegment voor alleenstaande ouderen, starters en gescheiden mensen.

Daarom roepen we projectontwikkelaars, makelaars, investeerders, huurders, Wmo-raad, corporaties en ondernemers op het gebied van levensloopbestendig wonen en duurzaamheid op om een gezamenlijke agenda te bepalen voor de komende 5 jaren ter uitvoering van deze Woonvisie. Deze agenda wordt door het college vastgesteld en is kaderstellend voor toekomstige besluitvorming en afspraken.

Inleiding

Woonvisie Stichtse Vecht

Bij het begrip „wonen“ denken we niet alleen aan fysieke aspecten (de woningen en de woonomgeving), maar ook aan leefbaarheid, herstructurering, 'stedelijke' vernieuwing, huisvesten van specifieke doelgroepen, woonruimteverdeling en maatschappelijke voorzieningen. De speerpunten van de vorige woonvisie zijn gedeeltelijk gerealiseerd: zo zijn op diverse locaties sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens gebouwd en zijn prestatieafspraken met de woningcorporaties gemaakt over de verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad. Er blijft echter een tekort aan bepaalde typen sociale huurwoningen, aan sociale koop en aan middeldure huur- en koopwoningen.

Proces

Ter voorbereiding op deze woonvisie heeft de gemeente een woningmarktonderzoek laten uitvoeren, waarbij op basis van kwantitatieve cijfers met woningcorporaties, makelaars, raadsleden, wijkcommissies, Wmo-raad, seniorenraad en projectontwikkelaars is gesproken en waarbij op 23 november 2015 een gezamenlijke bijeenkomst heeft plaats gevonden.

Huidige ontwikkelingen

Sinds het vaststellen van de laatste Woonvisie is er veel veranderd. Hieronder noemen we enkele belangrijke ontwikkelingen.

Langer thuis in de wijk: scheiding van wonen en zorg

Ouderen en mensen met een beperking blijven steeds langer thuis wonen, in de eigen omgeving, ook als ze zorg nodig hebben. Deze tendens wordt versterkt door demografische ontwikkelingen en veranderingen in de regelgeving. Hierdoor is het belangrijk dat de woningvoorraad en de leefomgeving aansluiten op deze nieuwe situatie. Inwoners en verzorgingshuizen staan voor de opgave hun bezit te transformeren naar levensloopbestendige woningen en de gemeente heeft de opgave om de woonomgeving aan te passen.

Kleinere huishoudens

Er is een toenemende behoefte aan kleine wooneenheden. Er komen meer alleenstaanden op de woningmarkt, het aantal scheidingen neemt toe en er is een afname van het aantal gezinnen met kinderen.

Vluchtelingen en vergunninghouders

Er is een forse toename van vluchtelingen en vergunninghouders die in de gemeente gehuisvest moeten worden.

Woningbouw en woningverkoop

Na een tijd van crisis zit de woningbouw en de woningverkoop weer in de lift. Prijzen stijgen en ontwikkelaars zien kansen voor woningbouw. In het regionale onderzoek dat door de U16 is uitgevoerd komt naar voren dat de vraag naar woningen in de regio groter is dan waarin het huidige aanbod voorziet.

Een deel van de inwoners is aangewezen op sociale huurwoningen. Huurwoningen worden ook bezet gehouden door een groot aantal mensen dat scheef woont.

Duurzaamheid en levensloopbestendig

Nederland is nog ver verwijderd van de doelstelling voor zogenaamde hernieuwde energie voor 2020. De lidstaten van de EU maakten in 2009 energieafspraken. Nederland streeft ernaar dat in 2020 14% van de gebruikte energie afkomstig is van hernieuwbare bronnen zoals wind, waterkracht, zon en biomassa. Iedere gemeente moet hieraan een steentje bijdragen. De technieken om woningen energiezuinig of zelfs nul-op-de-meter (NOM) te maken zijn er.

Leefbaarheid en veiligheid

Leefbaarheid: in de meeste wijken van Stichtse Vecht zijn de leefbaarheid en veiligheid de afgelopen jaren verbeterd door een goede samenwerking.

Sinds de transitie in het sociale domein per 1 januari 2015 heeft de gemeente veel meer mogelijkheden om zelf sturing te geven aan de sociale contacten in wijken, zodat inwoners elkaar kunnen helpen en zich prettig en veilig voelen in hun buurt.

Woningwet: woonvisie sturingsinstrument

In de nieuwe Woningwet is vastgelegd dat de woningcorporaties voor 1 juli van ieder jaar een 'bod' moeten uitbrengen op basis van de gemeentelijke woonvisie, voor zover deze aanwezig is. In dat bod geeft de corporatie aan welke bijdrage men wil leveren om de woonvisie uit te voeren. Op basis van dit overzicht van werkzaamheden kunnen de gemeenten afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van de woonvisie. Om een bod te kunnen doen, moeten gemeenten een goede uitvraag doen op basis van hun woonvisie.

Corporaties hebben te maken met veranderde wet- en regelgeving met een financiële impact. Hun opdracht is helderder geworden. Het investeringsvermogen van de corporaties is afgenomen. Daarentegen is de vraag naar sociale huurwoningen de laatste jaren sterk veranderd, o.a. door gewijzigde wetgeving op het gebied van het sociaal domein, specifieke doelgroepen en toename van het aantal woonurgente, passend aanbieden (betaalbaarheid) en door grote toename van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens.

Feiten en cijfers

Wonen in Stichtse Vecht

Deze gemeente is gelegen in het dichtbevolkte gebied van de Randstad en centraal tussen de steden Amsterdam en Utrecht. Vanwege deze gunstige ligging met goede bereikbaarheid voor auto en OV, en de fraaie en rustieke omgeving is Stichtse Vecht een geliefde woongemeente.

De twaalf kernen van de gemeente Stichtse Vecht kunnen worden verdeeld in 3 grote kernen (>5.000 inwoners) en 9 kleine kernen (<5.000 inwoners). De drie grote kernen Breukelen, Maarssenbroek en Maarssen-dorp hebben een regionale huisvestingsfunctie, waardoor er dynamiek is in de samenstelling van de bevolking. De 9 kleine kernen zijn Kockengen, Loenen aan de Vecht, Loenersloot, Nieuwer ter Aa, Nieuwersluis, Nigtevecht, Oud Zuilen, Tienhoven en Vreeland. Deze kernen hebben juist een bevolkingsamenstelling die niet veel verandert.

Sterke stijging inwonertal regio Utrecht

Volgens de jongste prognoses van het CBS/PBL groeit de gehele bevolking van Nederland tot 2025 met rond 650 duizend tot 17,4 miljoen inwoners, maar bijna driekwart van deze groei vindt plaats in de gemeenten met honderdduizend of meer inwoners. De vier grote steden, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, zijn samen goed voor een derde van de Nederlandse bevolkingsgroei tot 2025.

Het inwonertal van de stad Utrecht stijgt sterk: van 340.000 naar meer dan 400.000 in de komende vijftien jaar. Dit zal naar verwachting ook zijn beslag krijgen op de woningbehoefte in Stichtse Vecht. Waar deze groeiende vraag geacommodeerd wordt, is een belangrijke vraag voor de langere termijn, waarbij het de vraag is of dit volledig binnen de bestaande rode contouren verwezenlijkt kan worden.

Woningvoorraad Stichtse Vecht

Het is een wettelijke taak en ook een belang van de gemeente dat er voldoende kwalitatief goede en passende woonruimte beschikbaar is. De woningvoorraad van Stichtse Vecht bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen (63%) en voor 37% uit huurwoningen. De sociale huurwoningen zijn voor het grootste deel in het bezit van woningcorporaties. Het is hun opdracht en belang om woningen aan te bieden aan mensen met lage inkomens, die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien zo veel mogelijk afgestemd op de vraag.

Woonkwaliteiten van Stichtse Vecht

Uit de consultatiegesprekken met lokale experts en op basis van de workshop met stakeholders kan worden geconcludeerd dat er een grotere markt voor woningbouw in Stichtse Vecht is. De woon- en leefkwaliteiten van het merendeel van de kernen zijn hoog en dat roept een potentieel grotere markt op. Als woon- en leefkwaliteiten worden genoemd: het gevarieerde en aantrekkelijke voorzieningenniveau in een aantal kernen, de strategische ligging binnen de Randstad en met name tussen Amsterdam en Utrecht, de goede bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer (in bepaalde kernen), de landschappelijke omgeving, de cultuurhistorische kwaliteiten en de leefbaarheid, sfeer en omgangsvormen. De doelgroep die vooral interesse heeft zijn senioren die weliswaar in de nabijheid van het voorzieningenniveau van grote steden willen wonen, maar een wat rustiger dagelijkse woonomgeving prefereren boven de hectiek van de grote stad. Daarnaast wordt een grote markt gezien in (jonge) gezinnen die in de oververhitte woningmarkten van Amsterdam en Utrecht op zoek zijn naar een grotere, maar tegelijkertijd ook betaalbare koopwoning. De woningmarkt van Stichtse Vecht is hiervoor een aantrekkelijke optie.

