

Portefeuillehouder

H. Veneklaas

Organisatie onderdeel

RO

E-mail opsteller

jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254809

Registratie nummer

Z/19/153076-VB/19/95483

Raadsvoorstel

Onderwerp

Aanvulling op actualisatie woonvisie d.d. 2 juli 2019

Begrotingswijziging

n.v.t.

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het aanhangsel met percentages voor de middenhuur per kern als bijlage van de actualisatie van de woonvisie d.d. 2 juli 2019 vast te stellen.
2. De duurzaamheidsparagraaf te handhaven.
3. De projectenlijst (projecten die vallen onder de oude Woonvisie) als volgt vast te stellen:
 - a. Veenkluit, Tienhoven;
 - b. Vechtoever Garsten Noord, Nigtevecht;
 - c. Harmonieplein, Maarssen;
 - d. Watertoren, Breukelen;
 - e. Zuilense Vecht, Maarssen;
 - f. Bisonspoor 1, Maarssenbroek;
 - h. Bisonspoor 322, Maarssenbroek.
4. Het besluit van 2 juli 2019, om geen doelgroepenverordening voor de gemeente Stichtse Vecht op te stellen, te herzien en het opstellen van een doelgroepenverordening alsnog te betrekken bij het uitvoeringsprogramma van de actualisatie van de woonvisie.

Samenvatting

De actualisatie van de woonvisie 2017 - 2022 is op 2 juli 2019 vastgesteld door de raad met uitzondering van de projectenlijst, de percentages voor de middenhuur en de duurzaamheidsparagraaf. Deze onderdelen worden nu alsnog afgerond.

Bijlagen

1. Woningbehoefteonderzoek en factsheets per kern Companen 2019
2. Projectenlijst overgang huidige woonvisie naar geactualiseerde woonvisie
3. Aanhangsel met percentages voor de middenhuur per kern

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Een passende woningvoorraad, conform het college werk programma.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De woonvisie heeft een relatie met de huisvestingsverordening. Op 2 juli 2019 heeft de raad besloten om, vanwege de schaarste in de middenhuur, niet alleen de toewijzing van sociale huurwoningen te reguleren via de huisvestingsverordening maar ook de toewijzing van middenhuur woningen te reguleren via de huisvestingsverordening. Dat betekent dat bij nieuwbouw de middenhuurwoningen via woningnet worden toegewezen en met voorrang worden toegewezen aan de middeninkomens. Het is dan ook belangrijk dat deze middenhuurwoningen gerealiseerd worden bij nieuwbouw en dat daarover afspraken kunnen worden gemaakt met projectontwikkelaars om dit segment af te spreken in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst.

