

Raadsvoorstel

Opsteller

Kroon, Rein

Vergadering van

12 november 2024

Kenmerk

Z/24/071758 / D/24/151101

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Onderwerp

Consultatieronde woonprogramma 2024-2029

Samenvatting**Huidige Woonvisie loopt af**

De huidige Woonvisie Woerden 2019 - 2024 loopt dit jaar af. Met de komst van de Omgevingswet is de naam gewijzigd en spreken we over een Woonprogramma. Het nieuwe Woonprogramma heeft een geldigheid van 5 jaar, dus tot en met 2029.

Proces Woonprogramma

Vanaf 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze heeft als doel om te komen tot meer overzicht en samenhang tussen alle visies, nota's, ontwikkelkaders en andere stukken van de gemeente. Om dit te bereiken zijn er vier kerninstrumenten onder de Omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsprogramma, omgevingsplan en omgevingsvergunning. De gemeenteraad heeft in deze visie strategische keuzes gemaakt over de maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving over de langere termijn. De Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in Omgevingsprogramma's. In een Omgevingsprogramma werkt het college het strategische beleid van de Omgevingsvisie per thema (bijvoorbeeld wonen) of gebied uit. De uitwerking en verantwoording van beleid uit de visie in Omgevingsprogramma's, zoals het Woonprogramma, is de taak en bevoegdheid van het college.

In artikel 2.2 van de Omgevingswet staat: "Een bestuursorgaan houdt bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af". Middels dit raadsvoorstel krijgt u als raad de mogelijkheid om middels amendementen en moties onderwerpen mee te geven vooruitlopend op de definitieve vaststelling door het college van het Woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!' en de uitvoeringsagenda Woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!'.

Conform uw financiële verordening artikel 32. lid 10 wordt u gevraagd in te stemmen met het verhogen van het percentage sociale huur van de huidige 20% naar de 30% sociale huurwoningen (conform de nieuwe wet 'Versterking Regie op de Volkshuisvesting, de ondertekende woondeal van de provincie) en de categorie betaalbaarheid verhogen van 60% naar 67%. Hierover bent u op 14 november 2024 bijgepraat en door in te stemmen, zal dit worden verwerkt in de eerstvolgende herziening van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG).

Gevraagd besluit

1. Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen met betrekking tot haar voornemen te besluiten tot het vaststellen van het Woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!' en de uitvoeringsagenda Woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!'.

2. Overeenkomstig artikel 32, tiende lid van de Financiële verordening Woerden 2023, in te stemmen met de wijziging van het percentage sociale huur en het percentage betaalbaarheid, zoals opgenomen in het Woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!' en de financiële gevolgen daarvan te verwerken in de eerstvolgende herziening van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG).
3. De huidige Woonvisie 2019-2024 te verlengen tot het moment dat het Woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!' door het college is vastgesteld.

Inleiding

Inhoud Woonprogramma

Uit diverse woonbehoefteonderzoeken komen trends en ontwikkelingen naar voren die zijn verwerkt in het Woonprogramma. Onderzoeken waar het Woonprogramma op is gebaseerd, zijn: Woonbehoefteonderzoek (STEC, 2024), Onderzoek Wonen en Zorg gemeente Woerden (Springco Urban Analytics & Atrivé, 2023), Woonzorgbehoefteonderzoek (Companen, 2024). De uitkomsten van deze onderzoeken zijn geanalyseerd. Het resultaat hiervan is een compleet beeld van de huidige woningvoorraad, woonbehoeften, mogelijkheden op de woningmarkt en inzicht in relevante trends en ontwikkelingen. Dit is de basis voor het Woonprogramma.

Huidige woningvoorraad

De woningmarkt in Woerden staat onder hoge druk, waardoor het voor woningzoekenden lastig is om een passende woning te vinden. Op dit moment bestaat de woningvoorraad in Woerden voor meer dan de helft uit grondgebonden rijwoningen, voor zowel koop als huur. Ongeveer 30% van de woningen betreft appartementen, terwijl het resterende deel bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen. Er is behoefte aan woningen in alle segmenten. Uitzondering hierop zijn de grondgebonden koopwoningen, waarvan de huidige voorraad voldoende lijkt om aan de vraag van inwoners te voldoen. Zie bijlage I, figuur 9 en 10, Woningbehoefte gemeente Woerden.