Demografische ontwikkelingen

De langzaam groeiende bevolking wijzigt daarbij de komende dertig jaar aanzienlijk van samenstelling. Het aantal jongeren en mensen in de actieve levensfase neemt af en het aantal ouderen neemt snel toe, en zij worden bovendien ook nog eens ouder. Het aantal huishoudens groeit door de huishoudverdunding sneller dan de bevolkingsgroei. Doordat de bevolkingsgroei in de Utrechtse regio relatief sterk is, zal dit effect in onze regio meer opgeld doen. Tegelijkertijd veranderen de huishoudens zelf ook ingrijpend. Er zal een stagnatie of zelfs daling van het aantal twee persoonshuishoudens zijn. Terwijl er tegelijkertijd een sterke groei is van het aantal eenpersoonshuishoudens en het aantal woningen waarin wonen en zorg gecombineerd kan worden (zoals serviceflats, senioren-, en mantelzorgwoningen). Zo zal naar verwachting van de huidige capaciteit in verzorgings- en verpleegtehuizen een groot aantal plaatsen verdwijnen. Deze mensen blijven thuis wonen en komen bovenop de aantallen mensen die nu al extramurale begeleiding ontvangen. Vanzelfsprekend heeft een verandering in aantallen en typen huishoudens grote gevolgen voor de bestaande en nieuwe woningvoorraad en de woningbehoeften binnen Stichtse Vecht.

Woonbeleid Utrecht

Woonbeleid Utrecht wil de positie van de regio Utrecht nog verder versterken. De stad Utrecht en de regio moeten samenwerken aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag verder te kunnen invullen. De gemeente Stichtse Vecht ligt in de woningmarktregio Utrecht, waar de meeste sociale huurwoningen via Woningnet worden aangeboden aan alle inwoners van de deelnemende gemeenten (U16). Corporaties werken in principe binnen één woningmarktregio, met uitzondering van enkele randgemeenten.

Sociale huur

Veel woningzoekenden zijn aangewezen op de woningen in het sociale segment. In de gemeente Utrecht is de sociale voorraad gekrompen. De grote stroom vergunninghouders waarvan de uiteindelijke omvang nog ongewis is, laat de vraag toenemen. Volgens het woningmarktonderzoek in Stichtse Vecht in 2016 richt ca. 50% van de totale lokale woningbehoefte zich op de categorie sociale koop (tot € 200.000 VON). Ook is sprake van een duidelijke vraag naar sociale huurwoningen, al is deze met 13% niet langer zo groot als het percentage van 30% waar de gemeente al sinds jaren mee rekent bij nieuwbouwprojecten. Echter het huidige woningbezit van de woningcorporaties sluit niet aan op de behoefte. Grofweg is het aandeel (grote en dure) eengezinswoningen te groot en het aandeel betaalbare, door- en toegankelijke woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens te klein.

Woningcorporaties hebben dus te maken met een transformatieopgave om hun voorraad aan de "onderkant" aan te vullen. Dat betekent dat de vraag naar sociale huurwoningen bij nieuwbouw in feite hoger ligt dan de hiervoor genoemde 13%.

Door de toename van de bevolking in de Randstad tot 2040 blijft de druk op de woningmarkt hoog.

Woningbehoefte

Op basis van het woningmarktonderzoek komt de lokale woningbehoefte van de gemeente voor 2020 en 2025 uit op respectievelijk ca. 580 en 1010 woningen. Hierbij is geen rekening gehouden met het grote aantal vluchtelingen en vergunninghouders. Deze behoefte is hoofdzakelijk terug te voeren op een groei van het aantal huishoudens als gevolg van de vergrijzing en de huishoudensverdunding. Het aantal eenpersoonshuishoudens en gezinnen zonder kinderen stijgt ten gevolge daarvan de komende jaren. De afname van het aantal gezinnen met kinderen wordt voor 2025 geraamd op 252 huishoudens. Zo is de komende jaren sprake van een bescheiden toename van het aantal inwoners en een matige groei van het aantal huishoudens in Stichtse Vecht. Deze groei gaat gepaard met de verandering dat de huishoudens kleiner worden en het aandeel huishoudens van senioren toeneemt. De toename van vergunninghouders die een woning nodig hebben is voor 2017 geprognostiseerd: op 175 en dit aantal zal jaarlijks iets toenemen.

Binnen rode contour

Deze woningbehoefte is in ruimtelijk opzicht ruimschoots in te passen op de beschikbare locaties binnen de rode contour. Veel van deze locaties betreffen herontwikkel- en zogeheten inbreilocaties. Vanuit de regio Utrecht is eveneens sprake van een behoefte waar vanuit de U16 ook een beroep wordt gedaan op de gemeente Stichtse Vecht.

Daarnaast is sprake van een duidelijke woningmarktpotentie voor vestiging in Stichtse Vecht. Deze gemeente is gelegen in het dichtbevolkte gebied van de Randstad en centraal tussen de steden Amsterdam en Utrecht. Vanwege deze gunstige ligging met goede bereikbaarheid voor auto en openbaar vervoer, en de fraaie en rustieke omgeving is Stichtse Vecht een geliefde woongemeente. Volgens het CBS komen er in de Randstad tot 2040 meer dan één miljoen inwoners bij. Zij zullen op enigerlei wijze huisvesting moeten krijgen, ook in Stichtse Vecht.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 en 2028 is sprake van een woningbouwopgave van 40.295 woningen voor de regio Utrecht. Het leeuwendeel daarvan, 32.545 woningen, betreft binnenstedelijke woningbouw. Zo ook het programma voor de gemeente Stichtse Vecht, namelijk 1.800 woningen binnenstedelijke woningbouw. Hiervan zijn er reeds 554 gerealiseerd.

Beleidsuitspraken in deze visie

In deze Woonvisie doet de gemeente Stichtse Vecht een aantal beleidsuitspraken over Wonen. Die uitspraken staan boven de korte hoofdstukken en staan ook vermeld in de inhoudsopgave.

1. Stichtse Vecht werkt bij Wonen samen met corporaties, inwoners en private partijen in een Platform.
2. Stichtse Vecht geeft prioriteit aan bouwen voor haar eigen inwoners en bouwt daarnaast ook voor de regio.
3. Stichtse Vecht zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad.
4. Van alle nieuw te bouwen woningen wordt 30% sociaal (huur en koop) gerealiseerd.
5. Stichtse Vecht maakt afspraken over de bestaande sociale woningvoorraad.
6. Stichtse Vecht stimuleert een groter huuraanbod voor middeninkomens.
7. Stichtse Vecht zorgt ervoor dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen.
8. Stichtse Vecht zet in op duurzaamheid.
9. Stichtse Vecht investeert gebiedsgericht in leefbaarheid en veiligheid.

1. Stichtse Vecht werkt bij Wonen samen met corporaties, inwoners en private partijen in een Platform

Wat speelt er?

De woningvraag en de woningverkoop zitten weer in de lift. Prijzen stijgen en ontwikkelaars zien veel kansen voor nieuwbouw. In het regionale onderzoek dat door de U16 is uitgevoerd komt naar voren dat de vraag naar woningen in de regio groter is dan waarin het huidige aanbod voorziet. Ook zijn er kansen voor ondernemers op de woningmarkt op het gebied van duurzaamheidsinvesteringen aan woningen en het transformeren van woningen naar levensloopbestendige en veilige woningen. Er zijn allerlei middelen en technische voorzieningen op de markt zodat mensen plezierig kunnen blijven wonen. Tot slot bepaalt de directe woonomgeving of mensen plezierig wonen. Daarbij gaat het om de fysieke (drempelloze straten, voldoende bankjes, nabijheid van voorzieningen etc.) en om de sociale infrastructuur (voorzieningen en activiteiten en hoe mensen met elkaar omgaan en elkaar helpen).

Wat wil Stichtse Vecht?

Stichtse Vecht wil wonen voor iedereen mogelijk maken. Dit willen we doen door samen met partners voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen te ontwikkelen.

Stichtse Vecht wil regelmatig overleg met projectontwikkelaars, investeerders, ondernemers, makelaars en de WMO-raad om samen na te denken over ontwikkelingen op de woningmarkt en om uitvoering van de woonvisie en integrale afwegingen en prioriteitenstellingen vorm te geven.

Hoe gaan we dit bereiken?

De gemeente werkt samen met de belangrijke spelers op het terrein van de volkshuisvesting om de doelstellingen te bereiken. We starten een Platform Wonen, omdat we samenwerking op het gebied van wonen belangrijk vinden. In dit gremium is een aantal makelaars, investeerders, huurders, projectontwikkelaars, WMO-raad, corporaties en ondernemers op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendig wonen samen met de gemeente vertegenwoordigd.

