



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2020

**Datum
voorstel:** 27 oktober
2020

Registratiekenmerk: Z.030546
Raadsvergadering van : 26 november 2020
Vergadering Commissie van: 10 november 2020
Portefeuillehouder: Mevr. M.H. Treep
Behandelend ambtenaar: Mevr. T. Zeeuwe
Afdeling B&A

Onderwerp / voorstel: Oplegger 2020+ behorende bij Woonvisie 2019+

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+ van de Gemeente Woudenberg vast te stellen;
2. De Doelgroepenverordening gemeente Woudenberg 2020 vast te stellen.

Inleiding

De Woonvisie 2019+ van de Gemeente Woudenberg beschrijft de visie van de gemeente op het gebied van wonen. In de Woonvisie 2019+ heeft de gemeente haar beleid geformuleerd en heeft zij vastgesteld wat zij de komende jaren op het gebied van wonen wil bereiken. Het uitgangspunt hierbij is dat het voor iedereen in Woudenberg goed wonen is. Het woonbehoefteonderzoek 2020 beantwoordt de vraag of de visie naar aanleiding van de actuele woningbehoefte bijgesteld moet worden om aan deze wens te kunnen voldoen.

De conclusie van het woonbehoefteonderzoek bevestigt de strategie in de Woonvisie 2019+ om vraaggericht te ontwikkelen en onderschrijft dat er in Woudenberg behoefte is aan alle type woningen. Wel zien wij een aantal belangrijke aandachtspunten/ wijzigingen. Deze oplegger 2020+ geeft deze wijzigingen/ aanvullingen weer ten opzichte van de Woonvisie 2019+.

Als we kijken naar de resultaten uit het WBO 2020 zien wij dat het aantal inwoners en huishoudens de komende jaren toeneemt. Ook in Woudenberg is er sprake van een ouder wordende (vergrijzende) bevolking. Maar tot 2030 is door het grote toename van het aandeel jongeren nog geen sprake van ontgroening. Dit is anders dan in bijna alle Nederlandse gemeenten. De vergrijzing vraagt om het toevoegen van levensloopbestendige woningen. Maar er is in Woudenberg behoefte aan woningen in vrijwel alle segmenten. De betaalbaarheid van koopwoningen staat onder druk en er is op kort termijn vooral vraag naar betaalbare woningen voor middeninkomens.

Doordat er meer actief woningzoekenden en daarnaast minder verhuuring in het sociale segment zijn neemt de druk op de sociale woningvoorraad in Woudenberg toe. Doorstroming binnen de woningmarkt is daarom een belangrijk aandachtspunt. Het realiseren van doorstroming is namelijk essentieel om de scheefheidspercentages in de corporatievoorraad te verlagen.

Verschillen WBO 2018 – 2020

Ten opzichte van de eerdere prognoses is er een snellere toename van het aantal inwoners en huishoudens zichtbaar. Daardoor neemt de jaarlijkse woningbehoefte toe. Hoewel de behoefte aan sociale huurwoningen de eerst komende jaren een lichte daling laat zien, stijgt de jaarlijkse behoefte de komende jaren naar 10 tot 30 woningen per jaar. De sociale huurwoningen worden in Woudenberg in een toenemende mate verhuurd aan mensen afkomstig van buiten Woudenberg. Deze trend is niet alleen in Woudenberg zichtbaar maar is ook in andere gemeente van toepassing

Centrale vraag

Bent u bereid de Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+ van de gemeente Woudenberg vast te stellen?

Beoogd resultaat

Met de Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+ willen wij bereiken dat het van jong tot oud goed wonen is in Woudenberg. De woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners maken wij zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk. Duurzaam & toekomstbestendig voor iedereen in Woudenberg. Ook dient de Woonvisie, met bijhorende oplegger, als basis voor de prestatieafspraken met Omnia Wonen en de SHOW (Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen). Zo blijft het prettig wonen in Woudenberg voor iedereen!

