

Benen op tafel sessie met de gemeenteraad

Stec Groep aan gemeenteraad Woerden

Esther Geuting, Joery Schouten en Matthijs Ham
8-2-2024



Vanavond in gesprek over kader, proces, opgaven en instrumentarium

- Context van de nieuwe woonvisie
- Toelichten proces (plan van aanpak)
- Woonopgaven binnen de gemeente
- Inzicht in mogelijk in te zetten instrumentarium



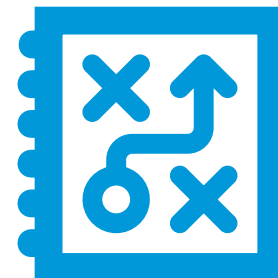
Woonvisie als cruciale schakel in waarmaken ambities

- Actueel woonbeleid met ambities, uitgangspunten en kaders zijn essentieel. Zorgen voor sturing en versnelling
- Visie op wonen, zorg en welzijn wordt steeds belangrijker. Vanaf 1 januari 2026 wordt een woon(zorg)visie verplicht in het kader van het Volkshuisvestingsprogramma
- Behoeftte aan woonvisie en bijbehorend uitvoeringsprogramma aansluitend op actueel beleid



Wat staat er in een woonvisie?

- Strategische en richtinggevende visie op wonen, met aandacht voor relevante thema's als zorg, duurzaamheid, vitaliteit, etc.
- Woonvisie bestaat uit twee delen:
 - A - ambities en strategie
 - B - uitvoeringsprogramma

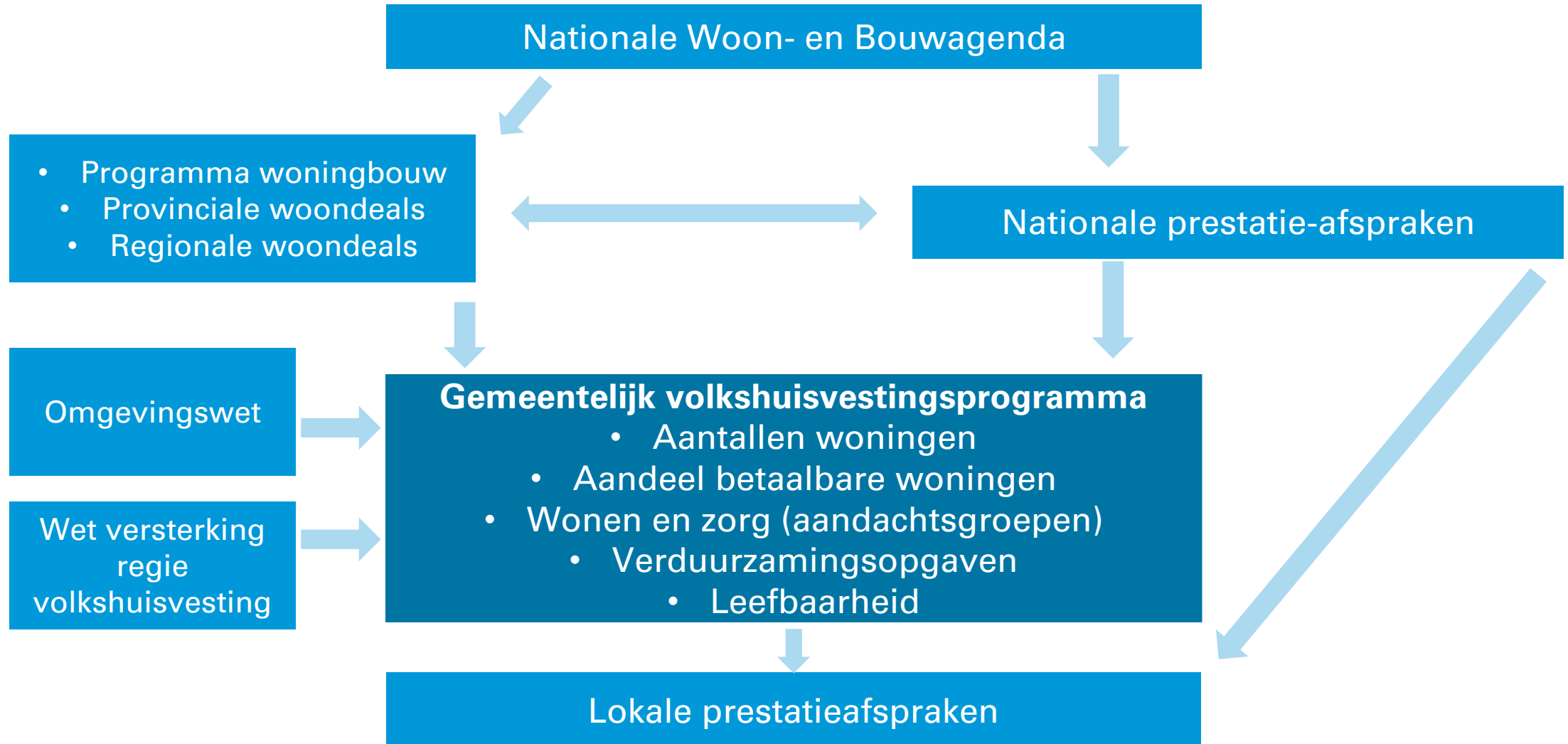


Deel A woonvisie vormt basis voor uitvoeringsprogramma en prestatieafspraken met corporatie.

Context en kader



Bouwstenen voor actueel woonbeleid



Woondeal regio U10

61.169 woningen te realiseren in de U10 regio,
waarvan:

- Ruim **21.769** corporatiewoningen
- **14.760** middenhuur en **9.050** goedkope koopwoningen
- **9.700** nultredenwoningen en **4.200** geclusterde woonvormen
- **9.600** flexwoningen als onderdeel van de totale woonopgave
- **30%** in totale woningvoorraad sociale huurwoningen
- Aanvullend **1.990** verpleegzorgplekken

Omgevingswet (1-1-24) in werking

1 Omgevingsvisie

Strategische en integrale langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving. Verplicht voor Rijk, provincie en gemeente.

2 Programma's

Programma's maken de doelen van de omgevingsvisie concreet. Indien nodig met een programma-tische aanpak.

3 Decentrale regels

Eik bestuursorgaan heeft een gebieds-dekkende regeling met alle regels voor de fysieke leefomgeving.

4 Algemene rijksregels

Algemene rijksregels voor activiteiten beschermen de leefomgeving. Initiatiefnemers weten hierdoor vooraf wat de mogelijkheden zijn en hoeven geen vergunning aan te vragen.



5 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is alleen nodig als de algemene rijksregels niet volstaan. Deze kan worden aangevraagd bij één loket.



6 Projectbesluit

Een projectbesluit is nodig voor ingrijpende en ingewikkelde projecten waarbij een publiek belang speelt.



Nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvestiging (Wvrv)

- In besluitvorming
- 5 bestaande wetten wijzigen om *" De regie op de volkshuisvesting te versterken door het bouwen van voldoende betaalbare woningen te versnellen, de juiste verdeling en het juiste gebruik van de woningvoorraad te bevorderen en de volkshuisvestelijke prestaties van woningcorporaties te stimuleren."*

Het gaat om de volgende wetten:

- Algemene wet bestuursrecht
- Omgevingswet
- Huisvestingswet 2014
- Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
- Woningwet

Werkplan en proces

In zes stappen naar een nieuwe woonvisie



- Nulmeting woningvoorraad
- Demografische ontwikkelingen in beeld
- Verhuisbewegingen in beeld (microdata)
- Analyse woningbouwplannen
- Huishoudensontwikkeling en vertaling naar woningbehoefte (incl. scenario's)

Planning en proces verder uitgewerkt



Stap	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September
1 Kick-off projectgroep en vliegende start									
2 Grip op woningbehoefte met aanvullend woningonderzoek									
3 Beeldvorming met relevante stakeholders op basis van onderzoek									
4 Schrijven woonvisie en uitvoeringsprogramma									
5 Advies over in te zetten instrumentarium									
6 Reflectieronde, afronden en besluitvormingsproces									

Rol van gemeenteraad: in 3 sessies naar een nieuwe woonvisie

Informereren en ophalen (vandaag):
Eerste onderwerpen en thema's woonvisie

Inhoudelijk in gesprek (maart):
Strategische richting woonvisie

Laatste reflectie
(juni)

Rol van stakeholders: verschillende deelsessies

- Maart: maand van het wonen met verschillende deelsessies met marktpartijen, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, lokale belangenorganisaties, inwoners / dorpsraden en interne afdelingen van de gemeente
- Aan de hand van stellingen in gesprek over wat zij belangrijk vinden voor de nieuwe woonvisie

Sessie	Stakeholders, onder andere:
Deelsessie 1 (gemeente)	Interne beleidsvelden gemeente Woerden
Deelsessie 2 (bewoners)	Inwoners en dorpsraden (aparte sessie per kern)
Deelsessie 3 (woningcorporaties en zorg en welzijn)	Woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen
Deelsessie 4 (marktpartijen)	Ontwikkelaars, makelaars en beleggers
Deelsessie 5 (belangenorganisaties)	Huurderbelang en participatieraad

Participatief proces en strakke planning

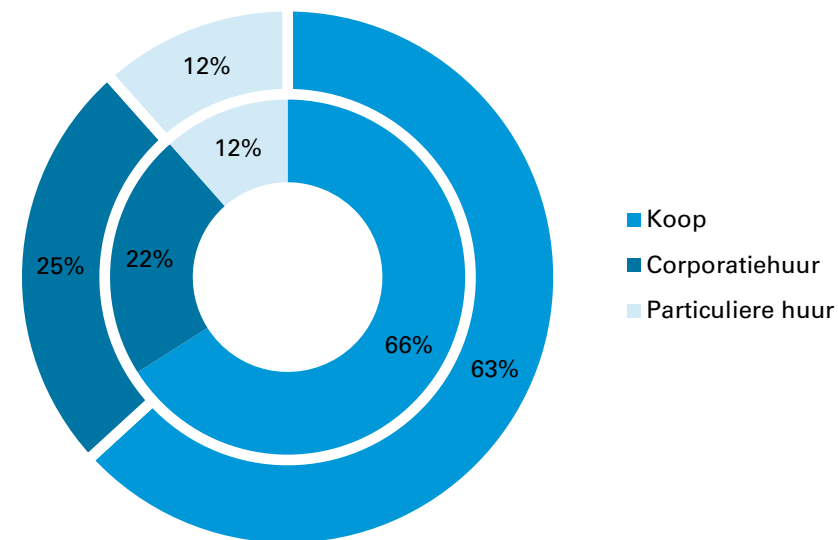
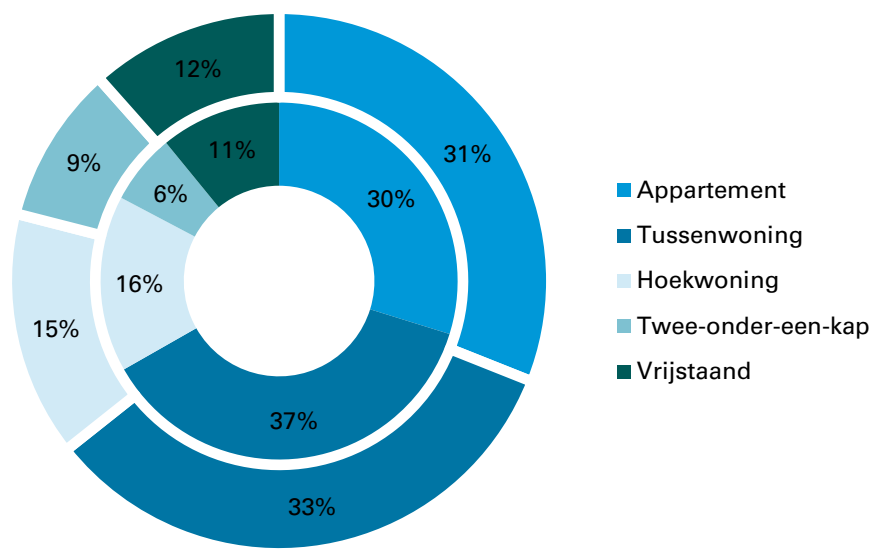
- Participatie essentieel voor gedragen woonvisie: we spreken elke kern afzonderlijk
- Belangrijk: u als raad in positie
- Participatie duidelijke plek in aanpak: tegelijkertijd strakke planning
- Heeft u extra/andere wensen voor de invulling van de sessies en het proces?



