

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

30 november 2021

Kenmerk

Z/21/025304 / D/21/037123

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Bink, Natalie

Onderwerp

Reactie moties wonen en woningbouw M-121, T-463, M-122, M-124, M-150, M-88.

Kennisnemen van

1. deze Raadsinformatiebrieven met de reactie op de moties en toezegging over wonen en woningbouw met de kenmerken: M-121, T-463, M-122, M-124, M-150, M-88, M-183 en M-184;

Inleiding

In 2021 zijn diverse moties met betrekking tot wonen en woningbouw aangenomen en heeft het college een toezegging gedaan. Vanwege de samenhang worden deze in één keer beantwoord. Het betreft de volgende moties en toezegging: M-121, T-463, M-122, M-124, M-150, M-88, M-183 en M-184.

Het college heeft aangekondigd een "Addendum op de Woonvisie" op te stellen met als doel de Woonvisie op een aantal punten aan te scherpen. Hierin wordt motie M-121 "Aanscherping woonvisie mbt goedkope koopwoningen" meegenomen".

Motie 121 Motie Aanscherping woonvisie mbt goedkope koopwoningen

1. In het addendum de volgende aandachtspunten op te nemen ten aanzien van goedkope koopwoningen tot €225.000,-

- a) Aparte beleidsdoelen voor goedkope- en betaalbare koopwoningen: 20% sociale huurwoningen, 15% goedkope koopwoningen en 15% betaalbare koopwoningen of middeldure huurwoningen (max. sociale huurprijs tot €1000 p/m) bij projecten vanaf 50 woningen;
 - b) Hanteren van een stringente zelfbewoningsplicht (op eigen en niet- eigen grond);
 - c) Het realiseren van een divers aanbod goedkope koopwoningen (bijvoorbeeld ook studio's en tiny houses);
 - d) Het realiseren van goedkope koopwoningen middels innovatieve bouwmethoden (waardoor sneller en goedkoper gebouwd kan worden);
 - e) Bouwen voor de inwoners van de gemeente Woerden door nieuw aanbod eerst aan inwoners van de gemeente Woerden kenbaar te maken en waar mogelijk voorrang te verlenen aan inwoners van de gemeente Woerden;
 - f) Indien van toepassing: De grondprijs conform het huidige grondprijsbeleid residueel vast te stellen, met een minimum van de grondprijs voor de hoogste categorie sociale huurwoningen.
2. ook de Woonvisie Woerden Middelland-Noord in de reikwijdte van het addendum op te nemen;
3. het addendum uiterlijk mei 2021 aan de raad voor te leggen.

Reactie

a. Gezien de blijvende prijsstijgingen is dit helaas niet haalbaar en leggen we de focus op sturing op een differentiatie

naar m2 woonoppervlak om zo een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. Hierbij houden we de huidige verdeling in het oog: 20% sociale huur, 10% middenhuur, 20% goedkope en betaalbare koop. De m2-regel staat reeds in de Woonvisie en scherpen we aan in het addendum naar m2 gebruiksoppervlak (GBO). De verdere onderbouwing kunt u lezen in raadsvoorstel D/21/033611.

b. De zelfbewoningsplicht is opgenomen in de Woonvisie en wordt gehanteerd bij nieuwbouw op eigen grond. Deze afspraak wordt ook gemaakt op particuliere grond wanneer we met de ontwikkelaar tot overeenstemming kunnen komen. Toelichting: voor particuliere grond kan de zelfbewoningsplicht alleen vastgelegd worden in overleg maar kan niet opgelegd worden. Dat laatste kan alleen als het goed gemotiveerd wordt dat er een probleem is en er geen ongeoorloofde doorkruising van publiekrecht is. Veel ontwikkelaars zullen de afspraak waarschijnlijk accepteren, omdat ze planologische medewerking nodig hebben. Over de toelaatbaarheid komt pas echt duidelijkheid als de Hoge Raad hier een uitspraak over doet.

c. Staat in de Woonvisie: 'gedifferentieerd woningbouwprogramma vanaf 40m2'. Zoals opgenomen in het raadsvoorstel D/21/033611 zetten we ook in op studio's. De lijn voor de Tiny houses is verwoord in de RIB 20R.00725: We staan open voor goed onderbouwde initiatieven op private locaties.

d. Dit wordt opgenomen in de tenders als wens. We nemen het op als wens zodat de bouwers de meest optimale bouwmethode kiezen, afgestemd op de mogelijkheid van te leveren bouwmaterialen. Een innovatieve bouwmethode levert niet persé een goedkopere woning en is een klein onderdeel van de oplossing om versnelling aan te brengen. Het meest tijdrovend zijn de procedures, het ontwikkelproces, onderzoeken, de participatie en bezwaar & beroep. Snel bouwen levert hiermee slechts een kleine bijdrage voor versnelling van de woningbouw.