Kader

Woonbehoefteonderzoek 2020, Woonvisie 2019+, Huisvestingswet, Toekomstvisie Woudenberg, Structuurvisie en overig actueel beleid (bijv. van de Provincie Utrecht).

Argumenten

Het WBO 2020 is in de commissievergadering van 9 september opiniërend besproken. Tijdens deze vergadering zijn diverse aandachtspunten meegegeven ten behoeve van de voorliggende oplegger. Daarnaast is er een motie ten aanzien van de definitie van sociale huur aangenomen. Hieronder gaan wij in op enkele van deze aandachtspunten die nadere toelichting vragen en de definitie voor wat betreft sociale huurwoningen.

De overige aandachtspunten zijn uitgewerkt in de Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+. Daarin nemen wij u mee in de uiteindelijke uitgangspunten.

Definitie sociale huurwoningen

In de Woonvisie 2019+ is, ten opzichte van de daarvoor geldende Woonvisie, een gewijzigde definitie voor sociale huur opgenomen. Onder de nieuwe definitie worden sociale huurwoningen in de categorie tussen de tweede aftoppingsgrens en de huurliberalisatiegrens vanaf heden wel meegerekend in de categorie sociale huur bij nieuwbouwplannen.

Het WBO 2020 laat zien dat er behoefte is aan in principe alle soorten woningen, dus ook aan sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Door het hanteren van deze definitie is het voor de doelgroep die voor een sociale huurwoning in aanmerking komt, maar waarbij het inkomen te hoog is als het gaat over passend toewijzen, ook mogelijk om te gaan wonen in een sociale huurwoning in Woudenberg. Juist de lage middeninkomens hebben het, door de stijgende kooprijzen, in de huidige woningmarkt extra lastig. (pagina 37 - WBO 2020)

Tot op heden werden deze woningen onder de oude definitie niet meegerekend in het te realiseren percentage sociale huurwoningen van 20%. Dit terwijl deze woningen wel worden toegevoegd aan de sociale huurwoningvoorraad in Woudenberg. Ze worden immers verhuurd met een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens. Ook Omnia Wonen heeft dergelijke woningen in haar bezit als sociale huurwoning. Tijdens het opstellen van het WBO 2020 heeft Omnia Wonen aangegeven dat zij, in de overige gemeenten waar ze werkzaam zijn, werken met de landelijk gehanteerde definitie. Te weten: Sociale huurwoning: Huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020). Deze woningen kunnen zowel door corporaties als particulieren worden aangeboden. Met de aanpassing van deze definitie sluiten wij aan bij de landelijk gehanteerde definitie en geven wij tevens invulling aan de aangenomen motie uit de raadsvergadering van 24 september 2020.

Wij stellen voor om te gaan werken met een minimale kernvoorraad. Hiertoe worden woningen met een huurprijs onder de eerste en tweede aftoppingsgrens gerekend. De kernvoorraad is specifiek bedoeld voor huisvesting van huishoudens met lagere inkomens. Nieuwbouwwoningen toevoegen aan de kernvoorraad is in de praktijk nagenoeg onmogelijk. Het is logischer om woningen in de bestaande voorraad (met minder kwaliteit dan nieuwbouw) in de kernvoorraad te houden.

In de oplegger 2020+ is dit uitgewerkt en wordt uitgegaan van bovenstaande aangepaste definitie voor sociale huurwoningen. Omdat de definitie ook is opgenomen in de Doelgroepenverordening Woudenberg 2019 dient deze eveneens gewijzigd te worden. U treft hiertoe de Doelgroepenverordening Woudenberg 2020 bijgevoegd aan. Naast de wijziging van de definitie van sociale huurwoningen hebben wij de prijzen aangepast aan het prijspeil 2020 en tevens enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