Argumenten

1. Het aanhangsel met percentages voor de middenhuur per kern als bijlage van de actualisatie van de woonvisie d.d. 2 juli 2019 vast te stellen.
 - Dit aanhangsel dient ter uitvoering van paragraaf 1.4 van de actualisatie van de woonvisie d.d. 2 juli 2019 en is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek per kern van Companen d.d. 29.10.2019. In paragraaf 1.4 zijn bij de tabel asteriskjes opgenomen voor het middensegment. De toelichting bij de asteriskjes luidt: De woningbehoefte per kern wordt nader onderzocht, deze is leidend voor de ontwikkeling van woningbouw, de percentages per kern worden ingevuld na besluitvorming hierover in de raad.
 - In het aanhangsel (bijlage 3) zijn nu de percentages per kern opgenomen voor de behoefte aan middenhuur. De gemeente wil graag bouwen naar behoefte, zodat de woningvoorraad aansluit op waar de woningzoekenden behoefte aan hebben. Daarnaast wil de gemeente graag de doorstroming verbeteren, bijvoorbeeld doordat ouderen die in een te grote eengezinswoning wonen kunnen doorstromen naar een kleinere woning. Dit zijn vaak woningen in de het middenhuursegment. Ook scheefwoners in een sociale huurwoningen zouden moeten doorstromen naar een middenhuurwoning. Tenslotte is het middenhuursegment ook voor starters op de woningmarkt een belangrijke en gewenste categorie.
 - Het aanvullende onderzoek door Companen is gebaseerd op de meest actuele cijfers rondom verhuisbewegingen, inkomensgegevens per kern en demografische ontwikkelingen per kern. Zie hiervoor de factsheets per kern en het samenvattende rapport in bijlage 1.
 - Het woningbehoefte onderzoek per kern toont aan dat er voor de middenhuur behoefte is aan 25% tot 30% middenhuur per kern (met uitzondering van Vreeland en Tienhoven). Onderzoek naar de realisatie van dit segment in onze gemeente laat zien dat de markt uit zichzelf, in de afgelopen 3 jaar, slechts 10% van de totale behoefte realiseert.
 - Doordat het aanhangsel een bijlage is bij de actualisatie van de woonvisie kan deze ook los van de woonvisie worden gewijzigd, bijvoorbeeld als een nieuw woningbehoefteonderzoek daartoe aanleiding geeft. Met andere woorden, aan de hand van een update van het woningbehoefte onderzoek per kern kunnen deze percentages indien nodig door de raad worden bijgesteld.
2. De duurzaamheidsparagraaf handhaven.

De duurzaamheidsparagraaf zou nader ingevuld worden nadat het Klimaatakkoord is gesloten en onze Routekaart Klimaatneutraal is vastgesteld. Het Klimaatakkoord is inmiddels gesloten maar de Routekaart loopt mogelijk een vertraging op van 1 jaar. Daarom stellen wij voor de huidige duurzaamheidsparagraaf, zoals deze is vastgesteld op 2 juli 2019, te handhaven.
3. De projectenlijst opschonen en vaststellen.

De projectenlijst bevat projecten die al lopen en waarvan duidelijkheid gegeven moet worden of deze onder de oude woonvisie 2017- 2022 vallen (de enige eis was toen 30% sociale huur/koop) of onder de actualisatie van de woonvisie vallen. Criteria die bij het opstellen van deze lijst gehanteerd zijn:

- Heeft de raad een kadernota/visiedocument voor deze woningbouwontwikkeling vastgesteld.
- Is er een anterieure overeenkomst gesloten.
- Heeft het college een besluit genomen over deze woningbouwontwikkeling.

Deze criteria zijn gekozen om de betrouwbaarheid van het bestuur te waarborgen. Deze criteria zijn ook opgenomen als randvoorwaarden voor de uitvoering van de actualisatie van de woonvisie. De lijst kan opgeschoond worden omdat een aantal projecten al voldoet aan de actualisatie van de woonvisie of buiten de gestelde criteria valt (zie bijlage 2).

4. Het besluit van 2 juli 2019, om geen doelgroepenverordening voor de gemeente Stichtse Vecht op te stellen, te herzien en het opstellen van een doelgroepenverordening alsnog te betrekken bij het uitvoeringsprogramma voor de actualisatie van de woonvisie.

De gemeenteraad heeft besloten dat er geen doelgroepenverordening mag komen. Maar zolang dit instrument niet beschikbaar is, kunnen de percentages voor het woonprogramma niet overgenomen worden in de bestemmingsplannen. Daarmee is de afdwingbaarheid van het woonprogramma juridisch lastig, want dan moeten we met privaatrechtelijke instrumenten (zoals een anterieure overeenkomst) blijven werken in plaats van met publiekrechtelijke instrumenten (zoals een bestemmingsplan). De doelgroepenverordening is daarmee een randvoorwaarde voor de uitvoerbaarheid en realisatie van de woonvisie.

