

Addendum op de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024

1 Inleiding

Op 14 november 2019 is de Woonvisie Woerden Woont vastgesteld. Naar aanleiding van moties en nieuwe inzichten worden in dit Addendum een aantal aanpassingen op de Woonvisie opgenomen. Het addendum dient nu als aanvulling op de woonvisie.

2 Aanpassingen Woonvisie Woerden Woont 2019-2024

1. Goedkope koopwoningen n.a.v. Motie M121 "Aanscherping woonvisie goedkope koopwoningen"

Huidige tekst Woonvisie paragraaf 7.3:

Om het gedifferentieerde aanbod te ontwikkelen en te behouden, zetten we de volgende instrumenten in bij de verkoop van woningen op eigen grond.

1. Opstellen van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, onder andere op basis van m2. Zo worden vooral verschillende woningbouwproducten gebouwd, die passen bij de wensen van de doelgroep.
2. Bij het bepalen van woningprijzen uitgaan van 'volledige' woningen, met ten minste een badkamer en parkeervoorziening op basis van de gehanteerde parkeernorm.
3. Goedkope koopwoningen niet uitbreidbaar maken, zodat de woningen klein en relatief goedkoop blijven.
4. Antispeculatiebeding
5. Zelfbewoningsplicht
6. Loting van woningen via een notaris o.b.v. inschrijving voor een vastgestelde datum.

Aanpassing Woonvisie:

Nieuwe tekst Woonvisie paragraaf 7.3:

- Ad 1:** Opstellen van een gedifferentieerd en toekomstbestendig woningbouwprogramma op basis van de verkoopprijs in combinatie met de vierkante meters gebruiksoppervlak (GBO). Zo worden vooral verschillende woonproducten gebouwd, die passen bij de wensen van de doelgroep.
- Hierbij is het aantal m2 GBO (gebruiksoppervlak) een richtlijn.
 - Het merendeel van de koopwoningen wordt vanaf 60m2 ontwikkeld.
 - De uiteindelijke verkoopprijs wordt niet gemaximeerd en is marktconform.
 - In een aantal complexen worden kleine woningen onder de 60m2 gerealiseerd om ook woningen in het goedkoopste koopsegment en de middeldure huur te realiseren. Dit is een impuls die we binnen de looptijd van de Woonvisie geven, maar niet langjarig inzetten.

Prijscategorieën huur en koop in relatie tot woonoppervlak (prijspeil Grondprijzbrief 2021)

Huur		Woonoppervlak GBO	Percentage van het totale woningbouwprogramma**
Kamerhuur	Huur conform puntenstelsel	Tot 30 m2	
Sociale huur	Tot € 678,66	Tot 50m2	20%
	€678,66 tot € 752,33	50 tot 75m2	
Middelduur	€752,33 tot €850	Tot 50m2	10%
	€850 tot €1000	50 tot 90m2*	
Duur	Vanaf €1000	Vanaf 90m2	vrije sector

*Middeldure huur start ook bij 50m2: beleggers hebben niet dezelfde financieringsmogelijkheden als corporaties

**Conform de Woonvisie: dit geldt per deelgebied van Nieuw-Middelland en/of bij projecten groter dan 50 woningen

Koop		Woonoppervlak GBO	Percentage van het totale woningbouwprogramma
Goedkoop	Tot € 225.000	Tot 50m2	20%
Betaalbaar	Tussen € 225.000 en € 325.000	50 tot 75m2	
Middelduur	Tussen € 325.000 en € 375.000	75 tot 90m2	vrije sector
Duur	Vanaf € 375.000	Vanaf 90m2	

Disclaimer: De combinatie prijs en m2 woonoppervlak is indicatief. Dit is mede afhankelijk van de locatie, plattegrond, in- of exclusief parkeerplaats en duurzaamheidsmaatregelen. Er kan gemotiveerd afgeweken worden van deze afmetingen.
NB: Bovenstaande prijzen worden jaarlijks bijgesteld in de Grondprijsbrief, waarin in de kooprijzen voor 2022 fors hoger zullen worden vanwege de marktontwikkelingen.
Woningen tot het middensegment omvat sociale huur, middenhuur en goedkope en betaalbare koop

Ad 4 en Ad 5. Antispeculatiebeding en Zelfbewoningsplicht

Beiden zijn opgenomen in de Woonvisie en worden gehanteerd bij nieuwbouw op eigen grond. Deze afspraak wordt ook gemaakt op particuliere grond wanneer we met de ontwikkelaar tot overeenstemming kunnen komen.

