Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024-107**	Zaaknummer:	**1798373**
Onderwerp:	**Vaststellen Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+**		
Korte inhoud:	De raad wordt voorgesteld een nieuwe woonvisie vast te stellen. In deze visie wordt ingegaan op een drietal thema's: Een grote woningbouwopgave, balans in vraag en aanbod en alternatieve en flexibele woonvormen. Daarnaast is er een hoofdstuk met de uitgangspunten voor woningbouwprogrammering.		

Datum B&W: 7 oktober 2024		Portefeuillehouder:	Wethouder Heutink-Wenderich

Voorstel

1. De 'Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+' vast te stellen

Inleiding

Op grond van artikel 42, eerste lid, van de Woningwet stelt de gemeenteraad de woonvisie met daarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste vijf jaar vast. Op 25 juni 2020 is door de raad de 'Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+' (hierna: Woonvisie) vastgesteld. In de Ontwikkelagenda 2023-2026 heeft het college aangekondigd de Woonvisie in 2024 te herzien. Het betreft een actualisatie op hoofdlijnen. Nog steeds is het voor veel woningzoekenden lastig om een passende woning te vinden. Daarnaast is er een Wet versterking regie volkshuisvesting in de maak. We bouwen voort op de ingeslagen weg. We staan nog steeds voor een groot deel achter de uitgangspunten zoals die in 2020 zijn vastgelegd. Wel hebben we op specifieke punten gekeken hoe we onze woonvisie konden verbeteren aan de tijdsgeest, zowel wat betreft de trends op de woningmarkt als de kaders die vanuit het Rijk worden meegegeven. Daarom is er dit jaar hard gewerkt aan een nieuwe woonvisie.

Beoogd effect

Een vastgestelde actuele woonvisie legt de basis voor onder andere de volgende zaken:

- Dat Nijkerk een aantrekkelijke woongemeente blijft voor toekomstige generaties.
- Dat inwoners van de gemeente kunnen wonen op een manier die past bij de individuele woonbehoefte en financiële mogelijkheden.
- Dat het percentage van 60 % naar 2/3 betaalbaar gaat vanuit toekomstig wettelijk kader.
- De betaalbaarheidsgrens wordt verlaagd voor koop naar € 390.000,- VON en voor huur verlaagd naar € 1.157,- als maandhuur.
- De prijsgrenzen zijn aangepast naar wettelijk kader.
- Dat het middensegment hoog (huur en koop wordt vergroot naar 22% (was 15 %)
- Dat er bij kleine projecten tot en met 8 woningen minder aan de vereiste prijsklassen voldaan hoeft te worden.
- Dat er bij grote projecten (>100 woningen) een aandeel van 5 % middeldure "huur" in het aantal woningen wordt verplicht. Dit betekent dat de overige woningen in de categorie middeldure woningen in de koop kunnen worden verkocht.
- Dat er een pilot wordt gefaciliteerd voor middeldure huur.
- Dat er een zelfbewoningsplicht wordt ingevoerd.
- Dat er jaarlijks 250 woningen (bruto) worden toegevoegd aan onze woningvoorraad
- Dat we in gesprek gaan met woningzoekenden.

Daarom geeft de woonvisie scherper dan voorheen aan wat de huidige druk op de woningmarkt teweeg brengt, welke gevolgen dat heeft voor de inwoners van Nijkerk en wat de gemeente daar aan wil doen. Het gaat hier om een vraagstuk van schaarste. De gemeente kan de algehele schaarste aan woonruimte en de druk op de woningmarkt weliswaar niet oplossen, maar wel aangeven hoe met deze schaarste wordt omgegaan en wat gedaan wordt om de druk op de woningmarkt lokaal te verlichten.

Argumenten

Met het vaststellen van de Woonvisie 2024+:

1.1 Wordt een duidelijk kader voor woningbouw gecreëerd.

Met de nieuwe woonvisie wordt een duidelijk kader vastgelegd voor de sturing op woningbouw en de bestaande woningvoorraad. Daarbij is een sterke nadruk gelegd op de behoefte die leeft onder de inwoners van de gemeente, zoals betaalbare woningen voor huishoudens met lagere- en middeninkomens en toegankelijke woningen voor senioren.

1.2 Wordt een kader gecreëerd waarmee prestatieafspraken gemaakt kunnen worden.

Gemeenten, corporaties en huurderbelangenorganisaties mogen alleen afspraken maken als de gemeente een visie op wonen heeft vastgesteld. De nieuwe woonvisie bevat een aantal duidelijke uitgangspunten, zie de beoogde effecten, waar de in Nijkerk actieve corporaties rekening mee zullen moeten houden bij het opstellen van hun bod voor de prestatieafspraken.