Woonbehoefte en mogelijkheden

Ongeveer 40% van de inwoners van Woerden valt in de lage inkomensgroep (zie onderstaande tabel). Dit betekent dat deze groep aanspraak kan maken op een sociale huurwoning. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt echter dat het aanbod aan geschikte woningen voor lage inkomens beperkt is. Naarmate het inkomen stijgt, neemt het aantal bereikbare koopwoningen aanzienlijk toe. Dit geeft aan dat er vooral voor de lagere inkomensgroep een tekort is aan betaalbare woningen, wat de urgentie van gerichte maatregelen onderstreept. Hierdoor wordt er ingezet op het verhogen van het percentage sociale huur naar 30%. Tevens wordt er ingezet dat deze woningen worden ondergebracht bij een toegelaten instelling (woningcorporatie). Daarnaast wordt ook de beschikbaarheid van een sociale huurwoning verlengt van 20 jaar naar 50 jaar. Dit betekent dat woningen langer beschikbaar moeten blijven voor de beoogde doelgroep.

Vergrijzing

De afgelopen tien jaar heeft de gemeente Woerden te maken met een sterke vergrijzing, terwijl het aantal jongeren afneemt. Deze trend zet door. Het aandeel ouderen in de bevolking groeit aanzienlijk, met name de groep 75-plussers. Deze groep, die in omvang sterk toeneemt vraagt in toenemende mate om zorg en ondersteuning. De groei van deze oudere bevolkingsgroep heeft ingrijpende gevolgen voor de lokale woningmarkt en de zorginfrastructuur, aangezien zij doorgaans meer behoefte hebben aan levensloopgeschikte woningen, geclusterde woonvormen, zorggeschikte woningen en (zorg)voorzieningen in de buurt.

Verwachte ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling

Doelgroepen	2024	Ontw. 2024-2034	Ontw. 2024-2044
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	2.530	-50	-260
Gezinnen	8.525	+85	+445
Alleenstaanden & stellen 35 – 55 jaar	2.555	+345	+670
Alleenstaanden & stellen 55 – 75 jaar	5.795	+255	-180
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	3.460	+1.040	+2.150

Overig	80	+10	+20
Totaal	22.945	+1.680	+2.845

Bron: Primos, 2023. Bewerking Stec Groep, 2023.

Sterke toename kleine huishoudens

Naast de vergrijzing groeit ook het aantal kleine huishoudens in Woerden, met een sterke toename van één- en tweepersoonshuishoudens. Deze trend wordt veroorzaakt doordat ouderen vaak alleen komen te wonen en meer jongeren single zijn. Kleine huishoudens hebben een andere woonbehoefte dan grotere gezinnen en vragen vooral om kleinere, betaalbare woningen. Dit vergroot de druk op de markt van compacte appartementen, aangezien het huidige woningaanbod in Woerden hier nog onvoldoende op inspeelt.

Doorstroming door focus bouwen levensloopgeschikte woningen

Voor een gezonde woningmarkt is een goede doorstroming essentieel, zodat huishoudens op elk moment in hun levensfase een woning kunnen betrekken die past bij hun behoeften. Op dit moment stagneert de doorstroming in Woerden vooral onder ouderen. Veel ouderen vinden het moeilijk om te verhuizen naar een voor hen geschikte levensloopbestendige woning, waardoor de doorstroom vastloopt. Het idee dat een oudere bij verhuizing naar een passend appartement een grotere woning achterlaat, waardoor een jong gezin kan doorstromen, komt daardoor niet tot stand. Het gevolg is dat de "verhuistrein" stakt. Dit verhoogt de druk op de woningmarkt.

Vereveningsfonds

In het komende jaar wordt een onderzoek gestart naar een vereveningsfonds. Afhankelijk van de uitkomsten wordt er een besluit genomen om dit wel of niet in te stellen. Dit is voor invloed op woningbouwplannen kleiner dan 24 woningen. Woningbouwplannen vanaf 24 woningen moeten voldoen aan de nieuw beoogde percentages.