Samen met het platform maken we een Woonagenda. Deze agenda komt tot stand door integrale belangenafweging van alle betrokkenen. Dit platform stelt ook een monitor op van gegevens die wij willen verzamelen om goede uitvoering te geven aan de Woonvisie en aan deze agenda. Het platform kan gevraagd en ongevraagd bijeen komen om haar doelstelling, uitvoering geven aan de Woonagenda, na te streven.

2. Stichtse Vecht geeft prioriteit aan bouwen voor haar eigen inwoners en bouwt daarnaast ook voor de regio

Wat speelt er?

Op basis van het woningmarktonderzoek 2016 komt de lokale woningbehoefte van de gemeente voor 2020 en 2025 uit op respectievelijk ca. 580 en 1010 woningen. Deze behoefte is hoofdzakelijk terug te voeren op een groei van het aantal huishoudens als gevolg van de vergrijzing en de huishoudensverdunding. Het aantal eenpersoonshuishoudens en gezinnen zonder kinderen stijgt ten gevolge daarvan de komende jaren. De afname van het aantal gezinnen met kinderen wordt voor 2025 geraamd op 252 huishoudens. Zo is de komende jaren sprake van een bescheiden autonome toename van het aantal inwoners en een matige groei van het aantal huishoudens in Stichtse Vecht.

Wat wil Stichtse Vecht?

De gemeente wil bij de woningbouwplanning rekening houden met de natuurlijke ontwikkeling van de bevolking, mede in het belang van het voorzieningenniveau.

We streven ernaar om in een tijdsbestek van 5 jaar de woningvoorraad voldoende uit te breiden om passend wonen voor iedereen in Stichtse Vecht mogelijk te maken, rekening houdend met een dalende gemiddelde woningbezetting en de resultaten uit het woningmarktonderzoek.

De lokale woningbehoefte is in ruimtelijk opzicht in te passen op de beschikbare locaties binnen de rode contour. Veel van deze locaties betreffen herontwikkel- en zogeheten inbreilocaties.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) wordt voor Stichtse Vecht uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1800 woningen tot 2028. Van dit programma zijn inmiddels enkele woningbouwprojecten gerealiseerd. De geprognosticeerde eigen behoefte (1000 woningen) maakt onderdeel uit van deze 1800 woningen. De scope van de PRS (2028) reikt verder dan die van ons woningmarktonderzoek en onze Woonvisie. Wij willen ons inzetten voor deze regionale vraag en tot 2028 1800 woningen realiseren, wat betekent dat er tijdens de looptijd van deze Woonvisie tot 2022 1400 woningen worden gerealiseerd. Hiermee komen we tegemoet aan een deel van de regionale behoefte en aan de taakstelling van vergunninghouders. We zullen de taakstelling van vergunninghouders realiseren, buiten de huidige sociale voorraad om. Hierbij gaan we mogelijke alternatieve acceptabele opties, zoals transformatie van leegstaande kantoren, scholen en tijdelijke locaties (10 jaarsperiode) onderzoeken.

Er is sprake van een duidelijke woningmarktpotentie voor Stichtse Vecht. Volgens het CBS komen er in de Randstad tot 2040 meer dan één miljoen inwoners bij. Zij zullen op enigerlei wijze huisvesting moeten krijgen.

Hoe gaan we dit bereiken?

Wij willen samen met de ontwikkelaars in de sociale en particuliere woningbouw afspraken maken die ertoe leiden dat we steeds meer toegroeien naar de gewenste eindsituatie, zoals hiervoor beschreven. De gemeente gaat niet zelf woningen bouwen, maar geeft ontwikkelaars ruimte. In de praktijk zijn echter weinig concrete bouwlocaties aanwezig, en dan ook nog beperkt wat betreft het aantal te realiseren woningen. We zullen waar mogelijk zoveel mogelijk woningen binnen de rode contouren realiseren. Daarbij zullen we transformatie en hoogbouw onderzoeken op daarvoor geschikte locaties, zoals Planetenbaan en Bisonspoor. Daar waar nodig sluiten we bouwen buiten de rode contouren niet uit.

Op termijn kunnen kernrandzones bij uitzondering ruimte bieden aan uitbreiding van woningbouwlocaties. Cronenburgh fase 4 in Loenen en Daalsche Weide in Maarsse zijn, vanuit een logische gewenste ruimtelijke ontwikkeling in aansluiting op recent bebouwd gebied, hiervoor in beeld. Deze uitbreidingen worden in goed overleg met de Provincie besproken. Voor deze locaties bestaan momenteel nog geen uitgewerkte plannen.

Ook woningcorporaties kunnen in Stichtse Vecht woningen bouwen. Aandacht is er vooral voor mogelijkheden tot de bouw van huur- en koopwoningen in het lagere en middensegment. Stichtse Vecht heeft uit verkoop van gemeentelijk vastgoed beperkte eigen grondposities die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Ook hier vervullen wij, conform het gemeentelijk grondbeleid, in hoofdzaak een faciliterende rol voor ontwikkelende partijen. Daarnaast stimuleert de gemeente mogelijke functieveranderingslocaties van leegstaande kantoorpanden. Dit zou wellicht een oplossing voor de huisvesting van statushouders kunnen zijn.

Toe- en doorgankelijke appartementen voor senioren moeten dichtbij voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeente zoekt naar instrumenten en middelen om marktpartijen te bewegen om ook in dit segment extra woonruimte te realiseren.

3. Stichtse Vecht zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad

Wat speelt er

Stichtse Vecht is veelal woongemeente. Het grootste deel van de beroepsbevolking werkt buiten de gemeente en woont hier. De woningvoorraad is divers en varieert van bestaande bouw uit 1350 tot nieuwbouw.

De flexibiliteit en diversiteit van de woningvoorraad bepaalt dat deze toekomstbestendig is. Veranderingen in woonbehoefte van de inwoners kunnen worden vervuld. Bovendien wonen er veel ondernemers in Stichtse Vecht die kunnen en willen bijdragen aan innovatieve ideeën op het gebied van wonen.

Wat wil Stichtse Vecht?

We vinden het belangrijk dat onze inwoners in kwalitatief goede, energiezuinige en levensloopbestendige woningen wonen.

Hoe gaan we dit bereiken?

- Bij nieuwbouw realiseren we een goede woonkwaliteit door het stellen van eisen en randvoorwaarden, zoals het Bouwbesluit, duurzaamheid en toegankelijkheid.
- Woningeigenaren stimuleren om hun woonkwaliteit te optimaliseren.
- We bieden ruimte voor tijdelijke, flexibele en innovatieve woningbouw
- Door aandacht te richten op en stimuleren van levensloopbestendig en energiezuinig wonen bij nieuwbouw en bestaande bouw (zie volgende hoofdstukken).

Goede woonkwaliteit bij nieuwbouw

De minimale eisen zijn nu vastgelegd in bouwregelgeving. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2018 worden wij als gemeente verantwoordelijk om zelf eisen te stellen. We streven naar een tijdloze wijze van bouwen en passend in de bestaande bebouwing ter plaatse.

Woonkwaliteit huiseigenaren

De kwaliteit van woningen bepaalt mede het straatbeeld. Om die reden voeren we een gerichte campagne, om te bevorderen dat een verhuisbeweging ontstaat die leidt tot doorstroming bij huurwoningen, en we leggen dit vast in de prestatieafspraken met woningcorporaties. Daarnaast willen wij huiseigenaren bewust maken van woonwensen bij het bereiken van een hogere leeftijd. Dit vereist woningaanpassing en op termijn wellicht alternatieve huisvesting. Het instrument van de verhuismakelaar kan hierbij zijn nut bewijzen.

Tijdelijk

Bij tijdelijkheid kan het gaan om tijdelijke woningen, om woningen die tijdelijk zijn gerealiseerd in bestaande schoolgebouwen of kantoren en om tijdelijke huurcontracten.

Flexibel

Flexibiliteit is het veranderen van woningen in indeling of het toe- en doorgankelijk maken van woningen. Ook het veranderen van schoolgebouwen in woningen is een vorm van flexibiliteit.

Innovatief

Innovatie en experimenten vinden wij belangrijk. Wij hebben met Nijenrode en een hoog opgeleide beroepsbevolking (Stichtse Vecht scoorde in 2013 op de basisschool nog het hoogste gemiddelde citoscores van Nederland in het basisonderwijs) veel potentie in de gemeente om creatief na te denken over innovatieve oplossingen.

4. Van alle nieuw te bouwen woningen wordt 30% sociaal (huur en koop) gerealiseerd

Wat speelt er?

De huidige voorraad sociale huurwoningen matcht niet met de behoefte. Er is een behoefte aan kleinere wooneenheden terwijl er vooral grote gezinswoningen (die met name voor aantal punten te duur zijn dus niet passend voor de doelgroep waardoor aftopping moet plaatsvinden) aanwezig zijn. De woningen waar behoefte aan is, zijn soms bovendien bewoond door inwoners met een voor de doelgroep te hoog inkomen. Tot slot leidt toewijzing van woningen aan vergunninghouders en urgenten soms tot verdringing op de woningmarkt.