Kanttekeningen

1. het woningbehoefte onderzoek per kern toont aan dat er voor de middeninkomens ook behoefte is aan betaalbare en middeldure koop. Betaalbare koop betreft woningen tot een aankoopprijs van € 200.000, middeldure koop betreft woningen tot een aankoopprijs van € 250.000. Dit segment is nu niet opgenomen in het woonprogramma. Onderzoek naar de realisatie van dit segment in onze gemeente laat zien dat de markt uit zichzelf, in de afgelopen 3 jaar, slechts 5% van de totale behoefte (20%) realiseert. Met name in de kleine kernen is er behoefte aan betaalbare koopwoningen.

2. Er zijn een aantal woningbouwontwikkelingen op gronden van de gemeente, waarbij een sluitende grondexploitatie is opgemaakt op basis van de oude woonvisie. Als deze grondexploitatie opengemaakt moet worden, zodat er alsnog middenhuur toegevoegd kan worden, dan kan dat de exploitatie nadelig beïnvloeden. De woningbouwontwikkelingen waarbij dit het geval is, zijn opgenomen in de projectenlijst.

3. Het aanhangsel is een aanvulling op hoofdstuk 3 van de actualisatie van de woonvisie van 2 juli 2019 over de middenhuur.

Hierin staat bij paragraaf 3.2: Realisatie van middenhuur is vooral gewenst voor Breukelen en Maarssendorp en Maarssenbroek. Dit is achterhaald door het woningbehoefte onderzoek per kern, daaruit blijkt dat het vooral om de kernen Maarssendorp en Maarssenbroek gaat en minder om de kern Breukelen.

Bij paragraaf 3.2 van de actualisatie van de woonvisie staat verder: De gemeente zet daarom in op een nieuwbouwprogramma van 20% aan middenhuurwoningen, en stelt hierbij de volgende kwaliteitseisen:...Dit zou op basis van het aanhangsel moeten zijn: De gemeente zet daarom in op een nieuwbouwprogramma van middenhuurwoningen naar behoefte per kern en stelt hierbij de volgende kwaliteitseisen:.....

Ook staat bij paragraaf 3.3 van de actualisatie van de woonvisie het volgende: Afspraken maken met ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten met meer dan 25 woningen: wens tot 20% middenhuur o.b.v. maatwerk naar behoefte. Uit het woningbouwbehoefte onderzoek per kern blijkt dat de behoefte per kern aan middenhuur vooral tussen de 25 en 30 procent ligt en niet rond de 20%. Met andere woorden, deze regel is nu enigszins in tegenspraak met het aanhangsel.

Communicatie

De woningbouwcorporaties en de huurdersverenigingen zijn betrokken bij het opstellen van dit voorstel. Voor de corporaties en de huurdersverenigingen is de doorstroming een belangrijk doel, zodat er ook weer meer ruimte komt in de sociale huurvoorraad. De ondernemersvereniging OSV is geïnformeerd over dit voorstel. Voor de ondernemersvereniging is de middenhuur van belang omdat haar werknemers veel in dit segment naar een woning zoeken. De Adviesraad Sociaal Domein is geïnformeerd over dit voorstel. Voor de Adviesraad is de middenhuur van belang om de doorstroming te bevorderen in de sociale huur. Veel kwetsbare doelgroepen zijn aangewezen op de sociale huurvoorraad voor huisvesting.

Financiën

De uitvoering van de beleidsuitgangspunten beschreven in de Actualisatie woonvisie 2017 – 2022 kent financiële consequenties op diverse beleidsterreinen, die helaas nog niet te kwantificeren zijn. We gaan ervan uit dat deze consequenties voor een deel kunnen worden opgevangen binnen de betreffende beschikbare budgetten. Voor zover deze niet kunnen worden opgevangen binnen bestaande budgetten en grondexploitaties zullen we dit meenemen in de reguliere p&c-instrumenten of de gemeenteraad voorafgaand aan de uitvoering een voorstel voorleggen. Hierin wordt de aanvraag voor aanvullende middelen en de dekking opgenomen.

