



## Raadsconferentie Panorama Stichtse Vecht 5 juni 2019

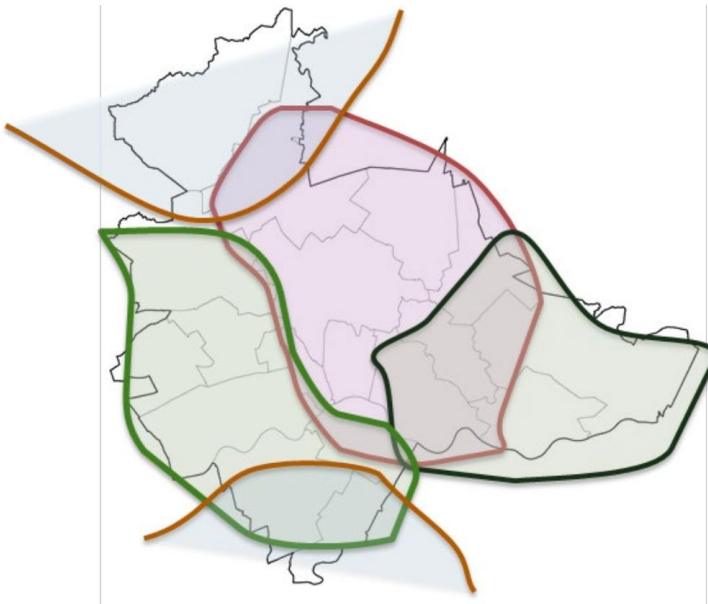
### FACTSHEET 2B

**Onderwerp** : Wonen (2)

**Titel U10 Analyse Rapport** : Regionale woningmarktanalyse Companen

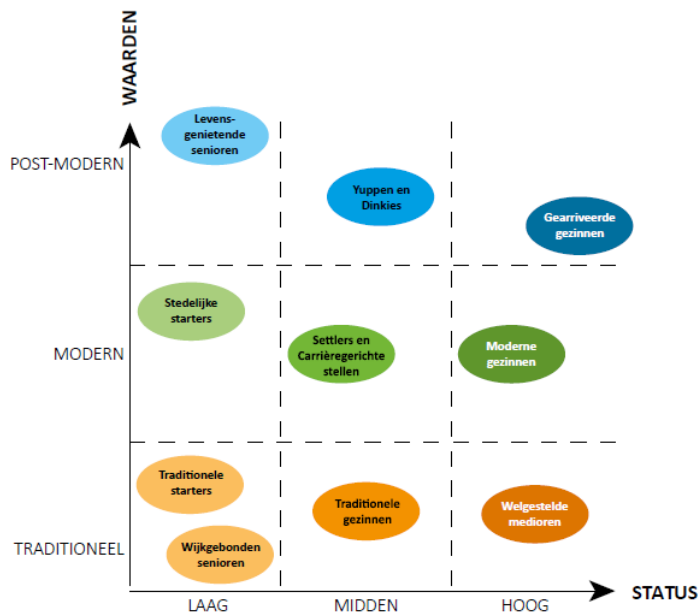
#### 1. Belangrijkste conclusies van het rapport:

- De woningmarkt is in grote mate een regionale markt, met voor de meeste gemeenten een grote samenhang met de gemeente Utrecht. Starters op de woningmarkt vinden hun eerste kansen in Utrecht. Bij vervolgstappen in de wooncarrière kiezen zij veelal voor de regio. Afstemming van woningbouwprogramma's is daarom wenselijk.



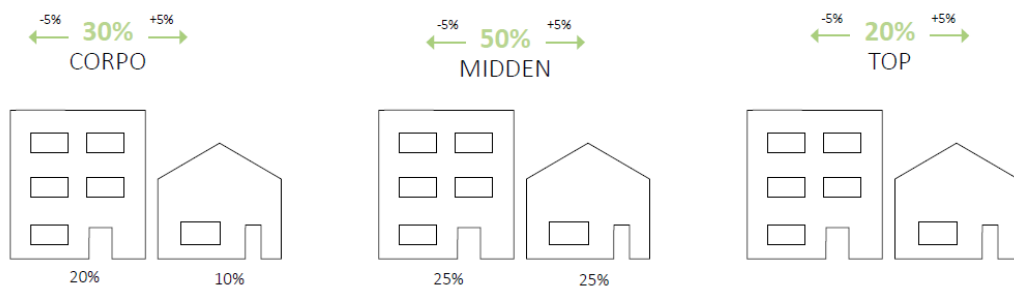
*Samenhangende woningmarktgebieden in de U16*

- De in- en uitstroom van huishoudens in de regio geeft inzicht in de leefstijlen die in de regio bediend worden. Zo wonen aan de Vecht meer mensen met statusgevoelige en postmoderne leefstijlen. Zij hechten meer waarde aan de uitstraling van de woning en de woonomgeving.