Tot eind 2015 konden vergunninghouders worden gehuisvest binnen de reguliere woningvoorraad. Echter de hoge landelijke instroom van vluchtelingen leidt tot een steeds groter aantal vergunninghouders en daarmee een forse toename van de taakstelling van de gemeente (van 175 oplopend). Om die reden wordt het steeds moeilijker om de groep vergunninghouders te huisvesten binnen de reguliere woningvoorraad en dit leidt in sommige gevallen tot verdringing van reguliere woningzoekenden. Dit pleit er voor om naar andere oplossingen te zoeken en hier ook andere partijen bij te betrekken.

Wat wil Stichtse Vecht?

Stichtse Vecht wil voldoende aanbod van beschikbare goedkope woningen. Daarom wil ze ruimte bieden aan woningcorporaties om haar sociale huurvoorraad uit te breiden en te transformeren en projectontwikkelaars stimuleren om goedkope koopwoningen. Zoals in het hoofdlijnenakkoord 2014-2018 is opgenomen, realiseren wij 30% sociale woningen (huur en koop) van alle nieuwbouwwoningen in Stichtse Vecht. Omdat uit het woningmarktonderzoek blijkt dat 13% van de totale behoefte sociale huur betreft, zullen wij van alle toe te voegen woningen in ieder geval 13 % sociale huur realiseren

We zoeken met andere partijen naar een snelle oplossing voor huisvesting van vergunninghouders in een aparte aanpak. Hierbij willen we dat de oplossing op lange termijn in te zetten is als woonvorm voor woningzoekenden in de sociale huursector.

Hoe gaan we dit bereiken?

- Wij maken jaarlijks prestatieafspraken met de corporaties in onze gemeente en monitoren deze.
- Bij nieuwbouwprojecten maken we met ontwikkelende partijen afspraken over het aandeel sociaal in het woningbouwprogramma en leggen dit vast in anterieure overeenkomsten
- De realisatie van huisvesting voor vergunninghouders betreft een aparte aanpak buiten de reguliere sociale voorraad om verdringing zo veel mogelijk te voorkomen. Hierbij streven we naar oplossingen die zowel een bijdrage leveren aan het uitvoeren van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders als voor woningzoekenden in de sociale huursector.
- Locaties waar het eigendom bij de gemeente ligt, lenen zich beter voor een invulling in het sociale segment, omdat daarbij een hoger percentage te realiseren is.
- We vinden het realiseren van de 30% sociaal dermate belangrijk dat dit een grote prioriteit krijgt. Tegelijkertijd is het niet de bedoeling om alle nieuwbouwprojecten 'op slot' te zetten. Daarom realiseren wij een volkshuisvestingsfonds waarbij we met stortingen van projectontwikkelaars sociale woningbouw mogelijk kunnen maken door bijvoorbeeld het verlagen van de grondprijs. Hiertoe wordt een verordening voorbereid.

5. Stichtse Vecht maakt afspraken over de bestaande sociale woningvoorraad

Wat speelt er?

Woningvoorraad

Uit het woningmarktonderzoek 2016 blijken enkele trends zoals vergrijzing en scheefwonen. Zo bestaat de ideale woningvoorraad uit veel meer woonruimte voor een- en tweepersoonshuishoudens en middeldure huur- en goedkope koopwoningen dan nu het geval is.

Veel inwoners zijn sterk gebonden aan hun kern bij het zoeken naar een geschikte woonruimte. Deze zoektocht wordt bemoeilijkt door het ontbreken van geschikt aanbod. Omdat zij weinig kiezen voor vertrek naar een andere kern, zijn veel woningzoekenden sneller geneigd langer te blijven in een minder geschikte woning waardoor het aantal verhuisbewegingen in die kernen achterblijft.

Passend toewijzen van sociale huurwoningen

Het Rijk schrijft voor dat corporaties bij mutatie minimaal 95% van de sociale huurwoningen passend moeten toewijzen aan huurders met recht op huurtoeslag.

Momenteel wonen echter nog veel huishoudens uit deze primaire doelgroep in duurdere sociale huurwoningen. De corporaties vragen momenteel 80% maximaal redelijke huur in het kader van de betaalbaarheid.

Slaagkans en wachttijd voor woningzoekenden

Woningzoekenden in Stichtse Vecht wachten vaak lang op een woning alvorens zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Afhankelijk van het type huurwoning loopt de wachttijd op van 7 tot ca. 12 jaar.

Mensen uit de doelgroep behoren binnen een redelijke termijn een voor hen betaalbare woning te kunnen verkrijgen. Tot nu toe is vooral de wachttijd daarbij de maatstaf. In de praktijk ligt dit genuanceerder, want veel woningzoekenden schrijven zich 'preventief' in bij Woningnet, in de hoop op basis van hun inschrijftijd sneller een huurwoning te krijgen wanneer zij die nodig denken te hebben; dat zijn dan passief woningzoekenden. Door de grote groep passief woningzoekenden wordt de bruto wachttijd aanzienlijk langer.

Betaalbaarheid van de woningen

De woonlasten vormen een zeer belangrijke uitgavenpost. Het gaat dan vooral om de kale huurprijs, servicekosten, energielasten en gemeentelijke heffingen.

Het is bekend dat 20-30% van de huidige huurders met een hoger inkomen een sociale huurwoning bewoont. Dit zogenaamde scheef wonen willen wij zo beperkt mogelijk houden, omdat daardoor een deel van de doelgroep op een (financieel) minder passende woning is aangewezen. Scheefwonen is een relatief begrip; het kan zich voordoen wanneer iemands inkomen tussentijds is gestegen en hij geen andere – financieel meer passende – woning kan vinden.

Dit pleit voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, die jaarlijks wordt getoetst.

Een ander fenomeen dat de laatste tijd steeds meer in de publiciteit komt is omgekeerd scheef wonen: mensen die al jarenlang in dezelfde huurwoning wonen, betalen vanwege periodieke huurverhogingen procentueel steeds meer huur in verhouding tot een gelijkblijvend inkomen; het opbrengen van de huur wordt voor hen uiteindelijk problematisch.

Bij mutatie van huurders bieden de corporaties huurwoningen passend aan.

Bijzondere doelgroepen en mogelijke verdringing reguliere woningzoekenden

De primaire doelgroep binnen de sociale huurvoorraad is de groep mensen een laag inkomen. Daarnaast is er een categorie woningzoekenden die bijzondere aandacht vergt, zoals thuiswonende dementerenden, mensen afkomstig uit (GGZ)-instellingen, beschermd/beschut wonen en ex-gedetineerden (niet-limitatief).

Daarnaast vraagt in toenemende mate de huisvesting van vergunninghouders de aandacht van alle huisvestingspartners. Door toename van het aantal urgent woningzoekenden, en vooral de huisvesting van vergunninghouders, is het beeld ontstaan dat de wachttijden voor reguliere woningzoekenden enorm zijn opgelopen. De gemeente wil dit vraagstuk niet bagatelliseren maar enige nuancering is wel op zijn plaats, omdat deze vergunninghouders nu in de grotere gezinswoningen zijn gehuisvest en geen behoefte bestaat aan deze woningen.

Wat wil Stichtse Vecht?

Woningvoorraad

In de ideale situatie woont iedere inwoner in een kwalitatief goede woning die goed aansluit bij zijn persoonlijke omstandigheden en inkomen. In de praktijk is dat nooit volledig haalbaar. Daarom zoekt de gemeente samen met de verhuurders (corporaties en particuliere verhuurders), woningeigenaren en ontwikkelende partijen naar nieuwe ontwikkelrichtingen om de behoefte en het aanbod van woningen beter op elkaar te laten aansluiten. De resultaten van het woningmarktonderzoek 2016 bieden een goede basis om dit gesprek te voeren.

Toewijzingsbeleid sociale huur

De gemeente Stichtse Vecht hecht er veel waarde aan dat inwoners van kleine kernen voldoende kans maken op een geschikte woonruimte bij een verhuisbehoefte. Zowel bij nieuwbouwontwikkelingen als de toewijzing van bestaande woningen, geven wij de woonwensen van de lokale bevolking een hoge prioriteit. Omdat Woningnet een regionaal verdeelsysteem is, is het voor lokale inwoners niet altijd mogelijk om een huurwoning in de eigen kern te bemachtigen. Door het toepassen van lokaal maatwerk in de huisvestingsverordening heeft de gemeente Stichtse Vecht een instrument om een deel van de sociale huurwoningen meer specifiek te (laten) toewijzen. Dit maatwerk mag worden ingezet op maximaal 30% van het vrijkomende aanbod aan woningen in de gemeente. Wij willen dit instrument actiever inzetten voor inwoners van kleine kernen die een bepaald gewenst type woning achterlaten. Hiermee wordt de verhuisketen in kleine kernen gestimuleerd. Bij nieuwbouw willen we ook voorrang geven aan inwoners die een sociale huurwoning verlaten. Waar mogelijk stimuleren wij een dergelijke woningruil en maken wij afspraken over het dempen of zelfs achterwege laten van een huurverhoging.