Woonopgaven

Bestaande voorraad: betaalbaarheid en verduurzaming aandachtspunten

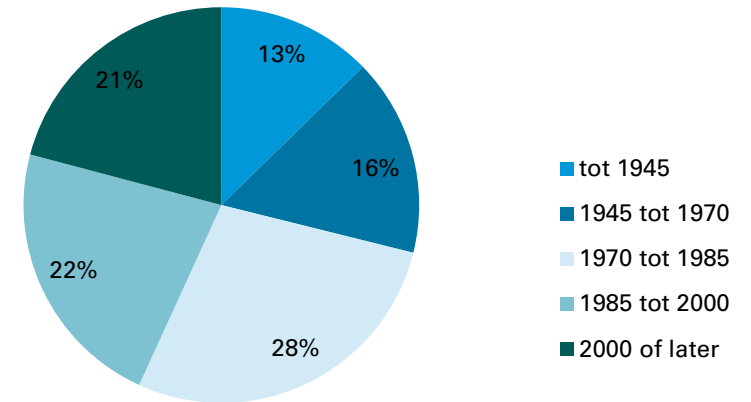
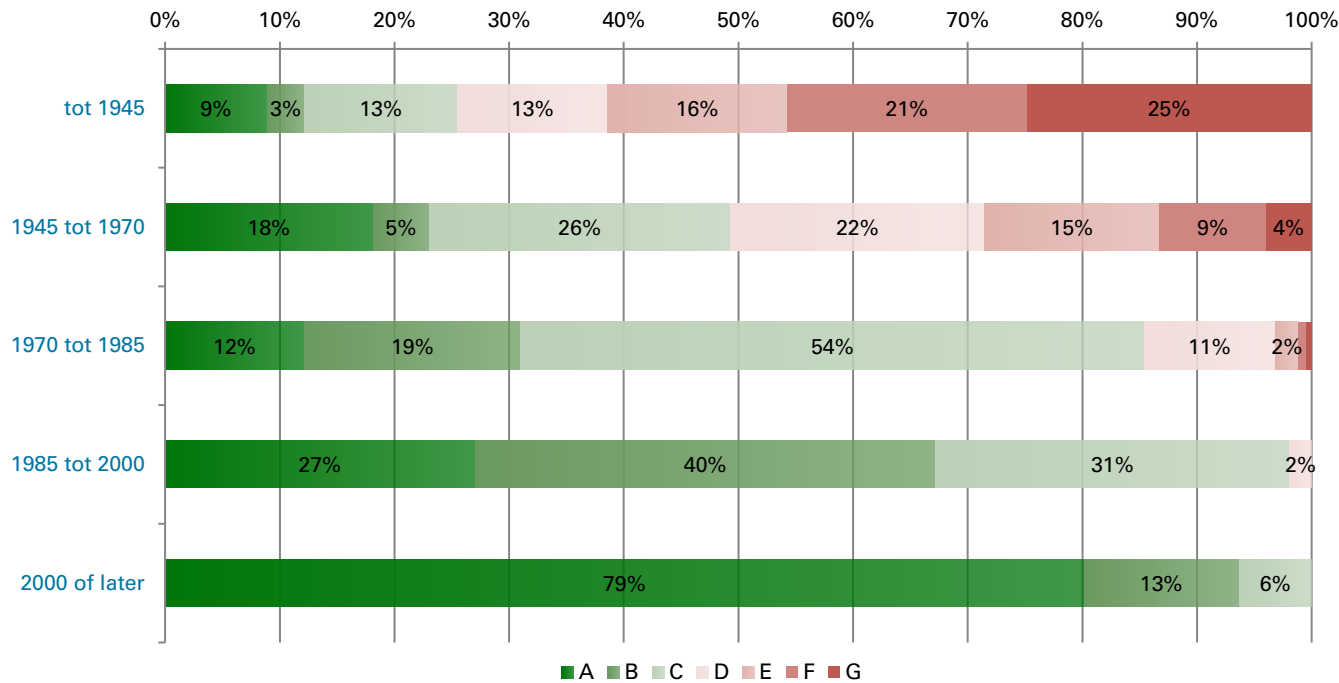
Bestaande voorraad naar woningtype (links) en eigendomsvorm (rechts), binnenste ring gemeente Woerden, buitenste ring gemiddelde van U16 (m.u.v. Utrecht)



Bron links: BAG (2023), rechts: CBS (2024).

Verduurzamingsopgave speelt in circa een derde van bestaande voorraad

Energielabels naar bouwjaar en aandeel bouwjaar in bestaande voorraad



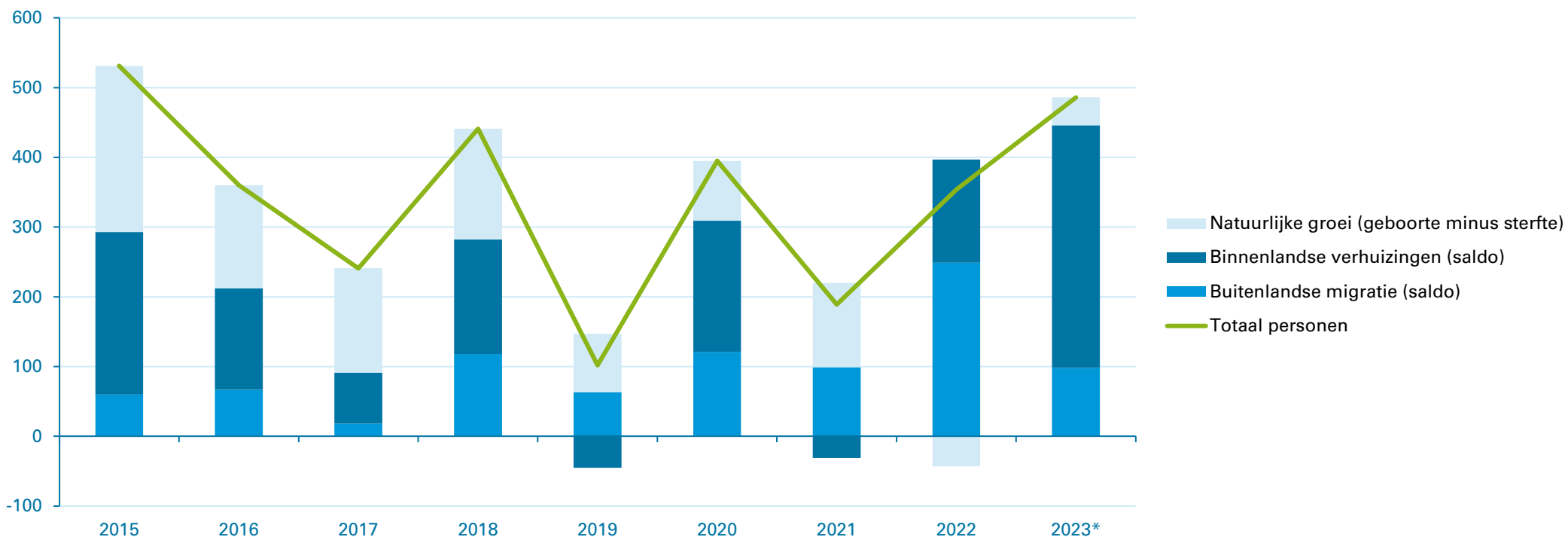
Bron: BAG (2023). *Voor woningen waarvan het energielabel niet bekend is, is het energielabel berekend aan de hand van bouwjaar en woningtype.

