



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Postregistratienummer	Z.347713/D.293151
Ambtenaar	

Omschrijving

Uitkomsten woonbehoefteonderzoek 2024

Advies

1. Kennisnemen van het 'Woonbehoefteonderzoek Woudenberg 2024-2030-2034-2040' (hierna WBO 2024), zoals opgesteld door KAW.
2. Geen wijzigingen aanbrengen in onze woonvisie.
3. Blijven ondersteunen dat 'zachte' binnenstedelijke plannen kunnen worden gerealiseerd.
4. De raad informeren via de ingekomen stukken.

Inleiding

Onze gemeente voert iedere twee jaar een woonbehoefteonderzoek uit. Op die manier kunnen we de ontwikkelingen op de Woudenbergse woningmarkt goed blijven volgen en waar nodig tijdig bijsturen in de nieuwbouwprojecten. Daarnaast kunnen de uitkomsten worden gebruikt om richting te geven aan de prestatieafspraken die we samen met de Omnia Wonen en haar huurders maken.

Vanwege financiële redenen heeft KAW op ons verzoek voor dit WBO 2024 gebruik gemaakt van reeds beschikbare gegevens:

- bestaande cijfers over demografie, de woningvoorraad en woningbouwplannen van onze gemeente;
- data van het NVM en WoningNet, die iets zeggen over de druk op de koop- en huurmarkt. Deze data zijn aangevuld met de informatie uit de nog recente enquête die is gehouden ter voorbereiding van het opstellen van de woonvisie.

Deze methode is anders dan twee jaar geleden – bij het WBO 2022 – toen onze gemeente een bewonersenquête heeft laten uitvoeren.

Algemene conclusies

- De resultaten van het WBO 2024 laten geen grote verschillen zien ten opzichte van het vorige WBO (WBO 2022).
- In het nieuwbouwprogramma passen de verdeling huur en koop en de prijsgrenzen bij de vraag en bij onze woonvisie.
- Er zijn tot 2034 bijna voldoende bouwplannen. Het is belangrijk dat 'zachte' bouwplannen 'hard' worden gemaakt.

Vanwege deze conclusies vloeien er geen nieuwe acties voort uit het WBO 2024. Wel is een aantal aspecten van belang. Die worden hierna genoemd en toegelicht.

Motie hoogbouw

Op 21 december 2023 heeft de raad de motie 'Onderzoek hoge(re) bouw bij (her)ontwikkeling' aangenomen. De uitvoering van deze motie wordt meegenomen in het traject Omgevingsvisie, maar er is ook een link met dit WBO 2024 (zie hierna de 2^e bullit).

Met de motie verzoekt de raad het college om te onderzoeken:

- of het toepassen van hoge(re) bouw van voornamelijk sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop kan helpen in het realiseren van meer goedkope(re) (koop)woningen binnen dezelfde exploitatie;

- middels het volgende woonbehoefteonderzoek na te gaan of er afdoende vraag is naar kleine(re) appartementen in hoge(re) bouw en hoe groot het draagvlak hiervoor is bij inwoners van Woudenberg;
- welke (her)ontwikkelingsgebieden binnen en buiten het centrum van Woudenberg potentie hebben voor het realiseren van hoge(re) bouw;
- welke vormen van hoge(re) bouw passen in het stedenbouwkundige beeld van Woudenberg met gebruikmaking van groenvoorzieningen om het dorpse karakter te behouden.

De raad verzoekt het college dus onder andere om in het WBO 2024 na te gaan of er afdoende vraag is naar kleine(re) appartementen in hoge(re) bouw en hoe groot het draagvlak hiervoor is bij onze inwoners. In dit WBO 2024 is dit niet onderzocht omdat dit aspect bij de Omgevingsvisie wordt opgepakt. Wel wordt in de rapportage van het WBO 2024 op basis van de enquête, die is gehouden als onderbouwing van onze woonvisie, geconcludeerd dat de meeste van onze inwoners vier woonlagen als een maximale hoogte beschouwen. Inwoners vinden het over het algemeen belangrijker dat er veel nieuwe woningen worden gebouwd om het woningtekort tegen te gaan dan dat het dorpse karakter behouden blijft. Verdichten in het dorp kan dan ook door vaker maximaal vier lagen te bouwen. Dit geeft dus nog geen volledig beeld van de vraag naar kleine(re) appartementen in hoge(re) bouw, zodat ook dit onderdeel van de motie wordt meegenomen in het traject van de Omgevingsvisie.

