



Gemeente  
Woudenberg

**MEMO**

---

# Onderwerp : Woonvisie 2024 – 2030 | Middenhuur

---

**Verzonden aan: Gemeenteraad**  
**Postregistratienummer: Z.342636**

**Afzender: College van B&W**  
**Datum: 5 december 2023**

---

## **Aanleiding**

De afgelopen maanden is, onder leiding van KAW Architecten & Adviseurs, door de gemeente Woudenberg en Omnia Wonen gewerkt aan de Woonvisie 2024-2030 'Een prachtig dorp'.

De Woonvisie bouwt voort op de uitgangspunten zoals vastgelegd in o.a. de Nationale Woon- en Bouwagenda, de regionale Woondeal en het coalitieakkoord. De Woonvisie vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken met de corporatie Omnia Wonen en huurdersorganisatie SHOW, als basis voor de gemeentelijke woonzorgvisie, als onderbouwing bij het maken en/of beoordeling van woningbouwinitiatieven en het inzetten van een instrumentarium waarmee lokale binding beloond wordt.

De opgaven op de woningmarkt zijn groot. De Woonvisie legt juist accenten op die opgaven waarbij de gemeente, in meer of mindere mate, het verschil kan maken.

Mede daardoor zet de gemeente Woudenberg in de Woonvisie 2024 – 2030 stevig in op een gevarieerd woningaanbod en bovenal: betaalbaarheid. Het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen vraagt meer aandacht omdat dit niet vanzelfsprekend door de markt opgepakt wordt. In de Woonvisie 2024 – 2030 is een afwegingskader (pagina 35) opgenomen waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke streefpercentages wij als gemeente hanteren. Voor de categorie betaalbaar geldt een percentage van 60%.

## **Stand van zaken**

Tijdens de raadscommissie vergadering van 6 december wordt de Woonvisie 2024 – 2030 door u als raad behandeld. Op de Woonvisie zijn een vijftal zienswijzen, welke u als bijlage bij de eerder toegestuurde stukken vindt, ingediend. Deze zijn beantwoord en voor zover opportuun verwerkt in de definitieve Woonvisie.

Op woensdag 29 november jl. heeft gedeputeerde Rob van Muilekom, namens het college van GS van de provincie Utrecht, telefonisch contact gezocht met wethouder Van de Graaf. De heer Van Muilekom heeft aangegeven dat de provincie een zienswijze op de Woonvisie wil indienen. Helaas is de termijn hiervoor inmiddels verstreken.

Hoewel de gemeente Woudenberg niet verplicht is de concept Woonvisie te delen met de provincie, dit in het verleden ook niet is gedaan en de provincie Utrecht op de hoogte was van het proces om te komen tot een nieuwe Woudenbergse Woonvisie, betreurt het college van de gemeente Woudenberg dat de provincie Utrecht geen zienswijze in heeft kunnen dienen.

Op donderdag 30 november jl. heeft gedeputeerde Van Muilekom de zienswijze van de provincie verwerkt in een brief gericht aan het college van de gemeente Woudenberg. Deze brief is bijgevoegd bij deze memo. Wij nemen u hieronder graag mee in een korte uiteenzetting van de brief en geven u vervolgens inzicht in de reactie van het college van de gemeente Woudenberg.

#### *Korte uiteenzetting*

- De provincie geeft aan dat de Woonvisie 2024 – 2030 niet aansluit op alle punten van de Woondeal;
- De provincie Utrecht heeft telefonisch en vervolgens op 30 november jl. per brief gereageerd op de inhoud van de Woonvisie;
- De provincie is blij te constateren dat:
  - o De gemeente Woudenberg de prijsgrens voor de categorie betaalbare koopwoningen heeft aangepast van de NHG-grens naar de door BZK vastgestelde grens voor goedkope koop van €390.000 (prijspeil 2024);
  - o De gemeente Woudenberg kiest voor 30% sociale huur bij nieuwbouw, zoals dat ook in de Woondeal regio Amersfoort is afgesproken;
  - o Gelijktijdig constateert de provincie Utrecht dat de gemeente Woudenberg niet volledig tegemoet komt aan de afspraak uit de Woondeal dat op gemeenteniveau 2/3 van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.
- Om dit dilemma op te lossen stelt de Provincie voor 'het toevoegen van een categorie middenhuur met een maximale huurprijs tot €1123,13 (prijspeil 2023, het prijspeil voor 2024 is nog niet bekend).'