e. Conform de Woonvisie bouwen we voor de behoefte van onze inwoners. Uit cijfers blijkt dat 60% van de woningzoekenden uit Woerden komt. Daarnaast keren ook Woerdenaren weer terug bv na een studie, dit is niet te zien in de cijfers. De werkwijze lokaal adverteren is reeds opgenomen in de Woonvisie in paragraaf 7.3. Maar in dit tijdperk van internet & sociale media zal dit maar een beperkt effect hebben: de werving van kopers loopt via internetsites die lang voor de start bouw online zijn. Websites van kranten en zoals 'Nieuwbouw Utrecht' zetten projecten online waardoor er brede bekendheid is. Lokaal toewijzen kan alleen op beperkte schaal voor nieuwbouw sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Dit wordt benut, voor sociale huurwoningen via de Huisvestingsverordening en voor middenhuur leggen we de werkwijze vast in het addendum op de Woonvisie. Het met voorrang toewijzen van nieuwbouw koopwoningen aan inwoners is niet mogelijk. Het is niet toegestaan om voorrangregels af te spreken voor koopwoningen, ook niet via privaatrechtelijke afspraken die de uitgangspunten van de Huisvestingswet doorkruisen. Dit uitgangspunt is vrije vestiging: mensen hebben het grondrecht op vrije vestiging.

f. Het residueel vaststellen van de grondprijs is de praktijk conform de Grondprijnsbrief. Wij willen vasthouden aan deze werkwijze. *U stelt voor een minimum prijs te hanteren, maar het kan zijn dat we onder dit minimum bedrag komen, wat juist gunstig is voor de ontwikkeling van goedkope woningen.*

2. U verzoekt de Woonvisie Middelland-Noord binnen de reikwijdte van de Woonvisie Woerden Woont op te nemen. Daarom worden de percentages naar prijssegment gelijk getrokken met de Woonvisie Woerden Woont. Hiermee garanderen we dat uiteindelijk 50% van de woningen tot het middensegment gerealiseerd wordt waarmee we aan de subsidievoorwaarden van de Woningbouwimpuls voldoen. De Woonvisie Nieuw-Middelland biedt ruimte om het spinnenwebdiagram toe te passen zodat de verschillende ambities zorgvuldig worden afgewogen om tot een optimaal en haalbaar plan te komen.

3. U ontvangt het Addendum later dan u gevraagd had in verband met de benodigde prioritering van de werkzaamheden en de tijd die nodig was voor het opstellen van het Addendum alsmede het opstellen van de reacties op de moties.

T-463 Toezegging raadsvergadering 1 juni 2021

Wethouder De Weger zegt toe inzichten over het

- a. daadwerkelijke aantal woningzoekenden in Woerden te betrekken bij het raadsvoorstel over het addendum op de Woonvisie en vooruitlopend hierop
- b. de raad te informeren over gemeentelijk grondbezit en gemeentelijke ontwikkeling van woningen als oplossing voor het woonprobleem

Reactie

- a. Het daadwerkelijke aantal woningzoekenden is niet vast te stellen omdat woningzoekenden deels ook regionaal zoeken. Er bestaat geen data-base van het aantal woningzoekenden. De woningbehoefte wordt daarom bepaald op basis van cijfers en de prognoses. Deze cijfers zijn vastgesteld in de Woonvisie:
 - Op basis van de Primos prognose (bevolkings- en huishoudensgroei) en de regionale onderzoeken naar de aantallen benodigde woningen, is het aantal van 300 te bouwen woningen per jaar vastgelegd in de Woonvisie. Dit is het beste uitgangspunt om de woningbehoefte vast te stellen.
 - Onlangs is er landelijk en regionaal een herijking van deze cijfers gedaan. Naar aanleiding van deze cijfers is de benodigde plancapaciteit opnieuw berekend. Deze nemen we op in het Addendum op de Woonvisie

b. Het gemeentelijk grondbezit dat bestemd is voor woningbouw is opgenomen in de strategische woningbouwplanning hierover wordt u jaarlijks geïnformeerd. Overig gemeentelijk grondbezit is bestemd voor andere doeleinden bijvoorbeeld

de aanleg van wegen. In de Omgevingsvisie worden potentiële woningbouwlocaties benoemd ongeacht wie het eigendom heeft.

Gemeentelijke ontwikkeling van woningen: als gemeente gaan wij niet zelf woningen bouwen, deze expertise hebben we niet en laten we over aan de markt. De overspannen woningmarkt is een landelijk probleem waarbij met name de lage hypotheekrente een grote rol speelt.