Slaagkans

Mensen uit de doelgroep behoren binnen een redelijke termijn een voor hen betaalbare woning te kunnen verkrijgen. Tot nu toe is vooral de wachttijd daarbij de maatstaf. In de praktijk ligt dit genuanceerder, want veel woningzoekenden schrijven zich 'preventief' in bij Woningnet, in de hoop op basis van hun inschrijftijd sneller een huurwoning krijgen wanneer zij die nodig denken te hebben; dat zijn dan passief woningzoekenden. Door de grote groep passief woningzoekenden wordt de bruto wachttijd aanzienlijk langer. Wij beschouwen de gemiddelde zoektijd van actief woningzoekenden als een betere maatstaf en wij willen die zoektijd periodiek monitoren.

Omvang van betaalbare woningen

De woningcorporaties hebben de afgelopen jaren te maken gekregen met veel wijzigingen op financieel en juridisch gebied, die hun bedrijfsvoering en investeringscapaciteit beïnvloeden; met de onlangs ingevoerde passendheidstoets als de laatste van deze reeks. Deze wijzigingen betekenen dat de speelruimte onder druk is komen te staan. Stichtse Vecht heeft begrip voor deze situatie en wenst optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte.

Grofweg kunnen de verhuurders bij de exploitatie van hun woningen sturen op de volgende aspecten: huurprijs/betaalbaarheid – omvang van de (kern)voorraad – kwaliteit van de woningen (toegankelijkheid/duurzaamheid etc). Als er een interventie op één aspect plaatsvindt dan heeft deze onherroepelijk gevolgen voor een ander aspect. Wij vinden de omvang (het toevoegen) van betaalbare woningen het belangrijkste en daarna pas de kwaliteit. Omdat de doelgroep die in sociale huurwoningen woont verandert, vinden we de toegankelijkheid van woningen van groot belang. Wij vinden dat iedereen moet kunnen wonen in een woning die past bij zijn inkomen. Daar ligt een uitdaging; zeker in het kader van het passend toewijzen en de mogelijkheden om te variëren in de door te berekenen huurverhogingen.

Wij zijn voorstander van een benadering volgens het principe van een rechtmatige en evenredige woonlastenverdeling. Huurwoningen met een vergelijkbare kwaliteit behoren vergelijkbare bruto woonlasten te hebben voor mensen in de sociale doelgroep (met een jaarinkomen tot €34.911). Daar waar nodig vragen wij de corporaties om de huur af te toppen of te matigen; zoals nu overigens ook al gebeurt.

Voorraad en verkoop van huurwoningen

De corporaties verkopen regelmatig huurwoningen die minder goed passen (te groot en te duur) binnen hun woningvoorraad. Daarmee verkrijgt men meer investeringsruimte. Als de basis ligt in de woningmarktonderzoeken dan vinden wij verkoop een geschikt argument, op voorwaarde dat de herinvestering binnen de gemeente plaatsvindt.

De insteek van de gemeente is dat de kernvoorraad licht toeneemt, mede om de (via aparte aanpak) vergunninghouders te kunnen huisvesten. Uit het woningmarktonderzoek valt op te tekenen dat er behoefte is aan meer kleine goedkope woonruimte. Dus verkoop mag, als de corporatie daarvoor maar weer evenveel woningen terugzet, in het gewenste segment, oftewel kleinere woningen.

Bijzondere doelgroepen

Zij moeten ook in redelijkheid een woning kunnen verkrijgen binnen de sociale huurvoorraad.

Hoe gaan we dit bereiken?

Woningvoorraad

Het woningmarktonderzoek 2016 is in principe leidraad voor de gewenste hoeveelheid sociale woningen.

In de prestatieafspraken concretiseren we de aantallen woningen in de kernvoorraad en de sociale huurvoorraad. Ook spreken we af hoe we kunnen bewerkstelligen dat de gewenste doorstroming in de markt kan plaatsvinden.

Ook willen we concrete afspraken over de kleine kernen. Wij vinden het wenselijk om in alle kleine kernen aanbod in het sociale segment te hebben.

Hierdoor krijgen ook mensen die moeite hebben bij het vinden van geschikte woonruimte binnen hun huidige woonomgeving, voldoende mogelijkheden om in hun woningbehoefte te voorzien.

Als verkoop zorgt voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering dan moedigt de gemeente dit aan. Maar het aantal sociale huurwoningen in de gemeente, vooral in sommige kernen, neemt door de verkopen sterk af. Dit vergroot de lokale woningnood. Verkoop zal altijd in samenhang met nieuwbouw moeten zijn. Afstemming hierover vindt plaats in de Prestatieafspraken.

Samenwerking gemeente en huisvestingspartners bevorderen bij sociale woningbouw

Veel ambities vragen om een samenhangende aanpak van gemeente en corporaties waarbij wij elkaar beschouwen als natuurlijke samenwerkingspartners ten aanzien van het realiseren van voldoende betaalbare huurwoningen voor de lage inkomensgroepen, voor specifieke doelgroepen en voor vergunninghouders. Dit doen we door afspraken over het monitoren van informatie, door creatief gebruik te maken van de (wettelijke) mogelijkheden (bijvoorbeeld door experimenten aan te gaan), door het realiseren van nieuwbouw/transformatie op binnenstedelijke locaties, door het stimuleren van doorstroming en het verbeteren van de kwaliteit van de huidige (sociale) woningvoorraad en het verduurzamen van deze voorraad. Deze ambities benoemen we als aandachtspunten en waar mogelijk vertalen we die in concrete actiepunten. Daar waar dit opportuun is nodigen wij uitdrukkelijk ook marktpartijen uit om een bijdrage aan de sociale woningbouw te realiseren.

Huisvesting vergunninghouders

Voor deze categorie nieuwe inwoners worden afzonderlijke afspraken gemaakt en maatregelen genomen. Het maken van afzonderlijke afspraken hangt samen met de niet te voorspellen behoefte voor de komende jaren. Wij vervullen onze taakstelling (voor het jaar 2017 verwachten wij een taakstelling van 175 vergunninghouders) en zetten in op kleinschalige locaties. Hierbij geldt als uitgangspunt dat nieuwe woonruimte ook toegankelijk moet zijn voor de reguliere woningzoekenden en dat verdringing van reguliere woningzoekenden tot een minimum moet worden beperkt.

Middeldure huur

Gemeente en corporaties vinden het belangrijk dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn en blijven voor de laagste inkomensgroepen en dat er doorstroming ontstaat voor mensen met een middeninkomen. Hierover gaan wij in gesprek met huisvestingspartners in de markt. Het grootste effect wordt bereikt bij toewijzingen op de huurwoningmarkt en door het toevoegen van nieuwbouw in dit segment (huur van € 710,68 tot ca € 1100,-).

Doorstroming binnen de woningmarkt bevorderen

Een deel van de druk op de woningmarkt bestaat door het gebrek aan woningen in de categorie middeldure huur/koop. Globaal gaat het dan om woningen met een huur boven de ca. € 700 per maand of koop tot € 200.000.

Door onvoldoende voorraad blijven veel mensen die woningcarrière willen maken, wonen in een goedkope sociale huurwoning. Ook blijven relatief veel senioren wonen in grote gezinswoningen. In zekere zin zit de woningmarkt daarmee op slot. De gemeente wil samen met de corporaties en andere huisvestingspartners dit vraagstuk de komende jaren aanpakken door gerichte inzet van de beschikbare middelen, zoals huurmatiging en de inzet van bijvoorbeeld verhuismakelaars (voor zowel koop als huur).

In de meeste kleine kernen zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw meer aanwezig, en anders slechts in zeer beperkte mate. Indien zich toch een gelegenheid tot uitbreiding voordoet, moet een aanzienlijk deel van het woningprogramma op de lokale bevolking zijn afgestemd. Sommige inwoners van de kern profiteren daar direct van, anderen later, als de woningen opnieuw worden aangeboden. Daarnaast worden in goed overleg met de corporaties en met andere huisvestingspartners experimenten opgezet.

6. Stichtse Vecht stimuleert een groter huuraanbod voor middeninkomens

Wat speelt er?

Huishoudens met een gezamenlijk inkomen boven de € 34.678,- *¹ komen niet meer in aanmerking voor een goedkope sociale huurwoning; zij komen nog wel in aanmerking voor huurwoningen in categorie tussen € 628 en € 710.

Naast financieel scheefwonen zijn er ook veel huishoudens die in een huurwoning wonen die niet past bij de huishoudensamenstelling, te denken valt aan ouderen die in een te groot huis blijven wonen, nadat bijvoorbeeld de kinderen uit huis zijn. zie ook het vorige hoofdstuk over de sociale huurvoorraad.

