



Oplegger 2016+

op de Woonvisie 2013+ Gemeente Woudenberg

Vastgesteld door de gemeenteraad van Woudenberg in haar vergadering van 24 november 2016

Inleiding

In de Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg is de strategie vastgelegd voor het woningbouwprogramma. Het Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016 - 2030, dat Inbo voor de gemeente Woudenberg heeft uitgevoerd, beantwoordt de vraag of we met deze visie nog de juiste koers varen. Bouwen we de juiste woningen of moeten we bijsturen?

De conclusie van het onderzoek bevestigt de strategie in de Woonvisie 2013+ om vraaggericht te ontwikkelen en geeft tegelijkertijd aan dat we meer woningen zouden moeten bouwen. Dit vraagt een aantal essentiële aanpassingen van de Woonvisie 2013+.

In deze 'Oplegger 2016+ op de Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg' staan de voorstellen tot aanpassing van de woonvisie en worden deze toegelicht.

In de kaders hieronder staan de conclusies en aanbevelingen uit het rapport. De afwegingen die zijn gemaakt staan eronder. Tot slot zijn in **BLAUW** met **GROENE ACHTERGROND** de wijzigingen t.o.v. de Woonvisie 2013+ verwoord.

Strategie

Het woonbehoefteonderzoek bevestigt de strategische lijn die in 2013 is vastgelegd in de Woonvisie Woudenberg 2013+. Het behouden van aantrekkelijk aanbod voor starters en gezinnen, het faciliteren van woon carrières voor gezinnen en passende zelfstandige woonruimte voor vitale senioren zijn trends die, op basis van de kwantitatieve analyse en op basis van de kwalitatieve lokale kennis die voor dit onderzoek zijn gebruikt, worden herbevestigd.

De kwantitatieve analyse in dit onderzoek laat zien dat de marktomstandigheden waaronder deze opgaven zullen moeten worden opgepakt anders zijn dan een aantal jaar geleden. In 2013 werd een dalende trend verwacht in de bevolkingsontwikkeling en een geringe groei van het aantal huishoudens. De huidige ramingen laten een stevige toename zien van zowel de bevolking als van het aantal huishoudens.

Ook landelijk is deze verandering in de marktomstandigheden waarneembaar. De woningmarkt trekt weer aan. Tegelijkertijd zijn er signalen dat de scheiding tussen rijk en arm in de maatschappij toeneemt. Waar een paar jaar geleden nog werd gezegd dat het

aantal sociale huurwoningen wel naar beneden kon, is er nu weer volop aandacht voor het bijbouwen van sociale huurwoningen. Dit betekent in ieder geval dat bij het kiezen van welke strategie dan ook monitoring van de effecten van groot belang is.

Woningbouwprogramma

De kwantitatieve analyse in dit woonbehoefteonderzoek geeft aanleiding om het bouwprogramma van 40 tot 60 woningen/jaar omhoog bij te stellen naar circa 110 woningen/jaar voor de korte termijn (2020). Het is daarbij van belang uit te gaan van een beperkte bandbreedte die rekenschap geeft van de onzekerheden die intrinsiek onderdeel vormen van het gebruik van prognoses.

Een bouwprogramma van 90 tot 110 woningen per jaar zou voor de komende jaren passend moeten zijn. Hoewel het verschil met de cijfers uit de actuele woonvisie groot lijkt, dient men zich te realiseren dat in Woudenberg in de jaren daarvoor het woningbouwprogramma gericht was op 60-80 woningen per jaar. Of hier sprake is van een inhaalslag voor de crisisjaren waarin minder is gebouwd, zal uit de monitoring moeten blijken.

Waar op pagina 20 van de Woonvisie 2013+ Gemeente Woudenberg wordt geschreven dat, 'Het bouwprogramma moet passen op de vraag van ca. 40-60 nieuwbouwwoningen per jaar'

Wordt dit aangepast naar: Het woningbouwprogramma moet passen op de vraag van ca. 90 – 110 woningen per jaar.

Planaanbod en voorraadontwikkeling

Op basis van het bestaande planaanbod en de geraamde voorraadontwikkeling naar segment kan worden geconcludeerd dat de korte termijn vraagt om een strategische focus op goedkope koopwoningen en vrije sector huurwoningen (zie tabel 1). De geraamde voorraadontwikkeling in deze segmenten is aanzienlijk groter dan het huidige planaanbod. De vraag naar betaalbare, middeldure en dure koopwoningen daarentegen is in het planaanbod voor de korte termijn ruimschoots vertegenwoordigd en vraagt op de korte termijn om zorgvuldige fasering. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat een groot deel van de planvoorraad in dit segment zich qua prijs aan de onderkant bevindt (tussen 200.000 en 230.000 euro). Bij de sociale huurvoorraad is het planaanbod voor de korte termijn in evenwicht met de geraamde vraagontwikkeling. Op de lange termijn wordt echter een stevige toename van de vraag naar sociale huurwoningen voorzien, het is van belang hier tijdig op te anticiperen.