Demografische ontwikkelingen en woningbehoefte



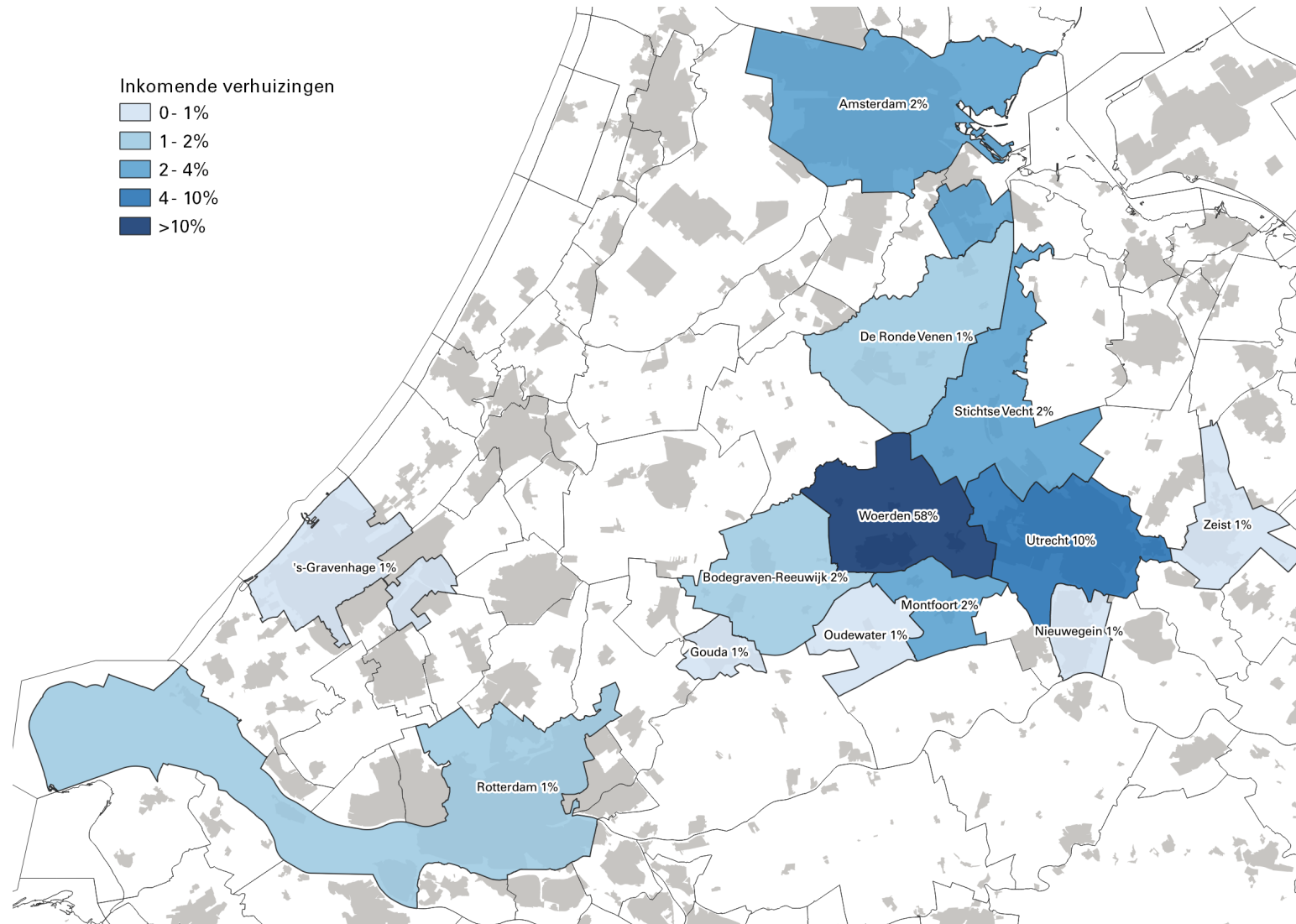
Migratie laatste jaren belangrijke drijver voor bevolkingsgroei

Saldo ontwikkeling aantal personen gemeente Woerden 2015-2023



Bron: CBS Statline (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Herkomst binnenlandse verhuizingen