Participatieproces

Het Woonprogramma is zeer participatief tot stand gekomen. In alle kernen zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd voor en met de inwoners. Deze avonden zijn druk bezocht vooral in de kernen Harmelen, Zegveld en Kamerik. De eerste bijeenkomst bestond uit het ophalen van wensen en ideeën over het Woonprogramma. De tweede bijeenkomst was de terugkoppeling van welke ideeën en wensen zijn overgenomen in het Woonprogramma. Daarnaast zijn er twee bijeenkomsten geweest met stakeholdersgroep wonen- & zorgpartners, en twee bijeenkomsten met de bouw- & ontwikkelpartners. Beide bijeenkomsten waren druk bezocht met gemiddeld wel 25 á 30 ondernemers en / of zorgpartners. Hierbij is opgehaald waar lopen deze partners tegenaan, en wat zouden deze partners anders willen. In de tweede sessie is terugkoppeling gegeven hoe het nieuwe Woonprogramma en inzicht gegeven hoe het nieuwe Woonprogramma er ongeveer uit gaat zien. Daarnaast is er een bezoek gebracht aan Weddestijn en hebben we daar bewoners gesproken, ook hebben er twee kringgesprekken plaats gevonden. Eén met een groep senioren in Harmelen en één met groep in Zegveld. Tijdens deze gesprekken kwamen verschillende verhalen naar boven die sommige beleidskeuzes aanmoedigen, juist stimuleren etc. Digitale participatie heeft plaatsgevonden middels www.woerdendenktmee.nl. Op de website hebben veel inwoners reacties, suggesties en ideeën achtergelaten en is de enquête ingevuld. De uitkomsten zijn meegenomen in de totstandkoming van het Woonprogramma.

Wat willen we bereiken

De huidige druk op de woningmarkt vraagt om een toekomstgerichte aanpak die verder gaat dan alleen het bouwen van meer huizen. We zetten in op drie thema's die elkaar versterken en met elkaar samenhangen. Hierbij is de focus op meer passende en aantrekkelijke woningen voor ouderen, meer betaalbare en kleinere woningen voor één en twee persoonshuishoudens en het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad. Door deze thema's in samenhang met elkaar op te pakken, stimuleren we de doorstroming. Dan kunnen meer huishoudens wonen in een woning die past bij hun levensfase. We pakken dit bovendien op per kern. Dit draagt eraan bij dat iedere kern vitaal en leefbaar blijft. Zo blijft het goed wonen in Woerden.

Wat gaan we daarvoor doen

De uitvoeringsagenda uitvoeren zodat we gestructureerd aan de oplossingen werken die bijdrage aan meer en betaalbare woningen in de gemeente Woerden.

Argumenten

1.1 Het concept-Woonprogramma bestaat uit samenhangende ambities die bijdragen aan het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad die beschikbaar is voor diverse doelgroepen. Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad die het beste aansluit op de doelgroepen zetten we in op de volgende thema's:

Realiseren toekomstbestendige bestaande woningvoorraad.

We zetten in op verduurzaming van de woningvoorraad. Daarnaast willen we woningen aanpassen aan de woonbehoefte. Hiervoor onderzoeken we de mogelijkheden voor het beter benutten van bestaande voorraad, zoals woningsplitsen, woningdelen, het transformeren van woningen, woningen op het erf en optoppen. Daarnaast is het nodig om meer woningen levensloopgeschikt te maken. Als laatste zetten we in op het stimuleren van doorstroming in de (bestaande) woningvoorraad. Het is cruciaal dat de doorstroming beter op gang komt, onder andere omdat er vaak een (grotere) woning vrijkomt als senioren verhuizen naar een passende woning.

Realiseren nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling.

Hierbij zetten we in op het realiseren van meer betaalbare woningen. In gemeente Woerden is het huidige percentage sociale huurwoningen 23%. Dit sluit niet aan bij de behoefte aan sociale huurwoningen en het is lager dan het landelijk gemiddelde (27%) en het landelijke streefpercentage (30%). Bij nieuwe woningbouwplannen gaan we uit van minimaal 30% sociale huurwoningen en 67% betaalbaarheid binnen een woningbouwplan. Deze percentages zijn ook opgenomen in de voorgenomen Wet Regie op de Volkshuisvesting. De sociale huurwoningen komen in beheer bij een toegelaten instelling; de woningcorporaties. Uitgangspunt is dat woningbouwplannen vanaf 24 woningen aan deze percentages moeten voldoen. Om te zorgen dat ook kleinere projecten bijdragen aan sociale huurwoningen wordt voorgesteld om de mogelijkheden van een vereveningsfonds te onderzoeken. Naast betaalbaarheid zorgen we dat we op maat bouwen in iedere kern en iedere wijk. Dit doen we door middel van een woningbouwprogramma per kern dat is afgestemd op de behoefte in de specifieke kernen. Gezien de toename een ouderen, bouwen we vooral woningen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor ouderen.

Zorgen voor een betekenisvol leven: Wonen, welzijn en zorg.