Koopgarant uitwerken

Eerder is gesproken over de mogelijkheden voor koopgarant binnen de gemeente Woudenberg. Wij hebben Stec daarom gevraagd dit mee te nemen in het WBO. In het WBO 2020 is geconcludeerd dat koopgarant een goede toevoeging zou zijn om de betaalbaarheid van koopwoningen te vergroten. Echter gelet op de krapte van de gemeentelijke begroting is het op dit moment niet wenselijk om bestaande woningen op te kopen en vervolgens door middel van een koopgarant regeling te verkopen. Er dient namelijk een korting te worden gegeven op de marktwaarde dus het kost de gemeente in eerste instantie geld. Wij stellen daarom voor om geen koopgarant in te voeren en dit instrument maakt dan ook geen onderdeel uit van de oplegger. Wel stellen wij enkele andere instrumenten, zoals het anti-speculatiebeding, de terugkoopregeling en de zelfbewoningsplicht, voor. In de oplegger is dit verder uitgewerkt.

Doorstroommakelaar

In het WBO 2020 is de doorstroommakelaar benoemd als een mogelijke oplossing om doorstroming te realiseren. Uit diverse ervaringen van zowel andere gemeente als van Omnia Wonen blijkt dat de kosten niet in verhouding staan tot de opbrengsten (aantal verhuizingen). Ook voor dit instrument stellen wij dus voor om dit niet op te nemen in de oplegger.

Wel werken wij met Omnia Wonen, voor de projecten Hoevelaar en Nijverheidsweg, aan andere mogelijkheden om doorstroming te realiseren. Deze afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken 2021.

Duurzaamheid

Niet gewijzigd ten opzichte van de Woonvisie 2019+.

Draagvlak

Omnia Wonen is samen met de gemeente opdrachtgever van het WBO 2020. De uitkomsten van het WBO 2020 worden door Omnia Wonen onderschreven en zijn tevens ook besproken met de Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen (SHOW). Omnia Wonen neemt de uitkomsten van het WBO 2020 als uitgangspunt voor het portefeuilleplan van de gemeente Woudenberg.

Uiteraard is ook deze oplegger besproken met zowel Omnia Wonen als de SHOW. Gezamenlijk hebben wij aandacht besteed aan de punten die van belang zijn voor de woningen van Omnia Wonen en haar huurders. Omnia Wonen en de SHOW hebben beiden aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de Oplegger 2020+ zoals deze nu voorligt.

Financiële consequenties

Gelet op de krappe financiële situatie van de gemeente Woudenberg hebben wij geen maatregelen opgenomen waarbij wij aanspraak moeten doen op financiële middelen.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+ van de Gemeente Woudenberg wordt deze, na bekendmaking, op de website van de Gemeente geplaatst.

De oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+ vormt, na vaststelling, de (nieuwe) basis voor onderhandelingen met ontwikkelaars, de prestatieafspraken met Omnia Wonen en de woningbouwplanning.

Conclusie

Wij stellen u voor de Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+ vast te stellen.

Communicatie

De gemeente Woudenberg wil dat het in Woudenberg van jong tot oud goed wonen is. Passend bij ieders woningbehoefte. Duurzaam en toekomstbestendig. Daarom voeren wij iedere twee jaar een woningbehoefteonderzoek uit. Het woningbehoefteonderzoek (WBO) 2020 laat zien dat er in Woudenberg blijvend behoefte is aan alle typen woningen. Uiteraard willen wij dat deze woningen betaalbaar en toegankelijk zijn voor de juiste doelgroep. Daarom zetten we in op instrumenten als het anti-speculatiebeding, waarbij woningen niet binnen korte tijd met winst verkocht mogen worden. Een ander instrument is de zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat iemand een woning niet zomaar mag verhuren. Dit alles staat beschreven in de oplegger 2020+ van de woonvisie.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

S.M.T. van der Marck-Verschoor
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester

Bijlagen:

- Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+;
 - Doelgroepenverordening gemeente Woudenberg 2020;
 - Concept raadsbesluit;
 - Tabel ontwikkelstrategie;
 - Woonvisie 2019+;
 - WBO 2020;
 - Realisatie en prognose cijfers woningbouw in Woudenberg (2019 – 2022) – versie oktober 2020.
-