Aandeel middeldure huur

In 2023 diende de provincie Utrecht een zienswijze in over het concept van onze nieuwe woonvisie. De provincie constateerde dat het nieuwbouwprogramma in de woonvisie uitgaat van minimaal 60% betaalbaar (minimaal 30% sociale huur en minimaal 30% betaalbare koop), terwijl in de Woondeal is afgesproken dat het percentage betaalbaar op gemeenteniveau minimaal 2/3 moet zijn. De provincie vroeg ons om het percentage betaalbaar te verhogen door een minimaal aandeel middeldure huur op te nemen. Het college stelde echter aan de raad voor om in eerste instantie de realisatie van middenhuur aan de markt over te laten en de raad heeft dat advies overgenomen. De wethouder Wonen sprak met de gedeputeerde af om een oplegger op de Woonvisie op te stellen als het WBO 2024 daartoe aanleiding zou geven.

Uit het nieuwe WBO 2024 blijkt dat de behoefte aan middeldure huur in onze gemeente nog steeds klein is (6% middeldure én dure huur). Daarom zal het college niet aan de raad voorstellen om via een oplegger bij de woonvisie een minimaal percentage middenhuur vast te stellen.

Behoefte aan woonwagenstandplaatsen

Naar aanleiding van een uitspraak van het College voor de Rechten van de Mens is in het WBO 2024 onderzocht of er in Woudenberg behoefte is aan woonwagenstandplaatsen. Het onderzoek wijst uit dat er bij de afgelopen jaren bij onze gemeente en Omnia Wonen één verzoek is binnen gekomen voor een woonwagenstandplaats. Die persoon is in juni 2023 op de wachtlijst geplaatst. Deze persoon heeft geen binding met onze gemeente, maar het College voor de Rechten van de Mens heeft geoordeeld dat dit voor de gemeente Woudenberg geen reden mag zijn een standplaats te weigeren.

Vanwege deze zeer geringe behoefte zijn er geen plannen om in onze gemeente standplaatsen aan te leggen.

Beoogd resultaat (wat)

- Informeren over de resultaten van het WBO 2024.
- Beantwoorden van de vraag of onze woonvisie moet worden bijgesteld.

Kader

- Woningwet
- Uitkomst Gemeentebestuur
- Nationale Woon- en Bouwagenda
- Nationale prestatieafspraken

Argumenten

Net als in 2022 heeft onderzoeksbureau KAW het WBO 2024 voor ons uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegde eindrapportage. Als de raad dat wenst, kan KAW de uitkomsten van het WBO 2024 middels een presentatie toelichten aan de raad.

Belangrijkste uitkomsten woonbehoefteonderzoek 2024

In de oranjegekleurde kaders van het onderzoeksrapport heeft KAW de uitkomsten samengevat. Nog meer ingedikt, gecombineerd met andere teksten in het onderzoeksrapport en onze reactie daarop, zijn de uitkomsten per thema:

- Demografische terugblik
 - Woudenberg is de afgelopen jaren hard gegroeid en ook harder dan de jaren daarvoor. Zo zijn er na het WBO 2022 gemiddeld 150 huishoudens per jaar bijgekomen. Er is vooral sprake van een binnenlandse migratie, dus van personen die uit andere gemeenten naar Woudenberg verhuizen. In 2022 is die netto-migratie nog versterkt door de hoge instroom vanuit het buitenland, vooral Oekraïne.
 - Woudenberg is erg in trek bij jonge huishoudens. Vermoedelijk zien steeds meer jonge gezinnen onze gemeente als betaalbaar alternatief om ruimer te gaan wonen.
- Prognose tot 2040

