



Gemeente
Woudenberg

Onderwerp : Toelichting woningbouwaantallen

Verzonden aan: Gemeenteraad
Postregistratienummer:

Afzender: College van B&W
Datum: 8 april 2019

Aanleiding

Tijdens de raadscommissie vergadering van 2 april jl. is in het kader van de niet-openbare bespreking van de GREX Hoevelaar het overzicht cijfers woningbouwaantallen ter sprake gekomen. Dit leidde tot vragen over de aantallen sociale woningbouw binnen de gemeente Woudenberg. In deze memo geven nemen wij u mee in de feiten en cijfers rondom dit onderwerp. Daarnaast geven wij antwoord op de vraag welke door de SGP, tijdens de commissie vergadering is gesteld en welke luidt: **Hoeveel sociale huurwoningen moeten er in Hoevelaar fase I gerealiseerd worden om de afspraak met Vallei Wonen na te komen?**

Korte samenvatting / Conclusie

Wanneer wij kijken naar de tabel (pagina 5 van deze memo) zien wij dat de geplande aantallen sociale huurwoningen afdoende zijn om te voldoen aan het streefpercentage van 20%.

De afspraak met Vallei Wonen is dat er in de komende 4 jaar een verwachting is tussen de 360 – 400 woningen. Wanneer dan het streefpercentage van 20% gehanteerd wordt dan dienen er 72 – 80 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden. De cijfers voor de jaren 2019 t/m 2022 laten een hoger aantal woningen zien die gebouwd worden, te weten: 604 stuks. Om met dat aantal te voldoen aan het streefpercentage dienen er minimaal 118 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden. Kijkend naar de op dit moment bekende cijfers komt dit uit op een totaal aantal sociale huurwoningen, in de periode 2019 t/m 2022, van 124. Per saldo bouwen wij dus 6 woningen meer dan minimaal vereist is.

Kijkend naar de afspraak met Vallei Wonen, 72-80 sociale huurwoningen, realiseren wij 44 – 52 woningen meer dan afgesproken.

Hoeveel sociale huurwoningen moeten er in Hoevelaar fase I gerealiseerd worden om de afspraak met Vallei Wonen na te komen?

Zoals u hierboven kunt lezen voldoen wij qua hoeveelheid sociale huurwoningen ruimschoots aan het streefpercentage van 20% sociale huurwoningen binnen de totale woningbouwontwikkeling. Tevens voldoen wij daarmee ook aan de afspraken zoals deze met Vallei Wonen gemaakt zijn.

De opgenomen aantallen in project Hoevelaar (en Nijverheidsweg) zijn daarmee goed te noemen.

Feiten & Cijfers

Het woonbehoefte onderzoek 2018 (WBO) laat zien dat, als iedereen op de juiste plek woont, er in Woudenberg een overschot is aan sociale huurwoningen. (figuur 20 – WBO). Alleen in de categorie met een huurprijs tot 400 euro en in de categorie met een huurprijs van 630 tot 710 euro is dit niet het geval (maar in totaal is er dus een overschot).

In de Woonvisie 2019+ is het beleidsuitgangspunt om gedifferentieerd te bouwen opgenomen. Daarnaast is opgenomen dat er, naast de andere woningbouwcategorieën, ook sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. Dit is mede voortgekomen uit het feit dat er in Woudenberg sprake is van scheefwonen en dus niet iedereen op de juiste plek woont. Op dit moment is dat 37% onder de sociale huurders (zowel duur als goedkoop).

Op pagina 10 van de Woonvisie 2019+ is, op basis van de uitkomsten van het WBO 2018, opgenomen dat wij voor de periode tot 2030 een jaarlijkse woningbouwopgave van 90 tot 100 woningen per jaar verwachten. Tevens is in de Woonvisie 2019+ (pagina 19) opgenomen dat binnen de totale woningbouwontwikkeling er gestreefd wordt naar 20% sociale huurwoningen. Bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit meer dan 20 woningen dient minimaal 20% te bestaan uit sociale huurwoningen, tenzij er financiële, ruimtelijke en/of maatschappelijke belangen zijn om dit niet te doen.

Wanneer wij kijken naar het aantal sociale huurwoningen waar wij per jaar naar streven dan komen wij, met bovenstaande woningbouwopgave van 90 tot 100 woningen, uit op een aantal van 18 – 20 woningen per jaar.

In de Woonvisie 2019+ (op pagina 16) is de definitie van een sociale huurwoning opgenomen en deze luidt: *Sociale huurwoningen zijn woningen voor de doelgroepen van beleid van de Nederlandse woningcorporatie, onder de huurliberalisatiegrens (720 euro) en die conform de Woningwet passend toegewezen worden op basis van het inkomen van de doelgroep. Voor Woudenberg betekent dit, in het huidige huurtoeslagbeleid, bij deze samenstelling van het woningzoekendenbestand, een huurprijs van 607 euro (1/2 persoonshuishoudens) of 651 euro (3 of meerpersoonshuishouden)(prijspeil 2019).*

Met betrekking tot passend toewijzen is er als onderdeel van de Woningwet 2015 en tevens op pagina 41 van het WBO het volgende opgenomen.
Als onderdeel van de Woningwet 2015 moeten huishoudens met recht op huurtoeslag een woning krijgen die bij hun inkomen past. Corporaties moeten vanaf 1 januari 2016 minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens (€ 22.400 en € 30.400 (prijspeil 2018)) een woning toewijzen met een huurprijs onder de bijbehorende aftoppingsgrens. Ook als het een zorgwoning betreft. Woningzoekenden met een (zware) zorgindicatie hebben en houden toegang tot de sociale huursector, ongeacht de hoogte van het inkomen.