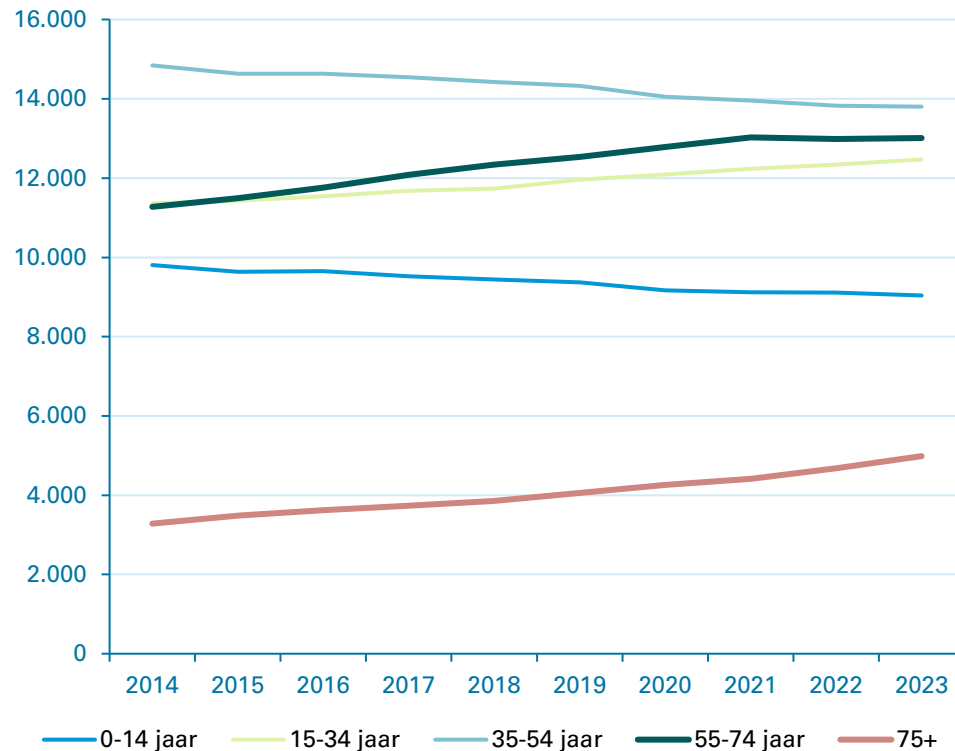


Bron: CBS (2011-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

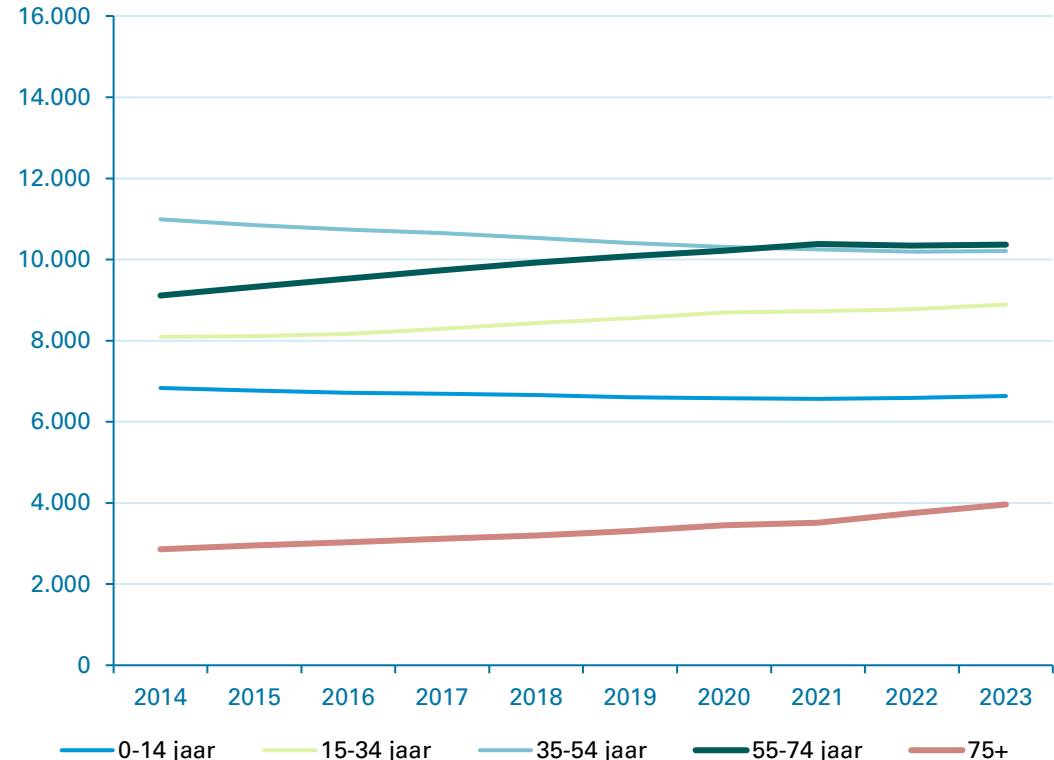
Vergrijzing in Woerden gaat harder dan in U16

Historische bevolkingsontwikkeling naar leeftijd

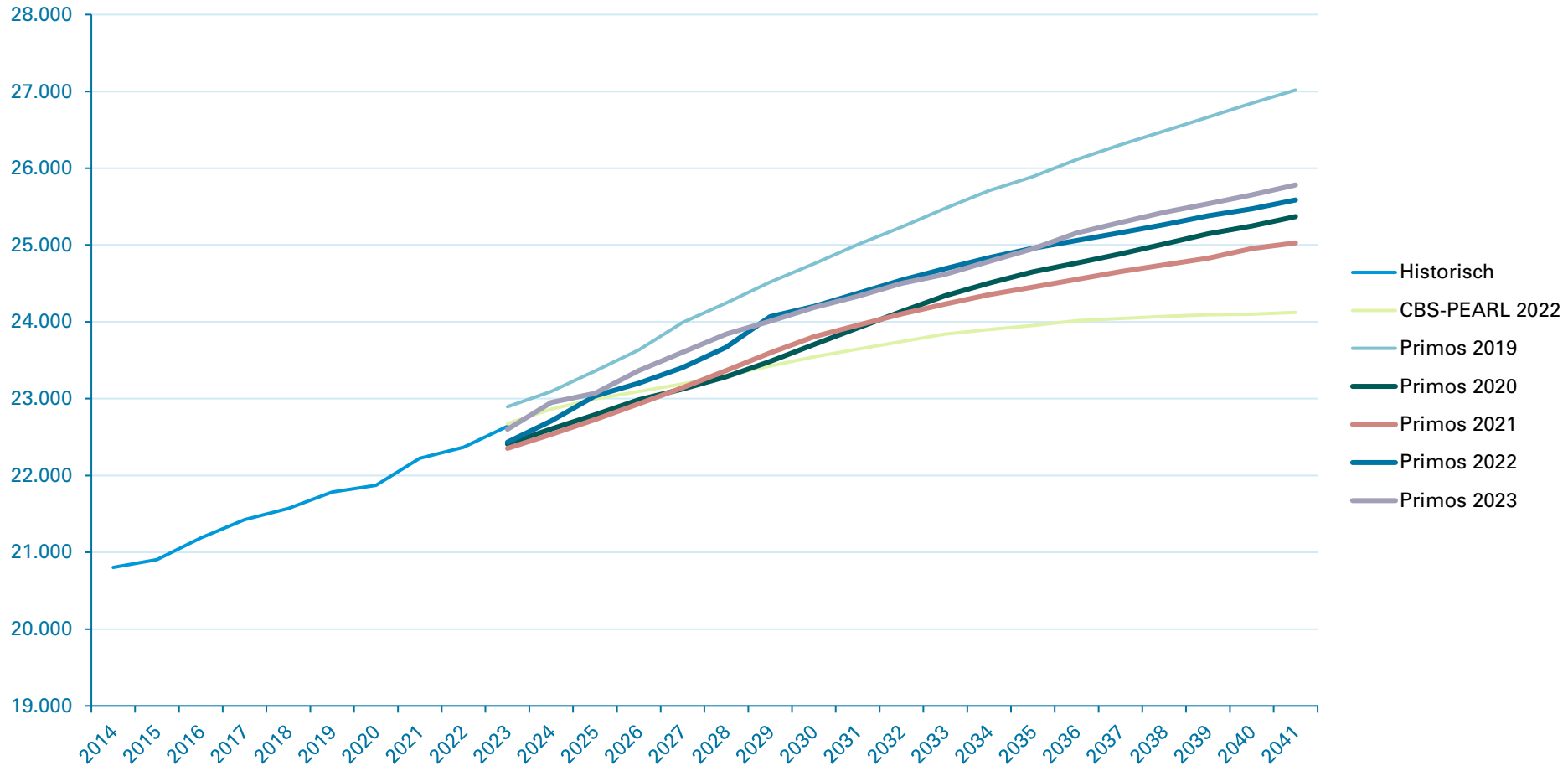
Gemeente Woerden



Gemiddelde van U16 gemeenten m.u.v. Utrecht



Verwachte huishoudensontwikkeling van +1.460 tot +4.200 tot 2040



Bron: CBS (2022-2024). Primos (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Gros van de huishoudensgroei afkomstig vanuit oudere doelgroepen, ook aantal gezinnen neemt toe