Het ontbreekt de gemeente en corporaties aan instrumenten om effectief op te treden tegen scheefhuurders. Door middel van gericht huurbeleid berekenen de corporaties aan huurders met een gezinsinkomen van meer dan € 44.360 een huurverhoging door van 4,6% (overige inkomens: 0%). Een andere mogelijke aanpak schuilt in de kunst van het verleiden. Het is van belang dat er goede, betaalbare alternatieven beschikbaar zijn voor huishoudens die goedkoop scheef wonen. Middeldure huurwoningen (tussen € 710 en € 800 en soms lopend tot € 900 per maand) en koopwoningen tot € 200.000 voor middeninkomens zijn zo'n alternatief. Het aanbod (landelijk geraamd op zo'n 5% van de totale woningvoorraad) is echter aanzienlijk lager dan de olopende vraag. De recente aandacht voor dit ontbrekende woonproduct, de opkomst van nieuwe partijen die in dit 'gat van de markt springen', de ontwikkeling van nieuwe woonproducten en alternatieve huurcontracten alsmede specifieke prijsafspraken tussen gemeenten en marktpartijen rechtvaardigen de verwachting dat het aanbod zal toenemen in de loop der tijden. Ook in Stichtse Vecht kunnen we inspelen op deze trend.

Wat wil Stichtse Vecht?

Het aandeel huurwoningen in de woningvoorraad met een huur tussen € 710 en € 1000 euro moet de komende periode toenemen. Datzelfde geldt voor goedkope koopwoningen tot € 250.000.

Hoe gaan we dit bereiken?

- We gaan met projectontwikkelaars en institutionele beleggers na, hoe de voorraad huurwoningen in de genoemde prijsklasse kan worden uitgebreid.
- Wij stimuleren ontwikkelaars en beleggers waar mogelijk en faciliteren op planologisch gebied om huurwoningen te realiseren en te exploiteren.
- Wij informeren makelaars actief over de kansen van verhuur bij leegstand. Hierbij kan zowel worden gedacht aan tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet, als permanente verhuur bij woningen die al meerdere jaren leeg staan.

7. Stichtse Vecht zorgt ervoor dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen

Wat speelt er?

Ouderen en mensen met een beperking moeten steeds langer zelfstandig thuis, in de eigen omgeving blijven wonen, ook als ze zorg nodig hebben. Deze tendens wordt versterkt door demografische ontwikkelingen en veranderingen in de regelgeving. Het is belangrijk dat de woningvoorraad en de leefomgeving aansluiten op deze nieuwe situatie. Daar waar bijvoorbeeld bloemkoolwijken in Maarssenbroek prima geschikt zijn voor gezinnen en mensen die buiten Maarssen werken, is oud worden in deze wijken een uitdaging, omdat voorzieningen niet nabij zijn. Inwoners en verzorgingshuizen staan voor de opgave hun bezit te transformeren naar levensloopbestendige woningen en de gemeente staat voor de opgave om de woonomgeving samen met haar partners geschikt te maken.

Woningen

Bureau Companen heeft begin 2015 in kaart gebracht hoe vraag naar en aanbod van geschikte zelfstandige woningen zich de komende tijd ontwikkelen in relatie tot de scheiding van wonen en zorg. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- In de periode tot 2025 ligt er nog een opgave om 40 woningen voor 'verzorgd wonen' te realiseren. Het gaat hierbij om woningen nabij een verzorgingshuis of dienstencentrum waaruit zorg geleverd kan worden. Het tekort aan 'verzorgd wonen' doet zich vooral voor in Maarssenbroek.
- Companen verwacht in 2025 een tekort van 3100 'geschikte' woningen voor de doelgroep. Er zijn echter wel voldoende woningen die geschikt te maken zijn. Als definitie voor een 'geschikte' woning is hierbij gehanteerd dat het gaat om woningen waarbij alle primaire voorzieningen gelijkvloers/ zonder traplopen bereikbaar zijn.
- Companen geeft aan dat er in Stichtse Vecht een groot potentieel is aan woningen (10.000 huur en koop), dat met relatief eenvoudige aanpassingen geschikt te maken is om er ook met een (fysieke) beperking in te kunnen wonen.
- Er kan ook een situatie ontstaan waarin de inwoner niet meer in zijn woning kan blijven wonen, bijvoorbeeld vanwege vergaande fysieke of psychische beperkingen. Een verhuizing naar meer passende woonruimte is dan de volgende stap

Er zijn twee momenten waarop mensen nadenken over hun volgende woonfase: als de kinderen het huis uit gaan of als ze met pensioen gaan en niet meer hoeven te reizen voor hun werk. Op deze momenten kan de inwoner in Stichtse Vecht beïnvloed worden.

Het voortbestaan van verzorgingshuizen komt door de nieuwe financieringsregels en de nieuwe indicatieregels in gevaar. In Stichtse Vecht ontwikkelen het Kampje in Loenen, de Merenhoef in Maarssen en Snavelenburg in Maarssen zich om hun voortbestaan veilig te stellen.

Woonomgeving

Veel senioren gebruiken een rollator. Dat stelt specifieke eisen aan de woonomgeving, zoals het wegnemen van drempels/het verlagen of verhogen van stoeranden. Ook het materiaal van het wegdek is hierbij van belang; soms krijgt men namelijk spier-/rugpijn van het trillen. De omgeving is nog niet overal levensloopbestendig.

Sociale infrastructuur

De gemeente leunt steeds meer op de zelfredzaamheid van de inwoners. Wanneer inwoners in een kwetsbare situatie komen moeten ze eerst een beroep doen op hun eigen sociale netwerk; en als dat niet lukt zijn er vormen van ondersteuning mogelijk. Naast een adequate sociale infrastructuur is ook een passende fysieke infrastructuur nodig; denk aan ontmoetingsruimtes en logeerfaciliteiten.

Wat wil Stichtse Vecht?

We willen dat iedereen, dus ook kwetsbare inwoners, zoals dementerenden en senioren, zoveel mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen in passende woningen of in aangepaste woningen met toegankelijke zorg- en welzijnsdiensten. Zelfredzaamheid in wonen en leven staat centraal in Stichtse Vecht, maar kwetsbaren worden waar nodig ondersteund bij het bieden van een passende woonsituatie.

Ook aan huis wil de gemeente bevorderen dat er een samenhangend pakket aanwezig is van welzijns- en zorgvoorzieningen, waarbij zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid centraal staan. De gemeente wil nadrukkelijk de samenwerking aangaan met organisaties die zich bezighouden met wonen, welzijn, gezondheid en zorg. De aanpak is gemeentebreed wijkgericht. Het bouwen voor ouderen wordt hoofdzakelijk in de grote kernen gerealiseerd, waar ook voldoende voorzieningen zijn. De gemeente vindt het van belang om het netwerk voor senioren goed in beeld te brengen.

Woningen

We hebben over 5 jaar een gedifferentieerd woningbestand waar voor iedere inwoner, dus ook voor specifieke doelgroepen, een passende woning aanwezig is.

Daar waar woningen (nog) niet passend zijn stimuleren wij dat woningaanpassingen worden uitgevoerd; levensloopbestendige woningen zijn voor ons de maatstaf. Wij stimuleren de innovatieve kracht binnen de samenleving.

Woonruimte in de huidige verzorgingshuizen wordt op een nieuwe leest geschoeid: naast mensen met een zware zorgindicatie mogen ook andere senioren hier wonen

Woonomgeving

Over vijf jaar hebben we een levensloopbestendige fysieke woonomgeving (openbare ruimte).

De Sociale infrastructuur

We willen passende en toegankelijke zorg- en welzijnsdiensten voor inwoners.

Ook willen we graag de sociale netwerken tussen inwoners vergroten.

Hoe gaan we dit bereiken?

