

Raadsvoorstel

Opsteller

Bink, Natalie

Vergadering van

30 november 2021

Kenmerk

Z/21/025304 / D/21/033611

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Onderwerp

Addendum op de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024 inclusief beantwoording moties

Samenvatting

De overspannen woningmarkt heeft ook Woerden getroffen. De druk op de woningmarkt is nog verder opgelopen na de vaststelling van de Woonvisie in november 2019. Het grootste probleem is dat 1- en 2-persoonshuishoudens met een inkomen net boven de grens voor sociale huur momenteel nauwelijks meer een eigen woning kunnen kopen of huren door het groeiende gat tussen de sociale huur en koop. Dit was voor het college de aanleiding voor een Addendum op de Woonvisie, met het voornaamste doel om grip te krijgen op de realisatie van goedkope koopwoningen. Met motie 121 heeft u ons verzocht een aantal punten in het Addendum op te nemen of nader uit te werken.

Door de marktsituatie en de gestegen bouwkosten zijn goedkope nieuwbouw-koopwoningen nauwelijks meer te realiseren. We kunnen daarom niet de gevraagde 15% goedkope koop opnemen in het Addendum en houden daarom vast aan het uitgangspunt van 20% goedkope en betaalbare koop, waarbij we voorstellen het merendeel van de woningen boven de 60 m2 en dus in het betaalbare segment gerealiseerd wordt voor een toekomstbestendige woningvoorraad. Daarnaast gaan we voor 1- en 2-persoonshuishoudens de komende jaren enkele complexen met kleine huurwoningen en op beperkte schaal kleine koopwoningen (woonoppervlak onder de <60 m2) bouwen, tot er voldoende aanbod is gebouwd voor die specifieke doelgroep. We stoppen met het kunstmatig laag houden van de goedkope koopprijs. Dit is niet realistisch vanwege de gestegen bouwkosten en daarnaast is dan alleen de eerste bewoner 'spekkoper'.

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van de Raadsinformatiebrief met de reactie op de moties en toezegging over wonen en woningbouw met de kenmerken: M-121, T-463, M-122, M-124, M-150, M-88, M-183 en M-184;
2. Het Addendum op de Woonvisie Woerden 2019-2024 (met documentnummer D/21/033614) vast te stellen met daarin de volgende beslispunten:
 1. Scherp het begrip woonoppervlak aan door vaststelling van de tabel "Prijscategorieën huur en koop in relatie tot woonoppervlak".
 2. Herijk de cijfers voor benodigde plancapaciteit om de toekomstige woningbehoefte te vervullen.
 3. Stel de afspraken vast over ontwikkeling van sociale huur en middenhuurwoningen door ontwikkelende partijen.
 4. Vervang in de Woonvisie Middelland-Noord het percentage van 15% middenhuur/betaalbare koop voor 10% middenhuur en 20% goedkope/betaalbare koop conform de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024.

5. Hanteer bij projectontwikkeling de werkwijze conform het spinnenwebdiagram.

Inleiding

In 2021 zijn diverse moties aangenomen en een toezegging gedaan over woonbeleid en woningbouwprojecten. Vanwege de samenhang ontvangt u in één keer onze reactie via bijgevoegde Raadsinformatiebrief. In de reactie wordt een korte toelichting gegeven en aangegeven of dit leidt tot een aanpassing van de Woonvisie via het Addendum op de Woonvisie. Een aantal punten zijn al onderdeel van het door u vastgestelde beleid en daar houden we aan vast. Op onderdelen hebben we een nadere uitwerking opgenomen.

Stappen op de Woerdense woningmarkt

Woningbouwontwikkeling kost tijd. Wat hebben we de afgelopen 4 jaar bereikt:

- Verdubbeling van de plancapaciteit van 2500 naar 5000 woningen in 5 jaar tijd.
- Het streefaantal van gemiddeld 300 woningen per jaar wordt behaald.
- In 2021/2022 start de bouw van ruim 470 woningen in verschillende nieuwbouwprojecten zoals De Houttuin, Witt, De Pionier en de Molenhoek.
- Toekenning van 7,1 miljoen uit de Woningbouwimpuls voor versnelling van de woningbouw met de voorwaarde dat 50% van de woningen tot het middensegment gerealiseerd wordt.

