

Oplegger 2020+ (behorende bij Woonvisie 2019+)

Aanleiding

Als gemeente voeren wij iedere twee jaar een woningbehoefteonderzoek uit. Dit doen wij zodat we de ontwikkelingen op de Woudenbergse woningmarkt goed kunnen monitoren en waar nodig tijdig kunnen bijsturen in onze nieuwbouwprioritering. Want we willen dat het voor alle doelgroepen goed wonen is in Woudenberg. Daarnaast kunnen de uitkomsten gebruikt worden om richting te geven aan de te maken keuzes in de Woonvisie en de prestatieafspraken die we samen met woningcorporatie Omnia Wonen maken. Begin 2020 is het woningbehoefteonderzoek uit 2018 geactualiseerd. De resultaten uit dit onderzoek geven aanleiding om de Woonvisie 2019+ te actualiseren. Dit doen wij door middel van deze oplegger. Met deze oplegger willen wij werken aan een woningmarkt die meer in balans komt.

Betrokken partijen

Voor de actualisatie hebben we als gemeente samengewerkt met de in Woudenberg actieve woningcorporatie Omnia Wonen en de Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen (SHOW). De oplegger is mede op basis van de input van Omnia Wonen en de SHOW opgesteld.

Tevens hebben wij de behoefte van de inwoners van Woudenberg, door middel van de bewonersenquête Woudenberg 2019 benut. Andere belangrijke input voor het behoefteonderzoek zijn de jaarrapportages woningnet regio Eemvallei en de analyses die zijn uitgevoerd door de Stec groep.

Belangrijkste uitkomsten woningbehoefteonderzoek Woudenberg 2020

We geven de belangrijkste uitkomsten van het geactualiseerde behoeftenonderzoek puntsgewijs weer:

- Het aantal inwoners en huishoudens in Woudenberg neemt de komende jaren toe.
- De bevolking vergrijsst, maar tot 2030 is er nog geen sprake van ontgroening doordat het aantal jongeren toeneemt.
- Behoeftte aan woningen in vrijwel alle segmenten, zowel sociale huur, vrijesectorhuur als koop.
- De druk op de sociale woningvoorraad in Woudenberg neemt toe. Er zijn meer actief woningzoekenden (zowel vanuit Woudenberg als uit de regio), maar daarnaast een afnemend aantal huuropzeggingen en dus verhuringen van sociale huurwoningen.
- Doordat de betaalbaarheid van koopwoningen onder druk staat, is op de korte termijn vooral vraag naar betaalbare woningen voor middeninkomens.
- Toevoeging nieuwbouw: Er is behoefte aan circa 2.245 nieuwe woningen tot 2040.
- Vergrijzing vraagt om een toevoeging van levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad.
- Nieuwbouw moet zich richten op faciliteren van de doorstroming.
- Doorstroming is essentieel om de scheefheidspercentages in de corporatievoorraad te verlagen.

Opvallende verschillen met voorgaand woningbehoefteonderzoek (2018)

We geven de belangrijkste verschillen puntsgewijs weer:

- Meest recente prognoses laten een snellere toename van het aantal inwoners en huishoudens in Woudenberg zien.
- Hierdoor neemt de jaarlijkse woningbehoefte toe: de jaarlijkse nieuwbouwoopgave kwam in 2018 uit op ongeveer 80 tot 100 woningen per jaar tot 2030. Het behoefteonderzoek uit 2020 gaat uit van een nieuwbouwoopgave van ongeveer 100 tot 120 woningen per jaar tot 2030.
- Ten aanzien van de sociale huur komt de langjarige jaarlijkse behoefte uit op zo'n 10 tot 30 sociale huurwoningen. De jaarlijkse behoefte op basis van het behoefteonderzoek uit 2018 kwam nog uit op 10 tot 20 sociale huurwoningen per jaar.
- Sociale huurwoningen worden in toenemende mate verhuurd aan mensen afkomstig van buiten Woudenberg. Ook in andere regiogemeenten is deze trend zichtbaar.
- Wonen en zorg: minder snelle stijging van de intramurale bevolking tot 2030.

Conclusie

Het meest recente woningbehoefteonderzoek resulteert niet in grote beleidsaanpassingen. Wel zien wij een aantal belangrijke aandachtspunten/ wijzigingen. Deze oplegger 2020+ geeft deze wijzigingen/ aanvullingen weer ten opzichte van de Woonvisie 2019+.

Hierna zijn deze wijzigingen/aanvullingen puntsgewijs weergegeven. Deze wijzigingen/aanvullingen zijn direct van toepassing nadat de oplegger 2020+ is vastgesteld.