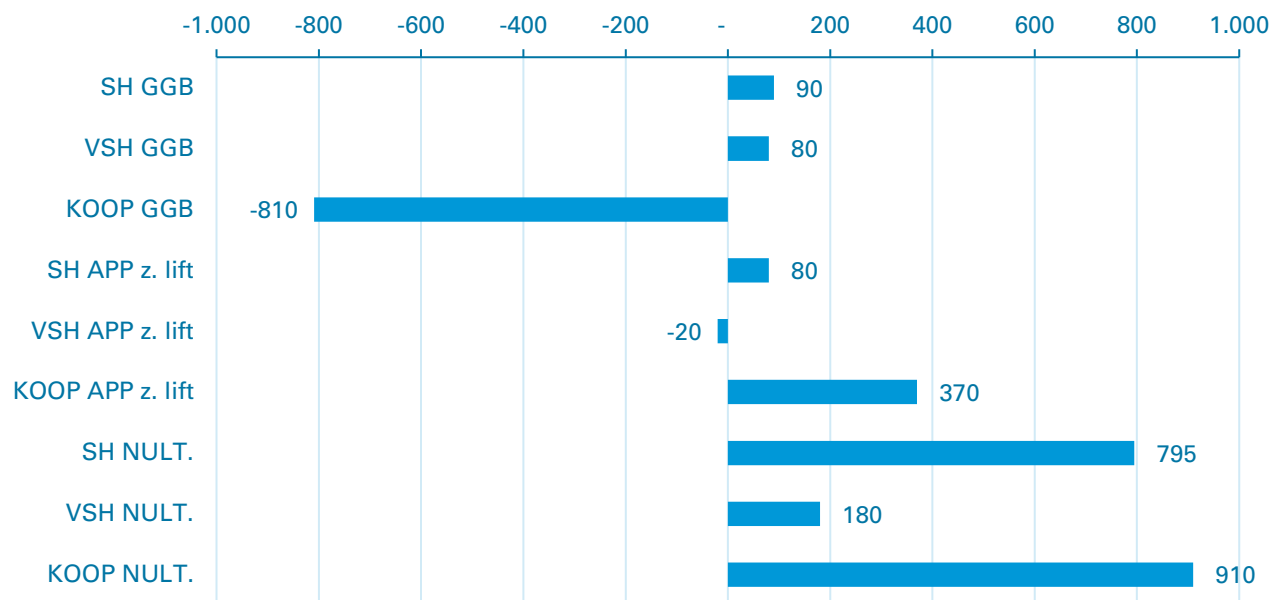
Geprognosticeerde ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling

Doelgroep	HH 2024	HH 2030	HH 2040	Ontw. 2024-2030	Ontw. 2024-2040
Alleenstaanden t/m 24 jaar	345	335	350	-10	5
Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	1.150	1.180	1.140	30	-10
Alleenstaanden 35 t/m 54 jaar	1.755	1.820	2.150	65	395
Alleenstaanden 55 t/m 74 jaar	2.445	2.825	2.995	380	550
Alleenstaanden 75-plus	1.810	2.190	3.005	380	1.195
Stellen t/m 34 jaar	1.035	1.055	825	20	-210
Stellen 35 t/m 54 jaar	800	910	1.050	110	250
Stellen 55 t/m 74 jaar	3.350	3.195	2.810	-155	-540
Stellen 75-plus	1.650	1.950	2.185	300	535
Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	8.525	8.565	8.795	40	270
Overig	80	85	100	5	20
Totaal	22.945	24.110	25.405	1.165	2.460

Bron: Primos 2023 prognose. Bewerking Stec Groep, 2024. Afgerond op vijftallen. HH = huishoudens.

10 jaar: Kwalitatieve verschuiving woningbehoefte op basis van huishoudensontwikkeling

- Bevolkingspiramide schuift door **Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtypen 2024-2034** richting oudere leeftijdsklassen
- Vergrijzing huidige bevolking zorgt voor toenemende behoefte aan nultredenwoningen
- Steeds vaker ook in combinatie met zorg
- Autonome druk op het grondgebonden segment neemt wat af: we verwachten extra instroom van gezinnen



Bron: Primos (2023), WoON (2015, 2018 & 2022), Lokale Monitor Wonen (2021), CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Nu: het knelt stevig!

- Lage en middeninkomens komen er niet tussen, insiders en outsiders
- Woondeal: 70% betaalbaar: **sociale huur, middenhuur en betaalbare koop**
- Wat is betaalbaar? € 390.000 als betaalbaarheidsgrens per 2024
- Vraagt een sturende overheid en grotere rol voor woningcorporaties