1.3 Wordt een sterke focus gelegd op de woningbouwopgave .

Door de druk op de woningmarkt en de flink gestegen woningprijzen ondervindt een toenemende groep inwoners problemen wanneer zij op zoek zijn naar woonruimte. Ondanks dat we de afgelopen jaren veel woningen gebouwd hebben, blijft de druk op de woningmarkt onverminderd hoog. We bouwen daarom tot en met 2030 gemiddeld jaarlijks 250 woningen om in de vraag te voorzien. Hoewel we duidelijke keuzes maken en daarmee willen sturen op het woningbouwprogramma, is het ook belangrijk om voldoende flexibiliteit te geven aan ontwikkelaars om mee te bewegen met waar de markt om vraagt.

1.4 Wordt een balans in vraag en aanbod gecreëerd.

Van onze totale woningbouwopgave zal minimaal 2/3^{e} in het betaalbare segment gerealiseerd worden (huur en koop). We houden vast aan de norm van minimaal 35% sociale woningbouw bij nieuwe plannen. Er is vooral behoefte aan woningen voor starters en senioren. Vaak gaat het daarbij om 1 of 2 persoonshuishoudens. De kwaliteit van nieuwe woningen (qua indeling, oppervlakte) moet aansluiten bij type huishouden en daarnaast ook rekening houden met onze opgave om vooral betaalbare woningen toe te voegen. Het is niet alleen belangrijk om de juiste woningen te bouwen, maar ook om mensen waar nodig te ondersteunen / stimuleren bij een verhuizing. Daarom is er ook aandacht voor het creëren van doorstroming op de woningmarkt.

1.5 Worden oplossingen gevonden in alternatieve en flexibele woonvormen

De gemeente Nijkerk kenmerkt zich door een groot aandeel gezinnen. De woningvoorraad sluit daar goed op aan, met een hoog aandeel eengezinswoningen. We zien al een tijdje dat andere doelgroepen in opkomst zijn die behoefte hebben aan andere woonvormen. Dat geldt ook voor de aandachtsgroepen die vanuit het Rijk zijn benoemd, zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en senioren. Daarnaast is de ruimte om woningen te bouwen schaars en zijn de bouwkosten de afgelopen jaren onverminderd hoog gebleven. Om te kunnen voorzien in een veranderende woningbehoefte moeten we alternatieve en flexibele oplossingen bieden. Steeds vaker kijken we daarbij naar de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad efficiënter te benutten.

1.6 Wordt een praktische woonvisie met duidelijke uitgangspunten en nieuwe instrumenten voorgelegd.

De druk op de woningmarkt en de knelpunten die daar uit voortkomen vragen om een ambitieuze aanpak. De grootste kansen om veranderingen in de woningvoorraad teweeg te brengen liggen in de nieuwbouw van

woningen. De woonvisie sluit daarom af met een hoofdstuk gericht op de uitvoering, met een sterke nadruk op nieuwbouw. Hierin wordt een duidelijk kader voor woningbouwontwikkelingen geschetst, te weten de verschillende woning categorieën en de verplichte percentages. Hiermee vormt deze woonvisie nog meer dan de woonvisie 2020+ een kader voor woningbouwprogrammering.

Kanttekeningen

1.1 Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle wet- en regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is een integraal document dat de strategische ruimtelijke visie van de gemeente op de lange termijn weergeeft. Op dit moment is ook de Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna: Wvrv) in voorbereiding. Deze wet beoogt dat het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten krijgen om samen – en met regionale afstemming – meer regie te voeren op de volkshuisvesting. In het bijzonder voor wat betreft de bouw van voldoende betaalbare woningen (koop/huur) om zo aan alle aan de woonbehoefte van alle aandachtsgroepen te voldoen. Hier zijn in 2022 vanuit de regionale woondeals tussen het Rijk, de provincies en gemeenten al afspraken over gemaakt tot en met 2030. Vanuit de Wvrv moeten gemeenten binnen 2 jaar na de vaststelling van de wet een Volkshuisvestingsprogramma hebben opgesteld. Het Volkshuisvestingsprogramma is de opvolger van de Woonvisie en wordt onderdeel van de Omgevingsvisie (2.0). Gelet op de voornoemde ontwikkelingen wordt de huidige Woonvisie daarom louter op hoofdlijnen geactualiseerd. Tegelijkertijd wordt met de herziening alvast voorgesorteerd op de ‘omvorming’ van visie naar programma. Dit vraagt (op termijn) om een andere en meer integrale benadering. In het verlengde van de herziening van de Woonvisie worden na de vaststelling van de Woonvisie ook de bijbehorende ‘uitvoeringsinstrumenten’ herzien. Het gaat hierbij om de ‘Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk’ en de ‘Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk’ (hierna: Verordeningen).