### Primaire leefstijlen

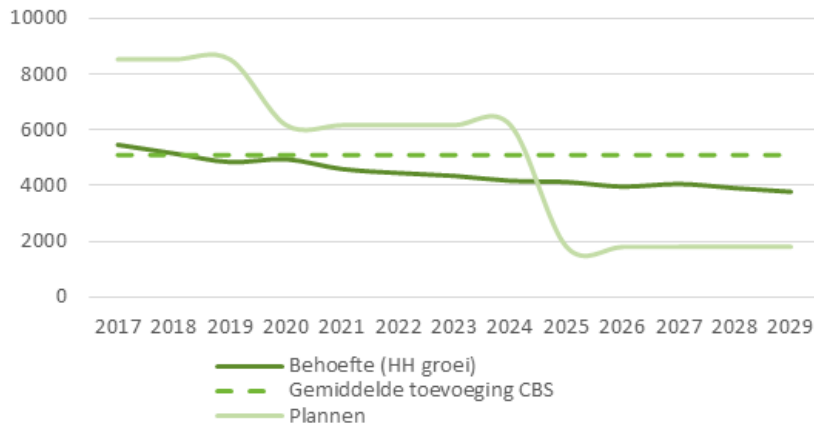
- Er is een mismatch tussen vraag en aanbod. Voor de laagste inkomens is het aanbod sociale en middenhuurwoningen beperkt. Aan de andere kant vinden de hoogste inkomens moeilijk een woning die aansluit bij hun wensen, wat verdringing van de middeninkomens tot gevolg heeft. Om de mismatch aan te pakken moet 30% sociale huur (appartementen) gebouwd worden. Daarnaast is voor 50% middenhuur of goedkope of betaalbare koop gewenst. Aandachtspunt is om voor de toekomst de goedkope koopwoning betaalbaar te houden.



Bron: Companen 2018.

### Segmentering opgave ontwikkeling woningvoorraad

- Het planaanbod voor de periode tot 2025 is toereikend. Belangrijk is om de woningbouwcapaciteit voor de korte termijn ook hard te maken en tot realisatie te brengen. In de periode na 2025 lijkt er een fors tekort aan woningbouw mogelijkheden in de regio.



### Confrontatie behoefte en plannen

- Er ligt een behoorlijke opgave voor het sociale segment, maar vaker ook in grondgebonden woningen. De behoefte is vooral een bevestiging van het huidige woonmilieu dat wordt aangeboden.
- Bij nieuwbouw ligt het voor de hand om aan te sluiten bij de aanwezige woonmilieus.
- De regionale en subregionale opgave laat een behoefte aan sociale huur zien van ca. 30%. Nieuwbouw van de lokale behoefte kan per gemeente variëren en bij extra woningbouw zal ook een substantieel aandeel in sociale huur gebouwd moeten worden om op de regionale behoefte in te kunnen inspelen.
- Ook voor de middenhuur en goedkopere koop kan een zelfde conclusie getrokken worden voor wat betreft taakstelling per gemeente en regionale afstemming.
- Bij de duurdere koop ligt dat net anders en is aansluiting bij de lokale behoefte een logische insteek.

### 2. Hoe verhoudt deze regionale opgave zich tot de lokale opgave?

- De opgave voor de regio kan grotendeels ook doorvertaald worden voor de gemeente Stichtse Vecht, met een nuancering voor de woningtypologieën per segment. Dat wil zeggen in de woningbouwprogramma's uit te gaan van 30% sociale huur (appartementen), 50% middenhuur of goedkope of betaalbare koop (in dit segment 30% appartementen en 20% grondgebonden woningen) en 20% voor de duurdere koop. En daarbij aansluiten bij de bestaande woonmilieus in onze gemeente.
- De harde plannen die in de pijplijn zitten voortvarend oppakken en tot realisatie brengen.

### 3. Belangrijkste vragen waar we binnen Stichtse Vecht de komende periode een antwoord op moeten formuleren:

- Woningbouwprogrammering vraagt om sturingsinstrumenten. De (actualisatie) Woonvisie is een belangrijk beleidsdocument om de gewenste segmentering in de woningvoorraad tot stand te brengen. Is er per kern in onze gemeente een onderscheid te maken in woonmilieus? Zo ja, willen wij in de woningbouwprogrammering hier sturing in aanbrengen?

**Link naar het analyse rapport U10:**

<https://www.utrecht10.nl/nl/news/analyses-voor-u10-ruimtelijk-economisch-programma-166/>