#### *Overwegingen van het college van de gemeente Woudenberg*

- In de Woonvisie 2024-2030 is bewust gekozen voor focus op betaalbare sociale huur en koop;
- Het uitgangspunt in deze Woonvisie is om de categorie middenhuur in eerste instantie aan 'de markt' over te laten;
- Zowel vanuit ervaringen van de lokale makelaars, ervaringen van Omnia Wonen als ook resultaten van het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de Woudenbergse bevolking een sterke koopwens heeft. Dit resulteert erin dat men bij voorkeur alleen (sociaal) huurt als het kopen van een woning geen mogelijkheid is. Hoewel landelijke beelden en cijfers wijzen op de behoefte aan middenhuur is de dagelijkse praktijk in de gemeente Woudenberg anders. Men denkt alleen aan middenhuur als dit bijvoorbeeld is ter overbrugging van een (korte) periode. De voorkeur gaat uit naar betaalbare koopwoningen;
- De landelijke overheid is voornemens is om een puntenstelsel in te voeren dat de markt voor middenhuur woningen minder interessant kan maken voor particuliere verhuurders. Dat zogenaamde puntensysteem legt het duur(der) verhuren van particuliere woningen aan banden;
- Het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen vraagt meer aandacht omdat dit niet vanzelfsprekend door de markt opgepakt wordt. Mochten we merken dat de markt zelf geen middenhuur realiseert, dan gaan we daar directer op inzetten. De mogelijkheden die de gemeente heeft, om de markt hiertoe te bewegen, zijn echter wel beperkt;

- Omnia Wonen heeft aangegeven dat, indien de vraag en behoefte er ligt, zij eventueel beperkte aantallen middenhuur wil realiseren/toevoegen aan hun woningvoorraad;
- In eerste instantie willen wij de realisatie van middenhuur aan de markt overlaten. We kunnen wel afspraken maken over de prijs en kwaliteit van een woning. Vanuit het woningbehoefteonderzoek zien we de vraag naar 2/3e betaalbaar niet terug. Dit geldt zowel voor sociale huurwoningen als voor middenhuur woningen. Het college kiest er, zoals hiervoor ook aangegeven, bewust voor om in de categorie sociale huur een extra stap te zetten;
- Het toevoegen van een categorie middenhuur kan uiteraard alleen als het aandeel van een andere categorie (middeldure of dure koop) wordt verlaagd. Deze aanpassing heeft als belangrijk consequentie dat het (mogelijk) de haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk zet. Dit omdat de grondprijs onder deze woningen hoger ligt. Een wisselend woningprogramma waarin ook duurdere woningen opgenomen zijn is cruciaal voor de haalbaarheid van een nieuwbouwwijk.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande overwegingen heeft het college kennisgenomen van de zienswijze van de provincie Utrecht en adviseert het college de raad om geen wijzigingen in de Woonvisie 2024 – 2030 door te voeren. De eerder opgenomen aantallen en categorisering sluit aan bij de standpunten van het college en datgene waar wij als college de focus en aandacht op willen leggen.

Wethouder Van de Graaf heeft na ontvangst van de brief van provincie Utrecht telefonisch contact gehad met gedeputeerde Van Muilekom. Tijdens dit gesprek heeft wethouder Van de Graaf toegelicht welke stappen Woudenberg zet in het toevoegen van betaalbare woningen, bijvoorbeeld het percentage sociale huur wat stijgt van 20% naar 30%. Ook is in dit gesprek toegelicht dat er in 2024 opnieuw een woningbehoefteonderzoek in de gemeente Woudenberg uitgevoerd gaat worden. Indien dit woningbehoefteonderzoek aanleiding geeft tot wijzigingen in het woonbeleid, wordt er een oplegger op de Woonvisie opgesteld. Met de provincie Utrecht is afgestemd dat dit een goed moment is om opnieuw te kijken naar de totale categorie betaalbaar. Ook op ambtelijk niveau zal er begin volgend jaar een afspraak zijn om hierover bij te praten. Gedeputeerde Van Muilekom heeft aangegeven blij te zijn met de stappen die Woudenberg in deze Woonvisie zet en hoopt dat de gemeente in de toekomst nog een extra stap gaat zetten.

### *Bijlage:*

- *Reactie provincie Utrecht d.d. 30 november 2023.*