M-122 Motie - inventariseren toekomstige woningbouwlocaties

1. Een inventarisatie te maken van potentiële woningbouwlocaties voor de middellange termijn;
2. Hierbij de inwoners van de dorpen en wijken via de platforms te betrekken.
3. Op basis van deze inventarisatie periodiek gesprekken te voeren met eigenaren en initiatiefnemers om woningbouwontwikkelingen aan te moedigen;
4. De gemeenteraad jaarlijks te informeren over de ontwikkelingen op de geïnventariseerde locaties via een apart hoofdstuk in de jaarbrief wonen;
5. Deze lijst met locaties ook te betrekken bij de totstandkoming van de omgevingsvisie

Reactie:

1. Deze inventarisatie is gemaakt in de Omgevingsvisie. Hiervoor heeft voor de zomer 2021 participatie plaatsgevonden waarbij woningbouwlocaties zijn benoemd voor de middellange en lange termijn
2. Voor de omgevingsvisie heeft in Q2 2021 een uitgebreide participatie plaatsgevonden bij de omgevingsvisie waarbij de inventarisatie van toekomstige woningbouwlocaties een belangrijk onderdeel is geweest. Tijdens de participatieavonden hebben inwoners zelf locaties aangedragen. Deze waren vooraf niet benoemd. Dit heeft ook nieuwe inzichten gegeven hoe inwoners denken over bepaalde woningbouwlocaties en wat volgens hen locaties zijn die wel/niet ontwikkeld zouden mogen worden. Voor de dorpen geeft de Omgevingsvisie aan dat locaties in volgende bestuursperiode in nauw overleg met platforms en bewoners bepaald zullen worden.
3. Initiatiefnemers, ontwikkelaars en eigenaren van vastgoed worden door de gemeente aangemoedigd om binnen het kader van de Omgevingsvisie een haalbaarheidsverzoek in te dienen als zij een locatie willen te ontwikkelen. Voor enkele locaties gaan wij actief in gesprek, maar onze focus ligt momenteel op de ontwikkeling van de huidige plancapaciteit van 4271 woningen, waarmee we de komende 15 jaar voldoende plancapaciteit hebben voor de kern Woerden. Voor de dorpen is vanaf 2030 aanvullende plancapaciteit nodig.
4. Akkoord.
5. Zie punt 1 + Zie het ontwerp Omgevingsvisie

M-124 Motie – versnel woningbouw waar mogelijk

1. In het onderhandelingsproces met ontwikkelaars te prioriteren in de wensen van de gemeente (aan de hand van het spinnenwebdiagram) om de complexiteit van opgaven te doen afnemen, ten gunste van voortgang en tempo.
2. De planvorming voor woningbouw op eigen grond te versnellen:
 - a. Specifiek voor Kamerik geldt dat ingezet moet worden om de opgelopen vertraging op de schoollocaties in te lopen in het komende jaar (conform de motie bij het bestemmingsplan);
 - b. Specifiek voor Snellerpoort geldt dat overwogen moet worden de uitgifte van grond in de komende jaren te versnellen na vaststelling van het bestemmingsplan;
 - c. Specifiek voor de FNV-locatie geldt dat de raad geïnformeerd moet worden over de mogelijkheden om het planvormingsproces tussen visie en bouw te versnellen
3. De gemeenteraad in juli 2021 en bij de Jaarbrief Wonen 2021 te informeren over de resultaten van de bovenstaande inzet.

Reactie

1. Het spinnenwebdiagram is vastgesteld voor Nieuw-Middelland als gesprekstoel met ontwikkelaars. Voor overige projecten is geen spinnenwebdiagram vastgesteld, maar volgen we wel dezelfde werkwijze. om tot een optimaal plan te komen, een opeenstapeling van eisen te voorkomen en de snelheid er in te houden.
2. In februari 2021 hebben we een toekenning van 7,1 miljoen gehad van het Rijk voor de Woningbouwimpuls. Het doel van de impuls is het versnellen van de woningbouw. Versnelling is daarmee al opgenomen in de planning van onze woningbouwprojecten. Conform de Woonvisie houden we de realisatie van gemiddeld 300 woningen per jaar aan, waarbij de planning voor de verkoop en start bouw afgestemd wordt met de andere projecten binnen de stad of kern zodat projecten niet tegelijk in de verkoop/verhuur gaan en de bouwstromen elkaar niet in de weg zitten.
 - a. In september 2021 hebben wij u via een RIB D/21/031802 geïnformeerd over deze locatie.
 - b. Dat doen we. De planning voor Snellerpoort was 100 woningen per jaar, dit is nu 150 woningen per jaar. De planontwikkeling van 2 bouwkavels loopt, de tenders voor de volgende 3 bouwblokken wordt nu opgesteld. De start bouw is afhankelijk van het gereedkomen van de Beneluxlaan en het moment dat het bestemmingplan onherroepelijk is.
 - c. Er is reeds een realistische en weloverwogen planning die rekening houdt met de gehele Poort van Woerden en de Woonvisie. We bereiden inmiddels de uitwerking voor fase 1 (noordoost) voor, waarin de FNV-kavel valt. We nemen deze op in de strategische woningbouwplanning. Wel kent het Stationsgebied de nodige uitdagingen, die vertragend kunnen werken: ligging ten opzichte van het spoor en het station, de ontsluiting, ontwikkelingen in de omgeving en de