Zorgwoningen - in relatie tot passend toewijzen/Prins Hendrikstraat en Zegheweg 8
(Bron: Woningwet 2015, Vereniging van woningcorporaties Aedes en Artikel 126 lid 4 van het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015)

Woningzoekenden met een (zware) zorgindicatie hebben en houden toegang tot de sociale huursector, ongeacht de hoogte van het inkomen.

De corporatie mag een huurder met een huishoudinkomen hoger dan € 42.436 (prijspeil 2019) een woning toewijzen indien er:

- recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende tenminste een jaar of
- sprake is van een indicatie voor verblijf of
- sprake is van een indicatie voor ADL-assistentie.

In de tabel met de overzichtscijfers hebben wij de woningen welke gerealiseerd worden aan de Prins Hendrikstraat en de Zegheweg 8 opgenomen onder de categorie sociale huur. Kijkend naar de bewoners van deze projecten voldoen zij aan bovenstaande criteria. Daarmee is de conclusie te trekken dat wanneer zij niet in deze zorgwoningen kunnen wonen zij een beroep kunnen doen op een woning uit de sociale huurvoorraad (van Vallei Wonen). Daarmee gelden dan ook de eisen voor de huurliberalisatiegrens en dient dit passend toegewezen te worden.

Voor de woningen aan de Prins Hendrikstraat hebben wij reeds vorig jaar aangegeven waarom deze als sociale huurwoningen aangemerkt worden. Voor de woningen aan de Zegheweg 8 is op dit moment de verwachting dat de all-in huurprijs uitkomt op een bedrag van circa 2.200 euro. De zorgkosten (ca. 1.000/1.500 euro) zijn in deze kosten een substantieel component. In dit bedrag zal ongeveer 600 euro opgenomen zijn als kale huurprijs en de overige kosten zijn ten behoeve van het gebruik van de gezamenlijke (dagbestedings-)voorzieningen en maaltijden.

Wanneer iemand met een zorgindicatie woont in een woning, die gelabeld is als zorgwoning, van Vallei wonen dan betaalt de huurder naast de kale huurprijs ook kosten voor zorg en bijvoorbeeld Tafeltje Dekje. Wanneer de bewoner gebruik maakt van de faciliteiten t.b.v. dagbesteding worden daar ook kosten voor in rekening gebracht. Uiteraard worden veel van deze kosten vergoed, echter dit is ook het geval bij de bewoners van een zorgwoning gelegen aan de Zegheweg 8.

Ter verduidelijking van het plan dat gerealiseerd gaat worden aan de Zegheweg 8 geven wij hieronder even een korte toelichting op dat geheel. Het complex bestaande uit 36 zorgwoningen gaat zich richten op dementerende ouderen en een belangrijk uitgangspunt voor de zorgpartner is dat iedereen, onafhankelijk van etniciteit en religie, in dit complex welkom is. De zorgwoningen aan de Zegheweg hebben voor de alleenstaanden een oppervlakte van 38 m². Dit zijn er in totaal 27. Daarnaast zijn er 9 appartementen opgenomen welke gelegen zijn in de kapverdieping. Deze appartementen zijn geschikt voor stellen waarvan in ieder geval 1 van de bewoners een zorgindicatie heeft. Deze appartementen variëren in grootte tussen 50 – 80 m². Omdat de kale huurprijs van de 27 appartementen voor alleenstaanden op ongeveer 600 uitkomt hebben wij deze in de tabel in deze kolom geplaatst. Bij het vullen van de tabel hebben wij, vanuit de gedachte dat het sowieso sociale huur betrof, geen nader navraag gedaan naar de precieze huurprijs.

Goed om te vermelden is dat als deze woningen, na verloop van tijd, niet meer gebruikt worden voor en door de doelgroep dan wordt de huurprijs vastgesteld aan de hand van de puntentelling en komt daarmee de huurprijs uit op een bedrag onder de huursubsidie grens. De overige 9 appartementen worden verhuurd in de categorie vrije sector.

Woningen Julianaplein

In de tabel zijn de 6 sociale huurwoningen op het Julianaplein opgenomen in de categorie tot de huursubsidiegrens van 720 euro. Deze zijn in deze categorie geplaatst omdat er nog geen concrete afspraken zijn gemaakt over de prijs van de sociale huurwoningen.

Concreet gestelde vraag tijdens raadscommissie vergadering van 2 april jl.:

Hoeveel sociale huurwoningen moeten er in Hoevelaar fase I gerealiseerd worden om de afspraak met Vallei Wonen na te komen?