We zetten in op voldoende woningen voor ouderen en aandachtsgroepen en het behouden/realiseren van inclusieve buurten. De komende jaren neemt het aantal ouderen flink toe, vooral de groep ouder dan 75 jaar. Deze groep ouderen heeft behoefte aan levensloopgeschikte woningen en voorzieningen in de buurt. Daarnaast doen ouderen meer beroep op de zorg. We zetten daarom, naast levensloopgeschikte woningen, in op meer geclusterde en zorggeschikte woningen. Naast voldoende woningen voor ouderen zorgen we ook voor passende huisvesting voor aandachtsgroepen. Bij zowel de huisvesting van ouderen als andere aandachtsgroepen zorgen we voor goede afstemming tussen zorgaanbieders en gemeente voor de combinatie van wonen, zorg en welzijn. Naast de woningen hebben we aandacht voor welzijn en zetten we in op een geschikte en een inclusieve fysieke leefomgeving. Dit nemen we mee bij het ontwikkelen van nieuwe (geclusterde/zorg)woningen.

1.2 Er is een intensief participatietraject geweest met stakeholders en inwoners

De eerste helft van dit jaar zijn er veel gesprekken gevoerd. Zo zijn er meerdere gesprekken gevoerd met stakeholders, zoals bouwontwikkelaars en zorgpartijen. Daarnaast zijn er per kern gesprekken gevoerd met inwoners. Deze gesprekken hebben kleur gegeven aan de woonbehoefte van onze inwoners. Iedere kern heeft zijn eigen identiteit, waar de woningvoorraad op aan moet sluiten. Zo viel op dat inwoners een sterke binding hebben met hun eigen kern en daar graag blijven wonen als ze ouder worden. Daarnaast is er behoefte aan variatie van type woningen en woonvormen voor ouderen. In de gesprekken is ook naar voren gekomen dat de hoge druk op de woningmarkt het noodzakelijk maakt om

scherpe keuzes te maken.

1.3 Met de uitvoeringsagenda Woonprogramma zetten we de ambities in het Woonprogramma om in concrete acties

Aan de hand van de uitvoeringsagenda woonprogramma gaat de gemeente samen met partners de komende jaren aan de slag om de ambities uit het woonprogramma te realiseren. Ieder jaar wordt de uitvoeringsagenda bijgesteld.

2.1 Overeenkomstig artikel 32, tiende lid van de Financiële verordening Woerden 2023, in te stemmen met de wijziging van het percentage sociale huur en het percentage betaalbaarheid, zoals opgenomen in het Woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!' en besluit de financiële gevolgen daarvan te verwerken in de eerstvolgende herziening van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG).

Vanuit uw verantwoordelijkheid heeft u instemmingsrecht om in te stemmen met voorgestelde wijziging van de percentages. Op 14 november 2024 bent bijgepraat over de financiële consequenties van het aanpassen van het percentage sociale huur en het percentage betaalbaarheid. Door nu in te stemmen, kan het Woonprogramma worden vastgesteld en kunt u tijdens de bespreking van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) naar de juiste invulling kijken, zoals beschrijven onder het kopje 'financiën'.

3.1 De huidige Woonvisie 2019-2024 te verlengen tot het moment dat het Woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!' door het college is vastgesteld.

Het College is voornemens om in januari 2025 het woonprogramma vast te stellen. Voor de zekerheid wordt u verzocht de huidige woonvisie te verlengen, tot het moment dat het College hem daadwerkelijk vast stelt.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

1.1 De uitvoering van het Woonprogramma met bijbehorende uitvoeringsagenda vraagt capaciteit.

In de uitvoeringsagenda zijn de maatregelen opgenomen die nodig zijn om de ambities van het woonprogramma te realiseren. Het opstellen en uitvoeren van maatregelen kost capaciteit. Door de maatregelen in de tijd weg te zetten, verwachten we dat er voldoende capaciteit om de uitvoering van het beleid in de komende jaren uit te voeren.

1.2 Effecten van maatregelen kosten tijd

Veranderingen in de woningmarkt kosten tijd. Het bouwen van woningen en het uitvoeren van maatregelen zoals splitsen, woning delen kost tijd voordat we de effecten merken. Daarnaast heeft de woningmarkt te maken met veel externe factoren die van invloed zijn op de bouw en betaalbaarheid van woningen.

1.3 Draagvlak raad

Voor de raad en het college is het werken met programma's onder Omgevingswet nieuw. Voorheen stelde de raad de Woonvisie vast. Het vaststellen van programma's onder de Omgevingswet is de bevoegdheid van het college. Door de gemeenteraad de mogelijkheid te bieden voor het uiten van 'wensen en bedenkingen over het Woonprogramma' wordt de raad maximaal betrokken. De aangenomen moties en amendementen op het woonprogramma zal het college verwerken voorafgaand aan het definitief vaststellen van het Woonprogramma.