De belangrijkste consequenties zien we in ieder geval op de volgende terreinen:

Wonen met zorg en welzijn:

Als gevolg van onder andere de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en de overheveling van de verantwoordelijkheden op gebied van maatschappelijke opvang en beschermd wonen naar gemeenten groeit de behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen. Het gaat om mensen met fysieke gezondheidsproblemen, psychische problemen en verstandelijke beperkingen. Er zal geïnvesteerd moeten worden in het geschikt maken van woningen en aanpassingen in de openbare ruimte. Bovendien zal het beroep aan zorg- en welzijnsdiensten toenemen. Voor de overheveling van de maatschappelijke opvang en beschermd wonen vindt nog overleg plaats met onze partners in de regio, zoals in U16- en Utrecht West-verband. Naar verwachting zal vanaf 2021 de rijksbijdrage voor deze doelgroepen (in het Gemeentefonds) rechtstreeks naar de gemeente gaan. Zodra hier meer duidelijkheid over ontstaat zullen wij u hierover informeren.

Grondexploitaties:

De in de Woonvisie beschreven voorkeur om bijvoorbeeld bij bepaalde (nieuwe) ontwikkellocaties vooraf een bepaalde samenstelling van de woningen voor te schrijven, zoals een percentage aan middenhuur werkt door in het voor de gemeente te behalen financiële resultaat op deze locaties. De exacte financiële consequenties zijn hiervan zijn op dit moment nog niet duidelijk. Het 'openbreken van een grondexploitatie' kan leiden tot een tekort op deze exploitatie. Geadviseerd wordt om geen 'grondexploitaties open te breken'. Zie hiervoor ook de toelichting in de als bijlage 2 opgenomen projectenlijst.

Risico's

Het risico bestaat dat projectontwikkelaars onvoldoende winstmarges behalen door het opleggen van percentages voor de middenhuur. In een uiterste geval zou dit kunnen betekenen dat de woningbouwontwikkeling op hun perceel stagneert of in zijn geheel niet tot stand komt. Hier staat tegenover dat er ook ontwikkelende partijen zijn die wèl kans zien om het vastgestelde woonprogramma te realiseren met voldoende winstmarge. Deze partijen geven aan dat zij bereid zijn om percelen over te kopen waar de huidige ontwikkelaar geen potentie meer in ziet.

Ook voor de gemeente geldt dat het risico bestaat dat de exploitatie van projecten nadelig wordt beïnvloed door het nieuwe woonprogramma (zie ook de financiële paragraaf). Dat kan betekenen dat

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

er budget toegevoegd moet worden om het project weer haalbaar te maken. Door middel van de projectenlijst is dit risico zo veel mogelijk afgedekt.

10 december 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit (gewijzigd)

Onderwerp

Aanvulling op actualisatie woonvisie d.d. 2 juli 2019

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

17 december 2019

Commissie

4 december 2019

Registratie nummer

Z/19/153076-VB/19/95483

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november en 10 december 2019;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 4 december 2019;

Besluit

1. Het aanhangsel met percentages voor de middenhuur per kern als bijlage van de actualisatie van de woonvisie d.d. 2 juli 2019 vast te stellen.
2. De duurzaamheidsparagraaf te handhaven.
3. De projectenlijst (projecten die vallen onder de oude Woonvisie) als volgt vast te stellen:
 - a. Veenkluit, Tienhoven;
 - b. Vechtoever Garsten Noord, Nigtevecht;
 - c. Harmonieplein, Maarssen;
 - d. Watertoren, Breukelen;
 - e. Zuilense Vecht, Maarssen;
 - f. Bisonspoor 1, Maarssenbroek;
 - h. Bisonspoor 322, Maarssenbroek.
4. Het besluit van 2 juli 2019, om geen doelgroepenverordening voor de gemeente Stichtse Vecht op te stellen, te herzien en het opstellen van een doelgroepenverordening alsnog te betrekken bij het uitvoeringsprogramma van de actualisatie van de woonvisie.

17 december 2019

Griffier

Voorzitter