Situatie op de woningmarkt in relatie tot het woonbeleid

Het belangrijkste wapen in deze woningcrisis is het bouwen van nieuwe woningen. We zetten in op een divers woningaanbod voor onze inwoners.

We hebben een vrije woningmarkt waarbij de lage rente en de hoge overwaarde die doorstromers meenemen, de prijzen enorm opdrijven. Alle prijssegmenten schuiven mee. Hierdoor is het in alle prijssegmenten moeilijk om een woning te kopen en met name voor starters en lage inkomens.

De marktsituatie met gestegen koopprijzen en bouwkosten maakt het nauwelijks haalbaar om een kwalitatieve toekomstbestendige woningen te bouwen in het goedkope koopsegment (tot €225.000) omdat dit woningen zijn die onder de grens van 40m² komen die als minimale oppervlakte in de Woonvisie staat.

U stelt voor om 15% van de woningen in het goedkope segment te bouwen. Dat is in de koopmarkt niet haalbaar. Voor ontwikkelaars worden projecten met deze eis onrendabel. Hiermee creëren we onbedoeld teveel woningen van een klein type dat in de toekomst moeilijk of niet verkoopbaar is.

1- en 2-persoons met lage inkomens kunnen deze koopprijzen niet meer opbrengen. Makelaars raden ons daarom aan voor deze doelgroep juist in te zetten op de zog. middenhuur. In die sector is het nog wel mogelijk studio's van 45-60m² te bouwen. Daarnaast blijven we afspreken ook de goedkoopste koopwoningen te bouwen, wetend dat die prijzen in de huidige markt nog verder zullen stijgen. Dat is een impuls die we voor een aantal jaren inzetten totdat aan de vraag voor dit segment is voldaan.

Participatieproces

Naar aanleiding van de moties is er gesproken met lokale makelaars over de situatie op de woningmarkt, de voorstellen in de moties en de voorgenomen maatregelen in het Addendum. Daarnaast volgen we ook regionaal en landelijk woningmarktonderzoek. Er heeft geen participatie plaatsgevonden voor de beantwoording van moties en een beperkt aantal aanpassingen van de Woonvisie.

Voor de Omgevingsvisie heeft wel een participatieproces plaatsgevonden. De participatie bij de Omgevingsvisie had onder andere betrekking op toekomstige woningbouwlocaties in de kernen Harmelen, Kamerik en Zegveld.

Wat willen we bereiken

Wij willen ook in deze overspannen markt voor alle inwoners een passende woning. Daarbij willen we toekomstbestendige woningen bouwen waarbij we mensen met verschillende inkomens kunnen bedienen. Dat betekent

woningen vanaf minimaal 60m² met buitenruimte. Dit is helaas niet meer te realiseren in de goedkope koop (<€225.000) door de huidige marktsituatie, maar nog wel in de huursector. De focus ligt op:

- Naast huur- en koopprijs, sturen op de grootte van het woonoppervlak zodat we voor de toekomst een variatie aan woningen realiseren; de prijzen hiervan fluctueren mee met de markt.
- Naast de sociale huur en betaalbare koop, sturen op middenhuur om woningen te bieden voor de middeninkomens.
- In een aantal complexen worden kleine woningen/studio's onder de 60m² gerealiseerd om ook woningen in het goedkoopste segment te realiseren. Dit is een impuls die we op dit moment geven, maar niet langjarig inzetten. Het aantal is afhankelijk van de marktvraag in dit segment. Hiermee helpen we met name starters, maar ook andere (spoed)zoekers, die vanwege werk, scheiding etc. een goedkope, kleine woning zoeken.