We gaan de komende jaren via een actieprogramma Wonen, Welzijn en Zorg aan de slag met de volgende acties:

Woningen

- Nieuwbouwwoningen moeten in ieder geval voldoen aan eisen op het terrein van toegankelijkheid en bereikbaarheid. Wij stellen daarvoor een afwegingskader op om ontwikkelprojecten te kunnen beoordelen. Sluiten de plannen van een ontwikkelaar aan bij dit kader dan krijgt hij voorrang. Mochten er procedurele beperkingen zijn dan willen wij bij dergelijke projecten optimaal gebruik maken van de ruimte die de wet- en regelgeving ons bieden.
- We vinden het belangrijk dat oudere inwoners pro-actief nadenken over de volgende fase van hun wooncarrière; vooral in de zin van levensloopbestendig wonen. Wij gaan hiertoe het bewustzijn vergroten.
- We onderzoeken tevens de mogelijke financieringsconstructies hiervoor (zoals bijvoorbeeld een blijverslening).
- We voeren de regie op het tot stand komen van een basispakket voor senioren zoals de maaltijdvoorziening, alarmering, vervoer, digitale diensten en bijvoorbeeld domotica. We peilen de behoefte hieraan en geven voorlichting hierover via Wmo gesprekken met de inwoners.
- Bovendien willen we samen met de corporaties inwoners met urgentie actief ondersteunen bij het snel vinden van een passende woning. Hierbij wijzen we het beschikbare (schaarse) aanbod aan woningen zodanig toe dat er in voldoende mate woningen beschikbaar komen voor de kwetsbare, specifieke doelgroepen. Echter het deel dat toegewezen wordt aan specifieke doelgroepen is dusdanig dat het aanbod / de toewijzing voor de reguliere woningzoekenden niet nodeloos wordt beperkt.
- Wij bevorderen dat een aangepaste huurwoning die vrij komt bij voorrang kan worden betrokken door iemand die baat heeft bij deze aangebrachte voorzieningen.
- Voor inwoners die niet zelfstandig of zonder ondersteuning kunnen wonen, bevorderen wij voldoende beschutte' woonvormen.
- In verzorgingshuizen nieuwe stijl wordt ruimte gecreëerd voor gemengde woonvormen: mensen met een zware en lichtere zorgindicatie wonen samen. Er is logeergelegenheid als daartoe de wens bestaat.
- Voor de minder zware zorgvragen worden nieuwe zorg- en welzijnsprojecten zoveel mogelijk in de bestaande woonwijken en de kleine kernen gerealiseerd, eventueel aan de rand van kernen.
- We faciliteren het voortbestaan van verzorgingshuizen nieuwe stijl in het proces en de ontwikkeling, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen.

- Mocht er in sommige kernen behoefte zijn aan woningen voor bepaalde doelgroepen dan bevorderen wij dat die worden toegevoegd. Hierover zullen we onderhandelen met partners in het veld en aanpassingen in het bestemmingsplan regelen.

Woonomgeving

Bij iedere aanpassing in de fysieke omgeving beoordelen wij of er maatregelen meegenomen kunnen worden die bijdragen het wegnemen van beperkingen voor inwoners in de openbare ruimte.

De Sociale infrastructuur

Ook in de wijk wil de gemeente bevorderen dat er een samenhangend pakket aanwezig is van welzijns- en zorgvoorzieningen, waarbij zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid centraal staan. De gemeente wil nadrukkelijk de samenwerking aangaan met organisaties die zich bezighouden met wonen, welzijn, gezondheid en zorg.

Vanuit het sociaal domein wordt gestuurd op een passend en toegankelijk aanbod van zorg- en welzijnsdiensten per wijk in passende accommodaties.

We stimuleren de sociale netwerken tussen inwoners door een wijkgerichte aanpak conform de aanpak van de social impact factory.

8. Stichtse Vecht zet in op duurzaamheid

Wat speelt er?

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt voor Stichtse Vecht. Het gaat daarbij om de bekende begrippen van people, planet, profit (de samenleving, de aarde en de welvaart) die centraal staan in een visie op duurzaamheid. In de woonvisie betekent dit aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting door de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna. Maar het gaat ook over de kwaliteit van de woningen zelf en daarmee ook over het wooncomfort en de betaalbaarheid van de totale woonlasten. En niet in de laatste plaats, winst voor zowel het milieu, de woonomgeving als de portemonnee van de inwoner.

Een woning die van alle gemakken is voorzien maar waarbij alle in- en uitgaande energiestromen op jaarbasis in balans zijn heet een nul-op-de-meter (NOM) woning. Dat wil zeggen dat de woning op jaarbasis voldoende energie oplevert voor ruimteverwarming, warm tapwater gebruik, ventileren, het gebruik van alle huishoudelijke en overige elektrische apparatuur inclusief verlichting. De som van opwekking en verbruik is op jaarbasis dus nul. NOM staat voor een woning zonder energierekening. NOM woningen hebben een eigentijds uiterlijk, zijn comfortabel en hebben een gezond binnenklimaat. Bovendien zijn ze onderhoudsarm en op de woningmarkt meer waard dan niet NOM-woningen.

De Economic Board Utrecht (EBU) is aanjager van vernieuwing van de economie in de regio Utrecht. Een organisatie met vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden. Allen met een breed gedragen visie op de regionale economie en de ambitie en slagkracht om die samen te realiseren. Als onderdeel van het regionale samenwerkingsverband tussen tien gemeenten uit de regio (U10), is de gemeente een structurele samenwerking met de EBU aangegaan. De EBU heeft als ambitie 50.000 'nul-op-de-meter' woningen in de regio in 2020.

Wat wil Stichtse Vecht?

Nieuwbouw

De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwek van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning. Dit houdt een EPC < 0 in. Hiermee volgen wij als gemeente de EBU ambitie. Het Bouwbesluit van de Rijksoverheid stelt minder hoge (energie) eisen aan nieuwbouwwoningen dan Stichtse Vecht ambieert. De wettelijke ondergrens vanuit de rijksoverheid is vastgelegd in het Bouwbesluit (EPC 0,4). In 2020 is de wettelijke ondergrens een EPC=0,0. Een energieverbruik van EPC=0 gaat uit van (alleen) gebouw gebonden energie dat opgewekt moet worden.

Bestaande bouw

Stichtse Vecht zet bij bestaande woningbouw in op NOM woningrenovatie bij huurwoningen en energiebesparing en NOM woningrenovatie bij koopwoningen. De gemeente wil bij de bestaande

woningvoorraad particulieren stimuleren tot duurzame maatregelen om het energieverbruik te beperken. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is daarnaast een belangrijke opgave waar tegelijkertijd ook veel kansen liggen. Echter is de invloed van de gemeente op woningeigenaren beperkt.

Hoe gaan we dit bereiken?

Realisatie NOM bij nieuwbouw

NOM is het einddoel bij nieuwbouwwoningen. Deze ambitie wordt als volgt vertaald: bij woningbouwprojecten waar de gemeente over eigen grond beschikt en voor woningbouwcorporaties stelt de gemeente bij het selecteren van ontwikkelende partijen Nul-op-de-meter als voorwaarde, mits financieel haalbaar en er marktconforme woningprijzen gehanteerd worden. Met financiële haalbaarheid wordt niet alleen bedoeld de koopprijs sec maar ook lagere woonlasten, en marktconforme prijzen voor dit type woning. Wanneer de gemeente zelf geen eigenaar is van de grond, wordt de ambitie uitgesproken en worden ontwikkelaars gestimuleerd in duurzame (NOM) ontwikkelingen. De gemeente laat de ambitie zwaar wegen bij haar keuze voor een projectontwikkelaar. Afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Bij woningrenovatie renoveren woningcorporaties huurwoningen naar NOM

NOM woningrenovaties bij huurwoningen wordt de standaard. De gemeente vraagt de woningbouwcorporaties bij renovatie van haar woningen NOM als uitgangspunt te nemen.

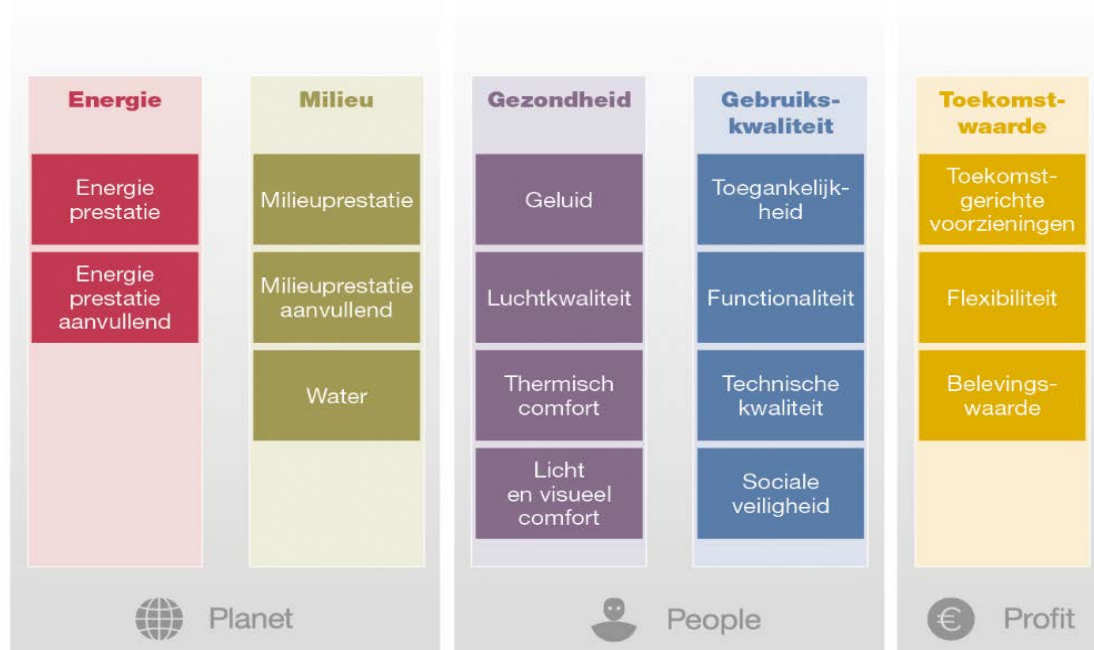
De gemeente zet in op energiebesparing en NOM woningrenovatie bij koopwoningen

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties van de woning uiteraard de verantwoordelijkheid van de eigenaar bewoner. De gemeente stimuleert dit door over concrete maatregelen informatie te verschaffen en het online energieloket Bleeve.nl aan te bieden. Deze stimulering pakt de gemeente Stichtse Vecht op in gezamenlijkheid met 14 Utrechtse gemeenten in U-THUIS.