De nieuwste huishoudensprognose (Primos 2024) komt voor Woudenberg veel lager uit dan de vorige prognose (Primos 2021). Dit is opmerkelijk omdat er nog steeds veel druk op onze woningmarkt is en de regio onverminderd populair is. KAW heeft contact opgenomen met ABF Research. Dat is het bureau dat de Primos-prognose opstelt. Maar ook ABF kan het verschil (nog) niet goed verklaren. Daarom adviseert KAW onze gemeente om te blijven focussen op een gezond groeitempo zoals ook in de woonvisie is beschreven. De woningbehoefte t/m 2034 komt dan uit op een toename van 1.450 woningen.
- Vraag en aanbod op de huur- en koopmarkt
 - De sociale huurvoorraad in Woudenberg staat er over het algemeen goed voor. De vraag naar sociale huurwoningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen.
 - Omnia Wonen geeft aan dat woningen in de middenhuur moeilijk blijven om te verhuren.
 - Makelaars zien kansen voor doorstroming in Woudenberg met grondgebonden seniorenwoningen. De woning moet echter niet voelen als een stap achteruit.
- Woningbehoefte

In het nieuwbouwprogramma is er een lokale behoefte aan 25% sociale huur. Het is verstandig om wel 30% sociale huur te bouwen omdat er veel druk staat op dit segment, vanwege de behoefte van woningzoekenden uit andere gemeenten en de huisvesting van statushouders.
- Vergelijking met de bouwplannen
 - Tot en met 2035 staan er 1.425 woningen in de planning. Dit zijn alle plannen, dus ook de 'zachte'. Als alle plannen doorgaan en vóór 2034 worden gerealiseerd, zijn er bijna voldoende plannen om te voorzien in de berekende woonbehoefte. Over de vraag in hoeverre de berekende woonbehoefte past bij een Vitaal Woudenberg en of dit woningaantal mag worden gerealiseerd door de provincie, vindt nog een discussie plaats in het college en de raad.
 - Qua verdeling van eigendom zit Woudenberg goed in lijn met de woonvisie. Zo is 30% van het nieuwbouwprogramma sociale huur. Ook het berekende wensprogramma komt goed overeen met de gewenste segmentering van het nieuwbouwprogramma in onze woonvisie. Zie tabel 1.

Tabel 1: Vergelijking segmentering WBO 2024 met Woonvisie

Segment		Wensprogramma WBO 2024	Nieuwbouwprogramma in woonvisie
Koop	Goedkoop (tot € 240.000)	10%	> 10%
	Betaalbaar (€ 240.000 - € 390.000 ¹)	24%	> 20%
	Middelduur (€ 390.000 ¹ - € 600.000)	23%	> 20%
	Duur (boven € 600.000)	12%	> 10%
Huur	Sociale huur	25%	> 30%
	Vrije sector	6%	< 10%

- Wonen en zorg
Het aandeel ouderen neemt de komende jaren toe. Daardoor is er meer vraag naar geschikte woningen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

Maatschappelijke draagvlak

- *Inclusie:*
Door gevarieerd te bouwen stimuleert onze gemeente de mogelijkheden voor een inclusieve samenleving. Ook geeft het WBO 2024 inzicht in de vraag op het gebied van Wonen en zorg.
- *Duurzaamheid:*
Uit het WBO 2024 komt naar voren dat de sociale huurwoningen in Woudenberg vaak een redelijk tot goed energielabel hebben.
- *Participatie:*
Samen met Omnia Wonen hebben we als gemeente opdracht gegeven voor dit nieuwe onderzoek. Voor dit onderzoek heeft KAW de informatie uit beschikbare data aangevuld met de informatie uit de nog recente enquête die is gehouden ter voorbereiding van het opstellen van de woonvisie. Daarnaast heeft KAW tijdens het onderzoek interviews gehouden met Omnia Wonen en twee lokale makelaars.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door [REDACTED]

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties.

Dit collegeadvies is voorgelegd aan Team Financiën. Zij zijn van oordeel dat de tabel achterwege kan blijven.

Aanpak/uitvoering

Uit het WBO 2024 vloeien geen nieuwe beleidsmatige acties voort.

Wethouder Dekker neemt na het besluit van het college contact op met gedeputeerde Van Muilekom.

Communicatie

Voor dit moment zijn er geen concrete communicatiemomenten van toepassing.

Bijlage(n)

D.nummer	Documentnaam	Geheimhouding	Actieve openbaarmaking
D.292018	Aangepast eindrapport Woonbehoefteonderzoek 2024 Woudenberg	Niet van toepassing	<i>Dit veld hoeft voorlopig nog niet te worden ingevuld.</i>

¹ Inmiddels geïndexeerd naar € 405.000.