Wat gaan we daarvoor doen

Gelet op de onderbouwing in de inleiding, is ons voorstel voor het Addendum op de Woonvisie:

1. We blijven sturen op 20% sociale huur, 10% middenhuur en 20% goedkope/betaalbare koop: dat betekent 50% van de woningen tot het middensegment.
2. Daarnaast voegen we komende jaren complexgewijs een studio's (40-60m²) toe met huren van tot €850 per maand.
3. Het sturen op de verkoopprijs gaat hand in hand met het sturen op het aantal vierkante meter woonoppervlak (GBO=GebruiksOppervlak) zodat er een gedifferentieerd toekomstbestendig woningaanbod toegevoegd wordt.
4. Zelfbewoningsplicht hanteren bij nieuwbouw op gemeenteground. Deze afspraak wordt ook gemaakt op particuliere grond wanneer we met de ontwikkelaar tot overeenstemming kunnen komen.
5. We houden grip op de grondexploitatie door het prijssegment af te spreken op het moment dat het contract gesloten. De uiteindelijke verkoopprijs fluctueert mee met de markt.

Punt 1, 3, 4 en 5 zijn reeds opgenomen in de Woonvisie en worden in het Addendum verder uitgewerkt.

Argumenten

1. Scherp het begrip woonoppervlak aan in het addendum op de Woonvisie 2019-2024 als sturingsmiddel voor een gedifferentieerde woningvoorraad

In motie 121 is de wens vanuit de raad opgenomen om extra in te zetten op goedkope koopwoningen, de realiteit is echter dat door de grote prijsstijgingen goedkope koopwoningen nauwelijks in de nieuwbouw te realiseren zijn. De woningen worden niet gesubsidieerd en worden marktconform gebouwd. Dat betekent dat een goedkope nieuwbouwwoning een woonoppervlak rond de 45m² zal hebben. Door het sturen op dit prijssegment wordt een product ontwikkeld dat niet toekomstbestendig is. Het is een te kleine woning om op grote schaal te bouwen, op de langere termijn is aan deze woningen te weinig behoefte. Bovendien komen bouwprojecten met deze eis niet van de grond.

Conclusie: Het is helaas niet haalbaar om het percentage goedkope koop op te schroeven. Het gevolg is wel dat de doelgroep met een laag inkomen - net boven de inkomensgrens voor sociale huur - buiten de boot valt. Gelukkig is dat in de huursector nog wel mogelijk. We helpen daarom de inkomens net boven sociaal het beste door in te zetten op studio's.

Voorstel:

1. De huidige Woonvisie te handhaven op:
 - a) 20% sociale huur, 10% middenhuur en 20% goedkope en betaalbare koop (dat betekent 50% van de woningen tot het middensegment).
 - b) Sturen op de grootte van het woonoppervlak in combinatie met de vastgestelde prijssegmenten
2. In het addendum een aanscherping op de m²-regel opnemen conform onderstaande tabel: het gaat om m² gebruiksoppervlak (GBO). Koopwoningen kunnen bij uitzondering een beperkt woonoppervlak

hebben, maar het grootste deel van de koopwoningen moet ten minste 3-kamerwoningen vanaf 60 m2 zijn.

3. Voor de middeninkomens blijven we inzetten op middenhuur en binnen de looptijd van de Woonvisie enkele complexen met goedkopere huurstudio's met een woonoppervlak onder 60m2.

Prijs categorieën huur en koop in relatie tot woonoppervlak (prijspeil Grondprijsbrief 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 koopprijzen voor 2022 fors hoger zullen worden vanwege de markontwikkelingen.

2. Herijk de cijfers voor benodigde plancapaciteit om de toekomstige woningbehoefte te vervullen.

De Woonvisie heeft een looptijd van vijf jaar, maar kijkt 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 in de regio 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.

Voorstel:

- De totale benodigde plancapaciteit blijft ongewijzigd in de Woonvisie omdat de nieuwe regionale cijfers aansluiten op de op de bandbreedte van 4700 tot 6600 woningen die reeds is vastgesteld in de Woonvisie (hoofdstuk 7).
- In het Addendum staat de actuele tabel zoals in de Omgevingsvisie opgenomen is met hierin de herijking van de beschikbare en benodigde plancapaciteit (aantal woningen) per kern. Hierbij wordt gekozen om voor de kern Harmelen de benodigde plancapaciteit te verhogen met 150 woningen om de achterstanden in te lopen. Dit omdat er lange tijd niet gebouwd is in Harmelen, in tegenstelling tot de andere kernen. 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.