1) Zelfbewoningsplicht

Voor nieuwbouwprojecten in de gemeente Woudenberg geldt dat er, voor alle woningtypen, een zelfbewoningsplicht van vijf jaar wordt opgenomen voor woningen die gerealiseerd worden op grond die (gedeeltelijk) in bezit is van de gemeente. Dit weert beleggers en speculanten van de woningmarkt en vergroot de kans dat woningzoekenden een betaalbare koopwoning vinden. Wij treden in overleg met ontwikkelaars wanneer wij geen grondeigenaar zijn om ook tot afspraken over zelfbewoningsplicht te komen.

Bij een zelfbewoningsplicht mag een woning alleen door de koper zelf worden bewoond. Het verhuren van de woning is dus verboden. Verkoop van de woning is mogelijk, waarbij de zelfbewoningsplicht zowel voor de eerste koper als ook voor eventuele volgende kopers geldt. Om te ondervangen dat bepaalde groepen onbedoeld worden geraakt, maakt de gemeente wel een aantal uitzonderingen. Zo mag een woning wel worden verhuurd aan familieleden en ook tijdens bijvoorbeeld tijdelijk verblijf in het buitenland.

De zelfbewoningsplicht wordt, per project, opgenomen in de overeenkomsten behorende bij dat project.

2) Anti speculatiebeding

Voor goedkope, betaalbare en middeldure koopwoningen die gerealiseerd worden in projecten met grondeigendom van de gemeente wordt een anti speculatiebeding opgenomen. Het anti speculatiebeding betekent dat een woning pas na vijf jaar mag worden doorverkocht. Als de koper binnen deze termijn de woning wil verkopen moet hij of zij een deel van de winst afdragen aan de gemeente/grondeigenaren.

Speculatie leidt tot prijsopdrijving als speculanten woningen kopen en binnen korte tijd met winst doorverkopen. Voor de gemeente is het wel belangrijk dat doorstroming op de woningmarkt niet wordt belemmerd. Daarom geldt dat bij veranderende marktomstandigheden de toepassing kan worden heroverwogen.

Naast het anti speculatiebeding werken wij bij de goedkope koopwoningen, op basis van de doelgroepenverordening, met een zogenaamde terugkoopregeling. Met deze terugkoopregeling worden deze woningen voor een periode van 15 jaar beschikbaar gehouden voor de doelgroep. Anders dan bij het anti speculatiebeding worden deze woningen niet op de vrije markt verkocht. De woningen worden teruggekocht door de gemeente/grondeigenaren en vervolgens opnieuw verkocht. De woning wordt aangeboden met een prijs passend bij de categorie goedkope koopwoningen en verkocht aan de doelgroep.

3) Doorstroming

Samen met Omnia Wonen gaan wij aan de slag met het stimuleren van doorstroming. Omnia Wonen heeft aangegeven in een aantal (nieuwbouw)projecten elders goede ervaringen te hebben. Deze mogelijkheden worden op dit moment gezamenlijk bekeken en de concrete afspraken, voor project Hoevelaar en de Nijverheidsweg, die wij hierover met Omnia Wonen maken worden vastgelegd in de prestatieafspraken 2021.

4) Definitie sociale huur

De definitie van een sociale huurwoning luidt, conform de landelijke definitie, als volgt:

Sociale huurwoning: Huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020) - kan zowel door corporaties als particulieren worden aangeboden.

5) Kernvoorraad

De belangrijkste taak van een woningcorporatie is dat zij voldoende woningen bezit voor het huisvesten van de lagere inkomens (inkomen dat recht geeft op huurtoeslag). Deze woningen bij elkaar vormen de kernvoorraad. Uit het WBO 2020 komt naar voren dat de kernvoorraad van Omnia Wonen 40% bedraagt (22% tot de eerste aftoppingsgrens en 18% tot de 2e aftoppingsgrens) (pagina 29 WBO 2020). Op basis van het Woning Waarderingsstelsel (WWS punten) is 86% van de woningvoorraad van Omnia Wonen te verhuren met een huurprijs vanaf de huurliberalisatiegrens, oftewel: de bestaande woningvoorraad van Omnia Wonen heeft een zeer hoge kwaliteit. Alle woningen van Omnia Wonen in Woudenberg worden echter onder de liberalisatiegrens verhuurd (m.u.v. inkomensafhankelijke huurverhoging). In de praktijk wijst Omnia Wonen bij 1/3 van de te verhuren woningen de woning toe aan de primaire doelgroep met een huur behorend bij de kernvoorraad, dus onder de aftoppingsgrenzen.

Uit het WBO 2020 komt naar voren dat in het jaar 2040 22 – 23 % van de totale woningvoorraad in Woudenberg dient te bestaan uit sociale huurwoningen. Nieuwbouwwoningen toevoegen aan de kernvoorraad is in de praktijk nagenoeg onmogelijk. Dit gelet op de hoge bouwkosten en de extra energetische kwaliteit die moet worden geleverd. Het is logischer om woningen in de bestaande voorraad (met minder kwaliteit dan nieuwbouw) in de kernvoorraad te houden. Deze woningen kan Omnia Wonen vervolgens toewijzen aan mensen met de laagste inkomens.