1. Herijking cijfers benodigde plancapaciteit

Ondanks de looptijd van vijf jaar, kijkt de Woonvisie vooruit tot 2040. We staan, ook regionaal, voor een grote woningbouwopgave. In 2019 lieten de berekeningen zien dat er tot 2040 ruim 100.000 woningen nodig zijn om aan de woningbehoefte te voldoen. Onlangs is er landelijk en regionaal een herijking van deze cijfers gedaan. De regionale woningbehoefte is hierin bijgesteld naar 125.000 woningen tot 2040. Deze herijking is gedaan om de achterstanden in te lopen en er is 30% planuitstel bij opgeteld.

Een wijziging van de Woonvisie op dit punt is niet nodig omdat dit helemaal aansluit op de bandbreedte van 4700 tot 6600 woningen die reeds is vastgesteld in de Woonvisie (hoofdstuk 7).

Bij het opstellen van de Omgevingsvisie zijn bovenstaande cijfers opgenomen en is er een nieuwe berekening gemaakt van de beschikbare, benodigde en het tekort op de plancapaciteit. Hierbij is ervoor gekozen om voor de kern Harmelen de benodigde plancapaciteit te verhogen met 150 woningen om de achterstanden in te lopen omdat er lange tijd niet gebouwd is in Harmelen. Het verhogen van de benodigde plancapaciteit met 150 woningen betekent dat er over een periode van 10 jaar gemiddeld 15 woningen per jaar extra gebouwd worden.

Mooi nieuws is dat de plancapaciteit sinds 2019 is toegenomen met 750 woningen. Ook daarop is onderstaande tabel aangepast.

Aanpassing Woonvisie: opnemen tabel

Plancapaciteit: beschikbaar, benodigd & tekort 2020-2040

	Totale beschikbare plancapaciteit	Benodigde plancapaciteit 2020 t/m 2030	Benodigde plancapaciteit 2030 t/m 2040	Plancapaciteit tekort totaal 2020 tot 2040
Woerden-stad	4.430	2.500	1.930	0
Harmelen	260	350 + 150	270	-510
Kamerik en Kanis	60	150	120	-210
Zegveld	65	100	80	-115
Gemeente Woerden	4815	3.250	2.400	-835

- 750 woningen in Stationsgebied 2100 woningen Nieuw-Middelland
- Alleen voor Harmelen plussen we de achterstanden op omdat, anders dan in de andere kernen, heel lang niet gebouwd is: oplossen met 15 per jaar voor Harmelen over een periode van 10 jaar
- Haanwijk (90), Kamerik NO3 (60) en Zegveld ZW (55) zijn NIET opgenomen in de plancapaciteit wegens ligging buiten rode contour en daarmee onzekerheid ontwikkeling

Overige aanpassingen Woonvisie:

Onderstaande bepalingen zijn onderdeel van de afspraken met ontwikkelende partijen en worden hierbij vastgelegd in het Addendum.

Ontwikkeling sociale huurwoningen door ontwikkelaars

Bij de bouw van sociale huurwoningen door ontwikkelaars komen de volgende punten aan de orde:

- a) zoek de samenwerking met een woningcorporatie die deze woningen kan overnemen.
- b) ook bij verhuur door een belegger de woningen toe te wijzen via Woningnet.

Afspraken prijsstijging middenhuur

Middenhuurwoningen hebben een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar na datum van oplevering met een huurprijsindexering van maximaal CPI (consumentenprijsindex) + 1%.

Afspraken toewijzing vrije sectorhuurwoningen in de middenhuur

Om de doorstroming op gang te brengen wordt ontwikkelaars verzocht om te werken met een rangorde bij de toewijzing van nieuwbouw vrijesectorhuurwoningen:

- 1. Uitstroom sociale huurwoningen binnen de gemeente Woerden;
- 2. Inwoners afkomstig uit de Gemeente Woerden;
- 3. Geïnteresseerden buiten de Gemeente Woerden.

Mochten er na het toewijzingsprotocol woningen zijn die in de eerste ronde niet worden verhuurd, dan zijn deze direct voor een ieder beschikbaar.

Technische aanpassing

In de Woonvisie paragraaf 5.7 staat dat er 6 standplaatsen voor woonwagens zijn. Dit zijn echter 7 standplaatsen. Deze locaties liggen aan de Geestdorp (4) in Woerden, Meerkoet (2) in Harmelen en aan de Mijzijde in Kamerik (1).