3. Handhaaf lokaal adverteren en waar mogelijk voorrang voor eigen inwoners voor de sociale en middenhuur

Dit kan op beperkte schaal voor nieuwbouw sociale en middeldure huurwoningen. Dit wordt benut. Voor

sociale huurwoningen via de Huisvestingsverordening en voor middenhuur leggen we de werkwijze vast in het addendum op de Woonvisie. De werkwijze lokaal adverteren is reeds opgenomen in de Woonvisie in paragraaf 7.3. Dit doen we, echter in dit tijdperk van internet en sociale media heeft dit een beperkt effect. Zie de toelichting bij kanttekeningen.

4. Door de percentages in de Woonvisie Middelland-Noord gelijk te schakelen met de Woonvisie Woerden Woont wordt 50% van de woningen tot het middensegment gerealiseerd.

In motie 121 heeft u verzocht de Woonvisie Middelland-Noord binnen de reikwijdte van de Woonvisie Woerden Woont op te nemen. Daarom worden de percentages naar prijssegment gelijk getrokken met de Woonvisie Woerden Woont. Hiermee garanderen we dat uiteindelijk 50% van de woningen tot het middensegment gerealiseerd wordt waarmee we aan de Woningbouwimpuls voldoen. De Woonvisie Middelland-Noord biedt ruimte om het spinnenwebdiagram toe te passen zodat de verschillende ambities zorgvuldig worden afgewogen om tot een optimaal en haalbaar plan te komen.

In de praktijk wordt er in de eerste 2 projecten (De Houttuin en De Molenhoek) 100% tot sociaal, betaalbaar en middelduur gebouwd. We blijven sturen op 50% van de woningen tot het middensegment.

5. Het hanteren van de werkwijze conform het spinnenwebdiagram zorgt voor een vlotte ontwikkeling tot een optimaal en haalbaar plan.

Het spinnenwebdiagram is vastgesteld voor Nieuw-Middelland als gesprekstool met ontwikkelaars. Voor overige projecten hanteren we dezelfde werkwijze om tot een optimaal plan te komen, een opeenstapeling van eisen te voorkomen en de snelheid er in te houden. Hiermee voldoen we aan motie M-124 Versnel woningbouw waar mogelijk.

6. Handhaaf de zelfbewoningsplicht.

Motie 121: “Hanteren van een stringente zelfbewoningsplicht (op eigen en niet- eigen grond)” De zelfbewoningsplicht is reeds opgenomen in de Woonvisie en wordt gehanteerd bij nieuwbouw op gemeentegrond. Deze afspraak wordt ook gemaakt op particuliere grond wanneer we met de ontwikkelaar tot overeenstemming kunnen komen. De Woonvisie blijft hierop dus ongewijzigd.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. De woonvisie is vastgesteld in november 2019 en sluit al aan op de huidige marktsituatie.

De Woonvisie is tot stand gekomen na een traject van participeren, onderzoek en het inspelen op actuele ontwikkelingen. De huidige Woonvisie biedt een goed kader, waardoor er geen grote aanpassingen nodig zijn. Naar aanleiding van moties en nieuwe inzichten worden in dit Addendum een aantal aanpassingen en aanscherpingen op de Woonvisie opgenomen.

We begrijpen uw zorg over de druk op de woningmarkt, dat merken we ook door het grote aantal artikel 42 vragen en technische vragen rondom de Jaarbrief en de begrotingsbehandeling. Inmiddels zijn er dit jaar tot op heden alleen al door het Cluster Wonen 35 sets artikel 42 vragen en technische vragen beantwoord. Dat vraagt een groot deel van de beschikbare capaciteit die niet besteed kan worden aan de sturing op woonbeleid en woningbouwprojecten.