Op dit moment werkt Omnia Wonen met het twee-huren beleid. Als gevolg van dit beleid kunnen alle woningzoekenden reageren op alle woningen, ongeacht de hoogte van de streefhuur.

In de praktijk houdt dit in dat mensen met lage inkomens ook kunnen reageren op hele dure woningen, waarbij vervolgens de huurprijs verlaagd dient te worden. Omnia Wonen werkt, samen met de SHOW, aan een nieuw huurbeleid waardoor deze ongewenste beweging niet meer mogelijk is.

Wij gaan met Omnia Wonen aan de slag om te komen tot een voorrangsregel waarbij de hogere inkomens voorrang krijgen om vanuit een sociale huurwoning in Woudenberg te verhuizen naar een andere (duurdere) (nieuwbouw)woning in Woudenberg. Zij laten dan een woning achter die toegewezen kan worden aan de laagste inkomens. Dit is een belangrijk instrument om doorstroming op gang te brengen.

Over de kernvoorraad van Omnia Wonen maken wij concrete afspraken die worden vastgelegd in de meerjaren prestatieafspraken.

6) Aantallen

In de huidige woonvisie is opgenomen dat er 90 – 100 woningen per jaar gerealiseerd worden. Bij projecten van meer dan 20 woningen wordt er minimaal 20% sociale huur gerealiseerd. Uit het WBO 2020 blijkt dat de woningvraag voor de komende jaren toeneemt, waarbij voor de sociale huurwoningen de vraag in eerste instantie afneemt en na 2025 weer stijgt.

Om in te spelen op deze stijgende vraag wordt het aantal woningen dat per jaar gebouwd dient te worden aangepast naar 90 – 110 woningen. Voor de realisatie van deze woningen zijn wij afhankelijk van projectontwikkelaars en (juridische) procedures. De realisatie van 90 – 110 woningen per jaar is een streven. Hoewel we er alles aan willen doen dit aantal te halen, zijn we natuurlijk afhankelijk van procedures, wetgeving en ontwikkelaars.

Ook al is er de komende jaren sprake van een licht dalende vraag naar sociale huurwoningen, het is wenselijk vast te houden aan het streefpercentage van 20% (bij projecten van meer dan 20 woningen). Zo zorgen we ervoor dat ook in de toekomst, wanneer de vraag weer toeneemt, er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn.

Met onderstaande tabel willen wij de komende jaren aansluiten op de stijgende behoefte naar sociale huurwoningen. Het minimale percentage wordt in de betreffende jaren in de doelgroepenverordening vastgelegd.

<i>Periode</i>	<i>Minimaal % sociale huurwoningen bij projecten bestaande uit meer dan 20 woningen</i>	<i>Behoefte aantal (uit WBO 2020)</i>
2020 – 2024	20%	85 woningen
2025 – 2029	25%	170 woningen
2029 – 2040	30%	330 woningen

Als bijlage bij deze oplegger is tevens de geactualiseerde ontwikkelstrategie-tabel toegevoegd. Gelet op de landelijke woningnood hebben wij in deze ontwikkelstrategie tabel het woningaanbod minder rooskleurig weergegeven.

7) Pre-mantelzorgwoningen

In de landelijke wetgeving is veel ruimte voor het (tijdelijk) realiseren van een mantelzorgwoning. Deze regeling gaat er echter vanuit dat er sprake is van een concrete mantelzorg-aanleiding/zorgindicatie. Veel ouderen weten dat, ook op het moment dat er nog niet direct sprake is van een formele mantelzorg-aanleiding, er op termijn een zorgbehoefte kan ontstaan. Voor deze doelgroep kan het wenselijk zijn om tijdig in de nabijheid van een toekomstig mantelzorgverlener uit het bestaande sociale netwerk te wonen. Bijvoorbeeld ouders die bij (één van) de kinderen willen gaan en/of willen blijven wonen.

De bestemmingsplannen van de gemeente en de regels voor vergunningsvrij bouwen voorzien niet in de mogelijkheid om een tijdelijke tweede woning in de tuin bij een bestaande (koop)woning te bouwen of binnen bestaande bebouwing te realiseren.

Vanuit het oogpunt van zelfredzaamheid vinden we het belangrijk dat inwoners (ook zonder een zorgindicatie) zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving in de nabijheid van het eigen sociale netwerk kunnen blijven wonen en handelen. Vanuit deze gedachte gaan wij onderzoeken wat de voor- en nadelen zijn om, onder voorwaarden, pre-mantelzorgwoningen mogelijk te maken.