In de prestatieafspraken 2019 is samen met Vallei Wonen en de Huurdersbelangenvereniging Woudenberg (HBVW) met betrekking tot de nieuwbouwambitie onderstaande afspraak gemaakt.

Meerjarenafpraak 7: Nieuwbouwambitie – Prestatieafspraken Vallei Wonen & HBVW
<toelichting sociale huurwoning is hiervoor in deze memo opgenomen en in dit citaat verwijderd>
Bij nieuwbouwprojecten bestaande uit minimaal 20 woningen is er, tenzij er vanwege moverende reden afgeweken dient te worden, sprake van minimaal 20% sociale huurwoningen. De aantallen sociale huurwoningen worden, mede vanwege de afhankelijkheid van ruimtelijke ordeningsprocedures, bekeken over een bandbreedte van 5 (n.a.v. bespreking Woonvisie 2019= gewijzigd in 4) jaar. Het aantal sociale huurwoningen, van 20%, dient over deze periode te kloppen. Inzicht in de cijfers wordt gegeven in de evaluatie, welke 2 keer per jaar door partijen opgesteld wordt. Begin 2019 stelt de gemeente een tabel op om de aantallen sociale huurwoningen voor 2019 en 2020 concreet en inzichtelijk te maken. Gezamenlijk met Vallei Wonen kijkt de gemeente naar de locaties waarin de aantallen behaald kunnen worden. In deze tabel staan de volgende gegevens: waar, wanneer en hoeveel sociale huurwoningen. Alle genoemde prijzen zijn prijspeil 2019.

Toelichting op onderstaande tabel:

In onderstaande tabel maken wij inzichtelijk wat de afspraak, qua aantallen, met Vallei Wonen is en daaronder geven wij de prognosecijfers weer welke overeenkomen met de tabel met overzicht cijfers woningbouw (zie bijlage). Met onderstaande cijfers zoomen wij alleen in op de sociale huurwoningen en geven wij ook aan in welke projecten er sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de aftoppingsgrens) gerealiseerd worden.

Aantal nieuwbouwwoningen	2019	2020	2021	2022	Totaal
<i>Verwachting aantal woningen conform Woonvisie 2019+</i>	90-100	90-100	90-100	90-100	360 – 400
<i>Verwachting aantal sociale huurwoningen conform streven naar 20% sociale huurwoningen</i>	18-20	18-20	18-20	18-20	72 - 80
<i>Prognose aantal woningen</i>	159	208	142*	95*	604
<i>Prognose aantal sociale huurwoningen bij streven naar 20%</i>	32	42	25*	19*	118
<i>Prins Hendrikstraat</i>	30				
<i>Hoevelaar A – B</i>		18			
<i>Julianaplein</i>		6			
<i>Zegheweg 8</i>		27			
<i>Hek</i>			4		
<i>Nijverheidsweg fase II</i>			21		
<i>Hoevelaar F</i>				18	
<i>Totaal 2019 – 2022</i>					124
				<i>Saldo</i>	+ 6
* Het is voor deze jaren op dit moment lastig om harde cijfers weer te geven. Deze cijfers zijn opgesteld naar aanleiding van de op dit moment bekende informatie. Het is altijd mogelijk dat deze cijfers in de loop van de tijd wijzigen. Daarnaast wordt er in 2020 een nieuw WBO uitgevoerd. Eventuele wijzigingen in beleid daaruit voortkomend worden verwerkt en kunnen leiden tot een wijziging in de aantallen.					

Conclusie

Kijkend naar bovenstaande tabel zien wij dat de geplande aantallen sociale huurwoningen afdoende zijn om te voldoen aan het streefpercentage van 20%.

De afspraak met Vallei Wonen is dat er in de komende 4 jaar een verwachting is tussen de 360 – 400 woningen. Wanneer dan het streefpercentage van 20% gehanteerd wordt dan dienen er 72 – 80 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden. De cijfers voor de jaren 2019 t/m 2022 laten een hoger aantal woningen zien die gebouwd worden, te weten: 604 stuks. Om met dat aantal te voldoen aan het streefpercentage dienen er minimaal 118 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden. Kijkend naar de op dit moment bekende cijfers komt dit uit op een totaal aantal sociale huurwoningen, in de periode 2019 t/m 2022, van 124. Per saldo bouwen wij dus 6 woningen meer dan minimaal vereist is.

Kijkend naar de afspraak met Vallei Wonen, 72-80 sociale huurwoningen, realiseren wij 44 – 52 woningen meer dan afgesproken.

Hoeveel sociale huurwoningen moeten er in Hoevelaar fase I gerealiseerd worden om de afspraak met Vallei Wonen na te komen?

Zoals u hierboven kunt lezen voldoen wij qua hoeveelheid sociale huurwoningen ruimschoots aan het streefpercentage van 20% sociale huurwoningen binnen de totale woningbouwontwikkeling. Tevens voldoen wij daarmee ook aan de afspraken zoals deze met Vallei Wonen gemaakt zijn. De opgenomen aantallen in project Hoevelaar (en Nijverheidsweg) zijn daarmee goed te noemen.