Ambitie vertaald in GPR Gebouw

Met behulp van GPR gebouw is de energieprestatie en de milieubelasting vertaald in concrete maatregelen met een prestatiescore voor duurzaam bouwen. GPR Gebouw is een online programma dat duurzaam bouwen concretiseert door op vijf thema's een rapportcijfer te geven. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken moet de bouwende partij een combinatie van maatregelen nemen.

GPR – Duurzaamheid in 5 thema's



Hoe hoger het cijfer hoe duurzamer de woning. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Van deze vijf thema's zetten we in op:

- Thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10
- Thema energie (gemeente heeft wel grondeigendom): 10+
- Thema toekomstwaarde:8
- Overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): gemiddeld 8

Bij nieuwbouw streven wij deze ambitie na en maken hierover afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen en leggen dit vast in anterieure overeenkomsten. Daarnaast moet bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie opgesteld worden om de ambitie inzake energie te kunnen optimaliseren.

9. Stichtse Vecht investeert gebiedsgericht in de leefbaarheid en veiligheid

Wat speelt er?

Leefbaarheid omvat zowel de fysieke leefbaarheid als de sociale leefbaarheid. Met fysieke leefbaarheid bedoelen we het beheer, onderhoud en de inrichting van de openbare ruimte (groen, wegen, verkeer, speelruimte, wonen). Met sociale leefbaarheid bedoelen we de sociale samenhang, aandacht voor specifieke doelgroepen en kwetsbare groepen (zorg en welzijn), wijkconomie en het voorzieningenniveau. Veiligheid gaat over sociale veiligheid (veiligheidsgevoelens, overlast) en over criminaliteit.

De scores op leefbaarheid en veiligheid uit de Veiligheidsmonitor 2014 en landelijke Leefbaarometer zijn goed in Stichtse Vecht. Er is echter wel een aantal aandachtspunten. Als er problemen ontstaan in de verschillende aspecten van leefbaarheid en veiligheid, hebben die vaak een wisselwerking op elkaar.

Wat wil Stichtse Vecht?

Zowel de gemeente als de corporaties hebben als doel om de aantrekkelijkheid van het woonmilieu in Stichtse Vecht te vergroten. Concreet gaat het dan om groen, schoon, heel, sociaal en veilig.

Het op peil houden en verhogen van de leefbaarheid en veiligheid is allereerst een verantwoordelijkheid/taak van de inwoners zelf. De woningcorporaties, welzijnsinstellingen, gemeente en politie zijn vooral voorwaardenschepend nauw betrokken bij deze thema's. Ieder vanuit een eigen verantwoordelijkheid. Om deze problemen te lijf te gaan, maken gemeente en woningcorporaties een aantal nadere afspraken.

Het doel van de gebiedsgerichte aanpak van leefbaarheid en veiligheid is het versterken van de eigen kracht en verscheidenheid die aanwezig is in de diverse kernen. Deze gebiedsgerichte aanpak verkleint de afstand tussen inwoners en overheid. Het gemeentelijk beleid doet recht aan de identiteit van de dorpen en wijken en sluit aan bij de prioriteiten die de inwoners stellen aan de leefbaarheid en veiligheid in hun woon- en leefomgeving.

De betrokkenen bij de leefbaarheid en veiligheid zijn dan ook allereerst de inwoners. Daarnaast zijn woningcorporaties, welzijnsinstellingen, gemeente en politie nauw betrokken bij deze thema's; ieder vanuit een eigen verantwoordelijkheid. Er wordt samengewerkt waar het:

- noodzakelijk is;
- voordeel oplevert;
- 'geheel meer is dan de som der delen'.

Samenwerking betekent elkaar versterken. Het betekent niet elkaars verantwoordelijkheid overnemen. Het betekent wel het steunen van initiatieven van anderen als die steun onontbeerlijk is voor het welslagen van de oplossing van een gedeeld probleem. De gemeente als lokale overheid profileert zich in alle gevallen als facilitator.

In de gezamenlijke doelstellingen voor leefbaarheid en veiligheid is een onderscheid te maken tussen procesmatige en inhoudelijke doelen. Hieronder volgt hiervan de uitwerking.

Hoe gaan we dit bereiken?

De gemeente Stichtse Vecht stelt ter bevordering van de leefbaarheid en veiligheid per kern een gebiedsontwikkelingsprogramma op en doet dit in nauwe samenwerking met inwoners, bewonersgroepen en overige relevante partijen. Een gebiedsontwikkelingsprogramma bestaat uit een gebiedsanalyse, een gebiedsvisie en een uitvoeringsplan. De gebiedsanalyse verschaft inzicht in de huidige situatie van het betreffende gebied aangaande fysieke leefbaarheid, sociale leefbaarheid, voorzieningenniveau en veiligheid.

De gebiedsvisie is gebaseerd op de gebiedsanalyse en geeft inzicht in de prioriteiten voor het gebied gedurende de komende 5 tot 10 jaar. In het uitvoeringsplan staat beschreven wat binnen het tijdsbestek van de eerste 5 jaar bereikt moet worden om de leefbaarheid en veiligheid in de kern of wijk te bevorderen. De veiligheidsuitvoeringsprogramma's, die de uitwerking vormen van het Integraal Veiligheidsplan 2012-2015, maken hier onderdeel van uit. Er worden samenwerkingsafspraken gemaakt over de beleidsmatige samenwerking bij de totstandkoming van de gebiedsontwikkelingsprogramma's. Er worden tevens afspraken gemaakt over de concrete uitvoering daarvan.

De gemeente Stichtse Vecht stimuleert de vorming van bewonersorganisaties in alle kernen, ondersteunt en faciliteert de bestaande bewonersorganisaties, maakt afspraken met de bewonersorganisaties over de rolverdeling en inzet en stelt jaarlijks een budget beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven. Onderdeel van de samenwerkingsafspraken is de rol van de bewonersorganisaties als gesprekspartner van de woningcorporaties. Ook de financiële middelen die de woningcorporaties jaarlijks beschikbaar stellen omwille van de leefbaarheid en veiligheid van en in de omgeving van hun corporatiebezit maken deel uit van de samenwerkingsafspraken.

Begrippenlijst

Aftoppingsgrens | De huurgrens waarboven een huishouden geen recht mee heeft op huurtoeslag (586,68 euro/maand voor 1 en 2-persoonshuishoudens en huishoudens met recht op AOW, 628,76 euro/maand voor 3 of meer persoonshuishoudens zonder recht op AOW, prijspeil 2016)

Geschikte woning | Woning waarbij alle primaire vertrekken zich op één verdieping bevinden.

Kwaliteitskortingsgrens | De huurgrens waarboven er gekort wordt op de huurtoeslag (409,92 euro/maand prijspeil 2016).

Liberalisatiegrens | De huurgrens die de scheiding markeert tussen de gereguleerde sociale sector en de geliberaliseerde vrije sector (710,68 euro/maand, prijspeil 2016)

Passief woningzoekende | Persoon die staat ingeschreven bij Woningnet voor een sociale huurwoning in de gemeente Stichtse Vecht, maar waarvan op basis van onderzoek in opdracht van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is gebleken dat zij in werkelijkheid niet van plan zijn binnen nu en twee jaar te gaan verhuizen.

Scheefwonen | Het aantal huishoudens dat woont in een woning onder de liberalisatiegrens, terwijl zij geacht worden, op basis van het belastbaar jaarinkomen, zich een duurdere woning kunnen veroorloven. Het betreft huishoudens met een belastbaar jaarinkomen hoger dan 38.950 euro (prijspeil 2015) in een woning onder de liberalisatiegrens.

Sociale woningvoorraad | Voorraad huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens van 710,68 euro/maand (prijspeil 2016), de gereguleerde voorraad en goedkope koopwoningen (tot 200.000 euro).

Sociale huurvoorraad | Voorraad huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens van 710,68 euro/maand (prijspeil 2016), ook wel kernvoorraad

Sociale koopvoorraad | Voorraad goedkope koopwoningen (tot 200.000 euro).

Woningzoekende | Persoon die staat ingeschreven bij Woningnet voor een sociale huurwoning in de gemeente Stichtse Vecht.