Uit het onderzoek blijkt dat de strategie om vraaggericht te ontwikkelen werkt. Het huidige planaanbod voor de komende 5 jaar (zie tabel 1) biedt nog ruimte voor aanvullende bouwplannen. Net als de afgelopen jaren willen we ook de komende jaren de markt haar werk laten doen. Volgens de rapportage is er naast de huidige geplande woningbouw nog behoefte aan goedkope koopwoningen en aan huurwoningen in de vrije sector. Hoewel het aan de markt is om te bepalen welk type woningen zij bouwen, willen wij marktpartijen wel stimuleren om het type woningen te bouwen waar in onze gemeente in de toekomst behoefte aan zal zijn. Wij zullen ontwikkelaars met aanvullende plannen voor de komende jaren daarom wijzen op de actuele en toekomstige woonbehoeftes van onze inwoners die blijken uit het woonbehoefteonderzoek.

Toevoegen aan de Woonvisie 2013+ Gemeente Woudenberg:
De cijfers uit het Woonbehoefteonderzoek gemeente Woudenberg 2016 – 2030 zijn richtinggevend bij toekomstige ontwikkelingen.

Sociale huur

Voor de korte termijn (5 jaar) lijkt het aantal geplande sociale huurwoningen in evenwicht met de vraag (zie tabel 1). Op de lange termijn is er echter een stevige toename in de vraag te zien (zie tabel 2). Omgerekend is er de komende 15 jaar volgens de prognoses vraag naar gemiddeld 23 woningen per jaar, dat is aanzienlijk meer dan de 70 woningen op de korte termijn (voor 5 jaar), wat neerkomt op 14 woningen per jaar. Daarnaast zijn in het aantal van 72 geplande sociale huurwoningen op de korte termijn 24 studio's/appartementen van Reinaerde opgenomen voor een specifieke doelgroep.

Gelet op het aantal woningen voor een specifieke doelgroep in de huidige cijfers en de groeiende vraag naar sociale huurwoningen, die is voorspeld op de langere termijn, is het goed om nu al in te spelen op de woonbehoefte van reguliere woningzoekenden. Als we inzetten op een percentage van 20% sociale huurwoningen voor de komende jaren, betekent dit bij een bouwprogramma van ongeveer 100 woningen per jaar voor de korte termijn $5 \times 20 = 100$ sociale huurwoningen in de komende 5 jaar. Dat zijn er 30 meer dan nu in de planning is voorzien. Bovendien wordt dan optimaal gebruik gemaakt van de investeringscapaciteit van de corporatie. Doordat ook in de regio wordt gebouwd (waaronder Amersfoort, Leusden en Eemnes) met een flink percentage sociaal (in Leusden 300 van de 1200 woningen) zal er een evenredige verdeling over de verschillende gemeentes plaatsvinden. 2-jaarlijkse monitoring moeten uitwijzen of dit percentage in de toekomst kan/moet worden bijgesteld.

De uitbreiding van de voorraad wordt gebruikt om voor zowel starters als ouderen sobere, grondgebonden woningen te bouwen. Passend bij de huidige vraag en aansluitend op de huidige passendheidscriteria die corporaties moeten toepassen. Bovendien betekent dit dat een nieuwe woningtype wordt toegevoegd aan de sociale voorraad, waar ook vraag naar is. Dit past bij het uitgangspunt van de woonvisie om vraaggericht te bouwen en er ontstaat bovendien meer variatie in aanbod.

In de praktijk blijkt het vraaggericht ontwikkelen goed te werken. Toch is het in de onderhandelingen niet altijd eenvoudig om ook sociale huurwoningen gerealiseerd te krijgen. Om dit voor de toekomst te borgen is het verstandig een percentage aan sociale huurwoningen voor de grotere ontwikkelingen vast te leggen in de woonvisie en door te leggen in de op te stellen bestemmingsplannen.

Toevoegen aan Woonvisie 2013+ gemeente Woudenberg.

Binnen de totale woningbouwontwikkeling streven we naar een percentage van 20% aan sociale huurwoningen. Bij ontwikkelingen vanaf 20 woningen dient minimaal 20% sociale huurwoningen te worden gerealiseerd, tenzij er moverende redenen zijn om dit niet te doen. (Sociale huurwoningen zijn woningen zijn met een huur tot aan de liberalisatiegrens).

tabellen uit het woonbehoefteonderzoek

Tabel 1 | Ontwikkelstrategie woningmarkt korte termijn (2020)

Segment	Bestaand planaanbod korte termijn *	Geraamde voorraad- ontwikkeling korte termijn	Strategie korte termijn
KOOP			
Goedkoop < 200.000 euro	61	170	++
Betaalbaar/middelduur ** 200.000 – 320.000 euro	185	120	--
Duur > 320.000 euro	144	140	0
HUUR			
Sociale sector < 710,68 euro/maand	72 ***	70	0
Vrije sector > 710,68 euro/maand	7	50	++
Totaal	469	550	

* Bestaande planvoorraad op basis van inventarisatie gemeente februari 2016

** De bestaande planvoorraad kent relatief veel koopwoningen tussen de 200.000 en 230.000 euro, welke zich qua prijs daarmee aan de onderkant van de groep betaalbaar/middelduur bevinden

*** In dit planaanbod zijn 24 woningen voor specifieke doelgroepen opgenomen

Tabel 2 | Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse lange termijn (2030)

Eigendom en prijsklasse	Woningvoorraad 2015	Prognose woningvoorraad 2030	Bouwopgave 2015-2030
Sociale huur	1.500	1.850	350
Vrije sector huur	90	240	150
Koop tot € 200.000	350	660	310
Koop € 200.000 - 320.000	1.560	1.880	320
Koop boven € 320.000	1.420	1.920	500
Totale voorraad	4.920	6.550	1.630