2. Herijking van de benodigde plancapaciteit betekent behoefte aan extra locaties

Voor de kern Woerden zijn er tot 2040 voldoende woningbouwlocaties. Voor de dorpen geldt dit niet. Voor de dorpen geeft de Omgevingsvisie aan dat locaties in de volgende bestuursperiode in nauw overleg met de dorpsplatforms en bewoners bepaald zullen worden.

3 Lokaal adverteren heeft een beperkt effect

De werving van kopers loopt voor een belangrijk deel via internet die lang voor de start bouw online zijn, potentiële kopers verwachten dat ook. Daarnaast ontstaat er brede bekendheid door websites zoals nieuwbouwinutrecht.nl die projecten online zetten.

4. Koopwoningen met voorrang toewijzen is niet toegestaan

De moties 121, 150 en 88 om zo mogelijk met voorrang toe te wijzen aan eigen inwoners. Als gemeente mogen we geen afspraken maken over het met voorrang toewijzen van nieuwbouw koopwoningen aan eigen inwoners. Dit mag ook niet

via privaatrechtelijke afspraken die de uitgangspunten van de Huisvestingswet doorkruisen. Dit uitgangspunt is vrije vestiging: mensen hebben het recht op vrije vestiging zoals vastgelegd in het Europees Verdrag voor Rechten van de Mens (EVRM) en opgenomen in de Algemene Toelichting op de Huisvestingswet conform artikel 4 lid 2 mogen: "geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen (...). Dit is ook de algemene lijn in de jurisprudentie op basis van de voorgaande Huisvestingswet. Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen."

5. De wijziging van de percentages naar prijssegment in de Woonvisie Middelland-Noord moet in de herziening van de Nota Gebiedsfonds doorgerekend worden.

In de Nota Gebiedsfonds is rekening gehouden met 20% sociale huur en 15% middeldure huur en/of betaalbare koopwoningen. Bij de herziening moet dit aangepast worden. Hiermee garanderen we dat uiteindelijk 50% van de woningen tot het middensegment gerealiseerd wordt waarmee we aan de Woningbouwimpuls voldoen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

N.v.t.

Communicatie

Voor projecten waarvoor nog geen (intentie)overeenkomst is afgesloten, zal het addendum gelden. Dit wordt gecommuniceerd aan de ontwikkelende partij.

Verder zal het raadsvoorstel in een persbericht wereldkundig gemaakt worden.

Vervolgproces

Wanneer het addendum door de gemeenteraad is vastgesteld zal deze dezelfde status hebben als de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024. Het addendum dient als aanvulling op de woonvisie.

De naamswijziging van de Woonvisie Middelland-Noord naar Nieuw-Middelland en de wijziging van de percentages worden opgenomen in deze Woonvisie. De nieuwe versie wordt gekoppeld aan de projectwebsite Nieuw-Middelland.

Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd om visies en beleid vast te stellen. Het addendum is een nadere uitwerking van de Woonvisie en moet daardoor door de raad vastgesteld worden.

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief Reactie op de moties wonen en woningbouw 2021 (D21/033616)
2. Raadsbesluit Addendum op de Woonvisie en beantwoording moties en toezegging. (D21/034084)
3. Addendum op de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024 (D21/033614)
4. Woonvisie Woerden Woont 2019-2024 (D21/034010)
5. Woonvisie Middelland-Noord (D21/042702)
6. M-121Aanscherping woonvisie mbt goedkope koopwoningen (D21/033683)
7. M-122 Motie - inventariseren toekomstige woningbouwlocaties (D21/033686)
8. M-124 Motie – versnel woningbouw waar mogelijk (D21/033688)
9. M-150 Motie – aanvullende verkoopwaarden woningen Snel en Polanen en Snellerpoort Woerden (D21/034030)
10. M-88 Motie aanvullende verkoopvoorwaarden woningen Raadhuislaan Harmelen (D21/034031)
11. M-183 / M6-1 Motie Woningnood vraagt om een innovatieve aanpak (D21/0/42551)

12. M-184 / M6-2 Motie Toekomstige woningbouwlocaties (D21/0/42552)