belangen van omwonenden. Waar we wel versnelling aanbrengen zijn de 2 ontwikkelingen aan de Minkemalaan waarvan de planontwikkeling dit jaar is gestart. Nu de visie voor het Stationsgebied is vastgesteld, zal het stedenbouwkundig plan (incl openbare ruimte en kavelpaspoorten) opgesteld worden. Vaststelling zal in 2022 zijn.

3. In de Jaarbrief Wonen 2021 en bij besluitvorming in de raad over de projecten, wordt u geïnformeerd over de stand van zaken van deze locaties.

Moties wonen en woningbouwprojecten programmabegroting 2022

M-183 Woningnood vraagt om innovatieve aanpak

1. Om samen met GroenWest en Woerdense ondernemers nog voor de zomer van 2022 de mogelijkheden te onderzoeken voor bouwen met een innovatief karakter zoals de realisatie van tiny houses, micro-appartementen, prefab bouw, modulaire bouw en houtskeletbouw;
2. hierbij ook de mogelijkheden te onderzoeken van realisatie van kleine projecten bij bijvoorbeeld vrijkomende agrarische gebouwen;
3. hierover jaarlijks bij het woondebat over te rapporteren

Reactie

1. Dit wordt opgenomen in de tenders als wens. We nemen het op als wens zodat de bouwers de meest optimale bouwmethode kiezen, afgestemd op de mogelijkheid van te leveren bouwmaterialen. Een innovatieve bouwmethode levert niet persé een goedkopere woning en is een klein onderdeel van de oplossing om versnelling aan te brengen. Het meest tijdrovend zijn de procedures, het ontwikkelproces, onderzoeken, de participatie en bezwaar & beroep. Snel bouwen levert hiermee slechts een kleine bijdrage voor versnelling van de woningbouw.
2. Deze mogelijkheid is opgenomen in de Omgevingsvisie en wordt op basis van haalbaarheidsverzoeken beoordeeld.
3. Wij zullen u via een RIB over het resultaat informeren na afronding van de eerste tender.
4. Zie antwoord 1.

M-184 Toekomstige woningbouwlocaties

1. actief te blijven zoeken naar mogelijke nieuwe (binnenstedelijke) woningbouwlocaties;
2. deze (eventueel als zijnde slapend) op te nemen in de strategische woningbouwplanning.

Reactie

Zie de beantwoording: M-122 Motie - inventariseren toekomstige woningbouwlocaties.

Moties woningbouwplannen Snellerpoort en Raadhuislaan Harmelen

Motie M-150 – aanvullende verkoopwaarden Snellerpoort

“Spreekt de wens uit dat er bij Snellerpoort en Snel en Polanen inwoners van de gemeente Woerden voorrang krijgen”.

M-88 Motie aanvullende verkoopvoorwaarden woningen Raadhuislaan Harmelen

Verzoekt het college:

- Als aanvullende verkoopvoorwaarde bij de verkoop van de woningen op de Raadhuislaan in Harmelen op te nemen dat inwoners van Harmelen of mensen met een aantoonbare binding (wonen/werken) met Harmelen voorrang krijgen.

Reactie

Zie motie M-121, antwoord 'e' en het raadsvoorstel D/21/033611

Kernboodschap

In 2021 zijn diverse moties met betrekking tot wonen en woningbouw aangenomen en heeft het college een toezegging gedaan. Deze zijn in samenhang beantwoord. De moties en toezegging waar wij positief op gereageerd hebben, voeren wij uit en/of nemen we op in het Addendum op de Woonvisie (zie Raadsvoorstel D/21/033611).

Financiën

N.v.t.

Vervolg

De moties en toezegging waar wij positief op gereageerd hebben, voeren wij uit en/of nemen we op in het Addendum op de Woonvisie.

Bijlagen

De betreffende moties zijn gekoppeld aan Raadsvoorstel D/21/033611.