Huishoudensinkomen

Hypotheek

1 keer modaal

€ 177.400

1,5 keer modaal

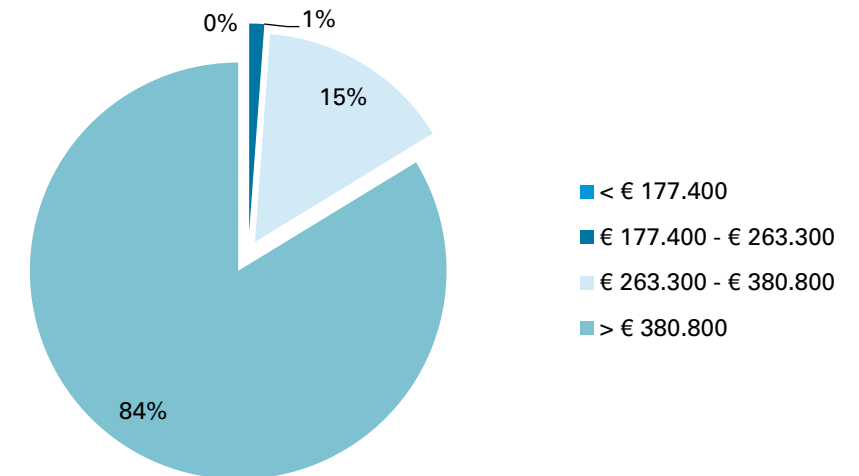
€ 263.300

2 keer modaal

€ 380.800

Bron: Hypotheker.nl

Aandeel te koop naar prijsklasse in Woerden



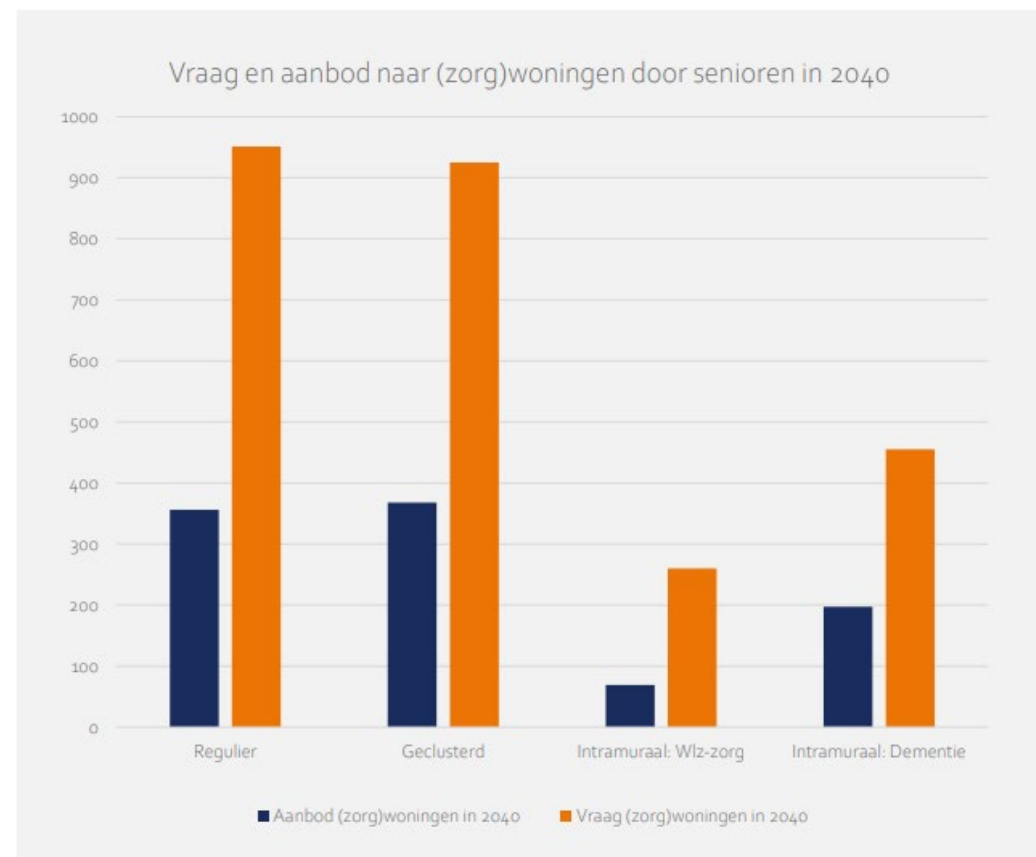
Bron: Funda.nl



Zorgvraag neemt toe en zal steeds vaker moeten landen in de (reguliere) voorraad

Onderzoek Sprinco & Atrivé:
Vanuit senioren tot 2040 opgave van zo'n:

- 600 reguliere nultredenwoningen
- 560 geclusterde woningen
- 500 intramurale woningen



Belangrijke thema's voor in Woonvisie

- Bestaande woningvoorraad: verduurzaming particuliere voorraad, aanpasbaarheid/geschiktheid, etc.
- Doorstroming alle kernen, voor wie bouwen we?
- Vitaliteit van de kernen. Iedere kern eigen unieke karakter
- Betaalbaar bouwen en houden. Aandacht voor voldoende sociale huurwoningen
- Diversiteit in de wijk. Ruimte voor alternatieve woonvormen (wooncoöperatie(s)/collectief, tiny houses, etc.
- Wonen, zorg en welzijn. Aandacht voor de woonomgeving, (pre)mantelzorg en urgentiedoelgroepen vanuit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting

... welke thema's moeten nog meer een plek krijgen?

Instrumentarium: betaalbaar bouwen?

Verdieping:

1. Vereveningsfonds
2. Optoppen
3. Splitsen

Instrument naar doelstelling en mate van effectiviteit

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Omgevingsplan				
Restricties uit- en opbouw mogelijkheden				
Percentages woningbouw categorieën				
Verordening				
Vereveningsfonds				
Toewijzen specifieke doelgroepen				
Opkoopbescherming				
Grondbeleid				
Contractuele verplichting of overeenkomst				
Zelfbewoningsplicht				
Antispeculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				
Koop- en financieringsconstructies				
KoopGarant				
KoopSmarter				
KoopStart				
Starterslening				

Toelichting

Effectief

Minder effectief

Niet effectief

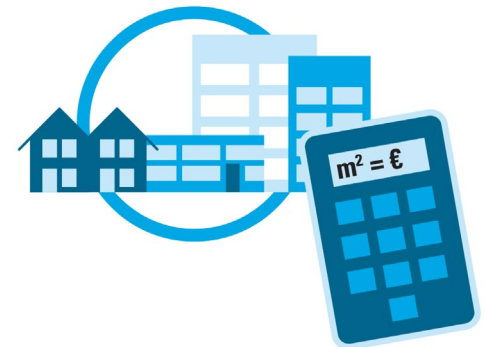
Betaalbaar maken



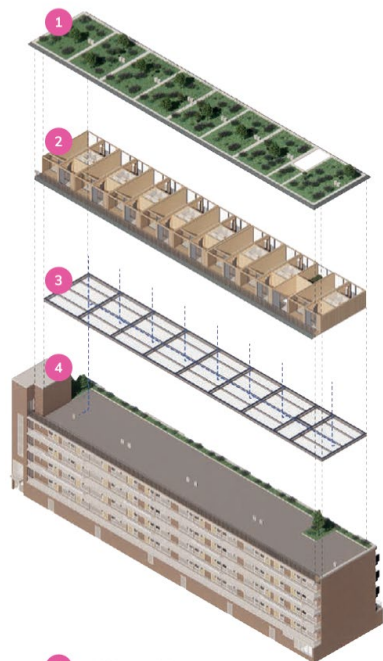
Vereveningsfonds



- Vereveningsfonds (*volkshuisvestingsfonds*): fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend
- Doel = onrendabele top wegnemen bij projecten met (verplicht) aandeel sociale huur
- Op basis van anterieure overeenkomsten en geborgd in een verordening
- Kan in combinatie met verplichte percentages betaalbare woningbouwcategorieën in omgevingsplan
- Let op termijnen!



Optoppen, conceptbouw, compact bouwen



- 1 modulair groendak
- 2 lichtgewicht optopperlaag
- 3 intermediair
- 4 bestaand gebouw