2.1 Financiële verordening

De gemeenteraad gaat over het financiële kader, conform art. 32 lid 10 moet de gemeenteraad een besluit nemen over het eventueel aanpassen van de uitgangspunten met een grotere financiële impact. De gemeenteraad kan besluiten om het percentage niet te aan te passen. De keuze voor het niet verhogen, levert dan geen financieel nadeel op. Het zorgt wel voor afwijkend standpunt in de Regio. Daarnaast zal de gemeente niet in aanmerking komen voor een eventuele Rijksbijdrage, zolang de percentages achterblijven ten opzichte van de nieuwe Wet 'Versterking Regio op de Volkshuisvesting'.

3.1 Verlenging Woonvisie

Gezien het feit dat de doorlooptijden relatief lang zijn, willen we als gemeente geen risico lopen dat er op een bepaald moment geen Woonvisie is. Deels wordt ondervangen in de geldige Omgevingsvisie, maar voor de zekerheid verzoeken wij u in te stemmen met het verlengen van de huidige Woonvisie, tot het moment dat het college het Woonprogramma vaststelt.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De financiële gevolgen van de verhoging van 20% naar 30% sociale huur en van de 50% betaalbaarheid naar 67% betaalbaarheid betekent voor de huidige grondexploitatie dat er minimaal 70 extra sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd in Snellerpoort. De stijging van het percentage sociale huur heeft als gevolg dat er woningen in het (middel)dure woningen plaats moeten maken voor deze minimaal 70 extra sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen vertegenwoordigen een lagere grondprijs dan woningen uit een hoger segment. Daarnaast zorgt gebouwd parkeren (parkeren in een parkeergarage) voor een grotere onrendabele top bij sociale huur. Dit kan niet worden opgevangen binnen de businesscase van de woningcorporatie, dit heeft dus een negatief effect op de grondprijs die de corporatie kan betalen per woning/ appartement. Er is een indicatieve berekening gemaakt om het financiële effect inzichtelijk te maken van het omzetten van dure woningen naar sociale huurwoningen. De kosten van deze omzetting bedragen 6-8 miljoen, zoals toegelicht in de besloten thema-avond van 14 november jl. Dit negatieve effect kan eventueel gedempt worden door meer in te zetten op de mobiliteitstransitie (lagere parkeernorm) en andere flankerende maatregelen kunnen mogelijk voor de woningcorporatie buiten werking gesteld worden (bovenwettelijke duurzaamheidsambities, waterbergingseisen en groeneisen op eigen terrein). Indien de gemeenteraad akkoord gaat met dit raadsvoorstel, worden de financiële gevolgen verwerkt in de herziening van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf. Voorafgaand aan het verwerken van de financiële gevolgen in het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf zal er nog een discussiestuk worden besproken in de gemeenteraad over de exacte invulling en de verwerking van de geraamde lagere opbrengsten.

Communicatie

Nadat het college het Woonprogramma definitief heeft vastgesteld wordt er een persbericht verspreid en wordt het Woonprogramma opgestuurd naar alle stakeholders die input hebben geleverd om te komen tot dit Woonprogramma. Dit betreffen ondernemers, zorgpartners, inwoners etc. Daarnaast wordt op de gemeentepagina bekendheid gemaakt aan het nieuwe Woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!', inclusief een infographic.

Vervolgproces

Eventuele aangenomen amendementen en moties zal het college verwerken in het concept-Woonprogramma voordat deze definitief wordt vastgesteld. De verantwoording hiervan ontvangt u middels een raadsinformatiebrief. Voorafgaand aan het verwerken van de financiële gevolgen in het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf zal er nog een discussiestuk worden besproken in de gemeenteraad over de exacte invulling en de verwerking van de geraamde lagere opbrengsten. De financiële consequenties worden daarna verwerkt bij de eerstvolgende herziening van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf.

Bevoegdheid raad

Artikel 2, lid 2 van de Omgevingswet.

Bijlagen

Bijlage 1 (D/24/162023): Het concept woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed!';

Bijlage 2 (D/24/162027): De concept-uitvoeringsagenda 2024-209 'Woerden woont goed!';

Bijlage 3 (D/24/161896): Raadsbesluit consultatieronde Woonprogramma 2024-2029;

Bijlage 4 (D/24/162255): Woonbehoefteonderzoek Woerden 2024;

Bijlage 5 (D/24/162569): Infographic Woonprogramma 2024-2029.