Splitsen



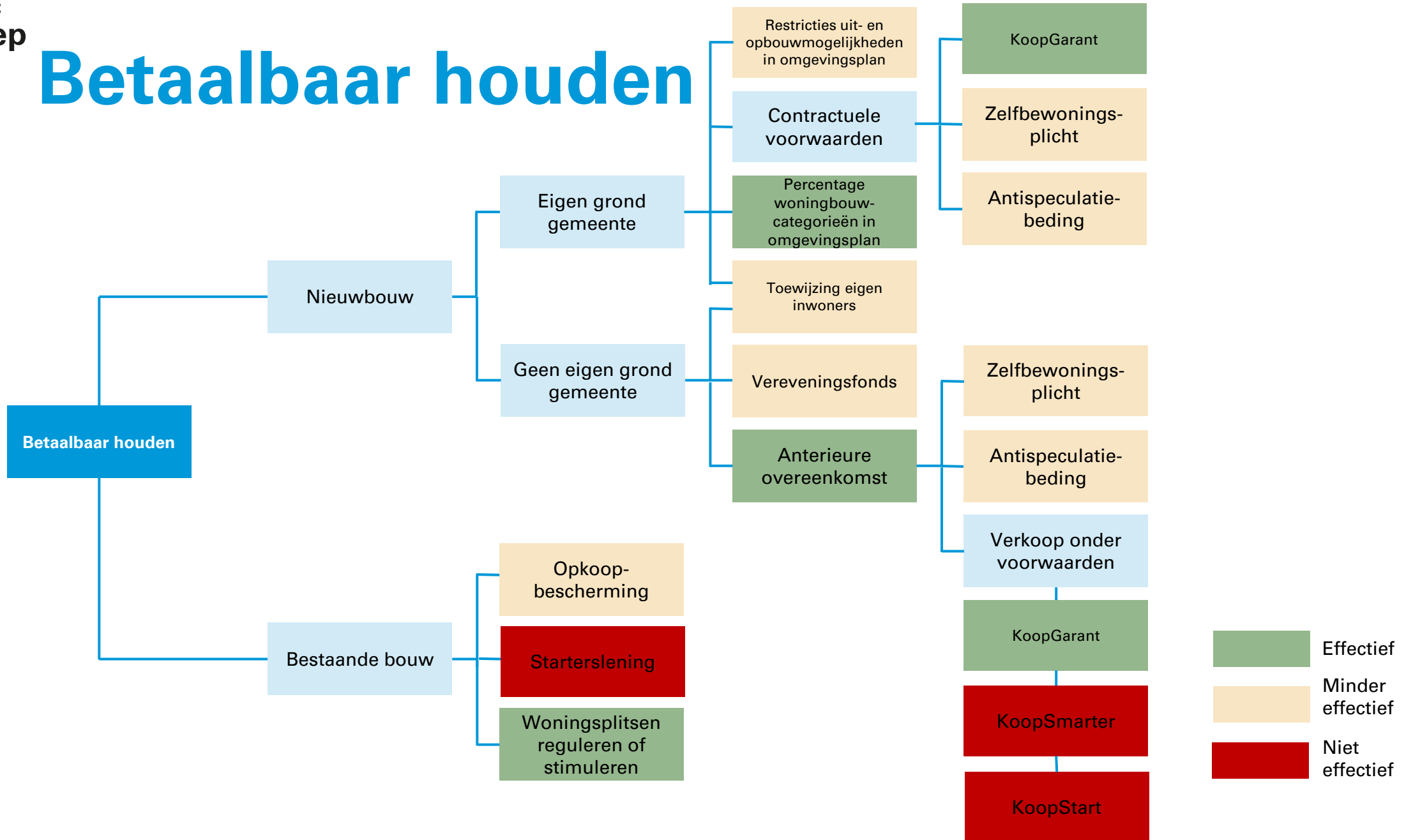
Potentie: 80.000 tot 160.000 woningen in Nederland

- Splitsen versus verkameren
- Beperken of juist stimuleren? Situatieafhankelijk (beleidsregels & kaartlaag (v/h parapluplan), en beheersverordening & Hvv)
- **Omgevingsvergunning:** versnellen, faciliteren procedures, gebruik provincie! (+ overwegen flitsvergunning, leges, planschade)
- **Splitsingseisen:** Leefbaarheid en kwaliteit vaak grootste issue. Parkeren, draagvlak, bouwoverlast, welstand, minimaal gbo.
- *Corporatiewoningen kunnen vrijstelling in Hvv krijgen + overweeg opkoopbescherming*

Instrumentarium betaalbaar houden?

1. Toewijzing (en nieuwe huisvestingswet)
2. Doelgroepen(verordening)

Betaalbaar houden



50% toewijzen eigen inwoners

Herziening Huisvestingswet 2014:

- 50% toewijzen; mag volledig lokale binding (was eerst 25%).
- Ook voor cruciale beroepen
- Nieuw sinds 2024:
 - Ook nieuwbouw koopwoningen via HVV.
 - Let op: is anders dan [voormalige] doelgroepenverordening.
 - <NHG én bewoond door huishoudens met aantoonbare behoefte aan betaalbare koop.

Bij Wvrv:

- Onderbouwing in volkshuisvestingsprogramma
- Provinciale afstemming nodig



Doelgroepen onder de omgevingswet

- Voorheen: doelgroepenverordening icm bestemmingsplan: regelt dat woningen voor bepaalde doelgroep worden gebouwd. Regelt niet dat deze ook daadwerkelijk worden bewoond door die doelgroep. Huisvestingsvergunning kan dit wel.
- Nu in omgevingsplan:
 - Percentages voor woningbouwcategorieën voor een bepaalde locatie, voor een gebied of de gehele gemeente.
 - Het omgevingsplan beschrijft de doelgroepen.
 - Instandhoudingstermijn (voorwaarden artikel 5.161c Bkl) → Wordt mogelijk met Wvrv iets veranderd.

Corporatie in positie

1. Bouwen
2. Houden

Corporaties in positie: bouwen

- Hanteer (functioneel) grondbeleid
- Bouwlocaties, grondposities (geen 'Didam'), vergunningverlening
- Corporatie als partner in de gebiedsontwikkeling, herpakken positie noodzakelijk. Actieve corporatie, (op tijd!) faciliterende gemeente. En tussentijds eisen niet veranderen.
- Aansluitend: corporatie en zorginstellingen gezamenlijk aan tafel.
- Wvrv: gemeenten moeten wel afspraken maken met corporaties (bijv. ouderenhuisvesting; ook belangrijk voor corpo's in portefeuillestrategie opnemen).
- Urgenten en aandachtsgroepen (breed) moeten regionaal worden afgestemd, geef corporaties grote rol in proces
- Corporatie: kiezen.

Corporaties in positie: houden

- Behoud sociale woningen zo lang mogelijk (instandhoudingstermijn 25 jaar). Corporaties worden daardoor dé partij voor sociaal.
- Geen eerlijke vergelijking tussen wat corpo's huurders bieden en wat andere beleggers in zelfde prijssegment bieden, ook in termen van ondersteuning van leefbaarheid, bewonersinitiatieven en toewijzing.

Benut bestaande voorraad optimaal:

- Rijkssubsidies (WBI, SBI)
- Optoppen

Woonvisie

Belangrijke thema's voor in Woonvisie

- Bestaande woningvoorraad: verduurzaming particuliere voorraad, aanpasbaarheid/geschiktheid, etc.
- Doorstroming alle kernen, voor wie bouwen we?
- Vitaliteit van de kernen. Iedere kern eigen unieke karakter
- Betaalbaar bouwen en houden. Aandacht voor voldoende sociale huurwoningen
- Diversiteit in de wijk. Ruimte voor alternatieve woonvormen (wooncoöperatie(s)/collectief, tiny houses, etc.
- Wonen, zorg en welzijn. Aandacht voor de woonomgeving, (pre)mantelzorg en urgentiedoelgroepen vanuit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting

... welke thema's moeten nog meer een plek krijgen?

Vervolg

- Maart: de maand van het wonen
 - ophaalsessie per kern, en met belanghebbenden
 - Inhoudelijk in gesprek met u
- April/mei: schrijven conceptwoonvisie
- Juni: reflectieronde
 - Ophaalsessie per kern, en met belanghebbenden
 - Reflectie met u
- Bestuurlijk proces in het najaar



**stec
groep**

Contact opnemen?

Esther Geuting

06 – 52567965

e.geuting@stec.nl

Joery Schouten

06 – 52567973

j.schouten@stec.nl

www.stec.nl