1.2 Afhankelijkheid van partners in de uitvoering van de woonopgaven

In de Woonvisie 2024+ wordt de opgave herzien op basis van de Woonvisie 2020+. Voor de uitvoering van de ambities uit de woonvisie is de gemeente afhankelijk van externe partijen: woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars. We geven duidelijke uitgangspunten voor nieuwbouwontwikkelingen mee, maar dit betekent niet dat alle ambities ook direct gerealiseerd kunnen worden. Niet alle woningbouwprojecten gaan even gemakkelijk. We zullen samen met onze partners op moeten trekken om tot de gewenste woningbouwontwikkelingen te komen.

1.3 De dynamiek op de woningmarkt is onverminderd groot

De woningmarkt is continu in ontwikkeling en afhankelijk van de economische conjunctuur en andere zaken zoals netcongestie en stikstof invloeden. Een exacte voorspelling maken voor het woningbouwprogramma op langere termijn is hierdoor niet realistisch. De woonvisie wordt in beginsel voor langere tijd vastgesteld, maar ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen aanleiding geven om het beleid te herijken en mogelijk aan te passen. Hierdoor wordt voorgesteld de totale woningbouwprogrammering en –opleveringen te monitoren en dat de raad hierover jaarlijks wordt geïnformeerd. Daarnaast wordt in het kader van jaarlijkse overlegcyclus met woningcorporaties en huurders gerapporteerd over de woningbouwprogrammering, om in het bijzonder de ambities op het gebied van sociale woningbouw te kunnen volgen.

1.4 Waken voor te grote stapeling van beleid

Bij het opstellen van de woonvisie en het introduceren van nieuwe maatregelen moet gewaakt worden voor een te grote stapeling van beleid of vereisten vanuit de gemeente. Er zijn meerdere factoren die het tot stand brengen of versnellen van woningbouw bemoeilijken. Te zware eisen vanuit de gemeente kunnen het dan nog eens verder bemoeilijken. Om die reden is met name gekeken naar de huidige praktijk in Nijkerk en wordt daar op voortgeborduurd. Een voorbeeld van stapeling van beleid zijn de financiële effecten van de gewijzigde

percentages in deze woonvisie ten opzichte van de woonvisie 2020+. Door nog meer te reguleren ontstaat er een negatief effect op onze eigen grondexploitaties en de grondexploitaties van derden. In de herziene woonvisie sluit de gemeente aan bij de verplichtingen uit de Wvrv. Aanvullend is sprake van een drietal ambities, als volgt:

1. Aanvullend op het wettelijke aandeel 30% sociale huur wordt 5% in de sociale sector toegevoegd. Het is vrij aan de ontwikkelaar om deze extra 5% als sociale huur of als sociale koop te realiseren. Het percentage 35% sociaal in totaal met als verdeling min. 30% huur en max. 5% koop is vergelijkbaar met de huidige woonvisie. Dit deden we al maar is wel bovenop wettelijk minimum van 30 %.
2. In het middensegment maakt de wet geen onderscheid tussen een laag en hoog segment. In de herziene woonvisie is het de ambitie om dit onderscheid wel te maken, zoals die nu ook geldt in de huidige woonvisie. Als er geen onderscheid wordt gemaakt, is het de verwachting dat ontwikkelaars een weinig gedifferentieerd programma realiseren en qua prijsstelling aansluiten bij de bovenkant van de bandbreedte in het middensegment. Door het middensegment te verdelen wordt de differentiatie in programma en prijsstelling bevorderd.
3. In de huidige woonvisie staat het de ontwikkelaar vrij om de woningen in het middensegment te realiseren in het koop- en/of huursegment. In de praktijk wordt het middensegment doorgaans volledig in het koopsegment gerealiseerd, waardoor het aanbod van middeldure huurwoningen achterblijft bij de vraag. Om dit te voorkomen is in de herziene woonvisie opgenomen dat binnen het middensegment (32% in totaal) minimaal 5% als middeldure huur moet worden gerealiseerd bij een project van meer dan 100 woningen.

Deze drie ambities betekenen een negatieve bijdrage voor het grondexploitatiedeel die bij een project van 500 woningen tussen de € 2.5 en de € 4 miljoen verzwaring betekenen. De (gewogen) gemiddelde grondopbrengst per woning is € 97.000 op basis van de huidige woonvisie 2020+. Dus bij 500 woningen spreken we van een totale grondopbrengst van € 48,5 miljoen. Het nadelige effect van de woonvisie 2024+ op de totale grondopbrengsten is € 2,5 tot € 4 miljoen. Dit is eveneens van toepassing op onze eigen in de toekomst te openen grondexploitaties. Naast de woonvisie 2024+ is ook het concept van de ‘duurzaamheidsmenukaart’ en het ‘conceptprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen’ onderdeel van de ambities. Dit zoals weergegeven in bijlage 3 Grafische uitbeelding beleidsnota’s.

Financiën
N.v.t.

Communicatie
De Woonvisie 2024+ is tot stand gekomen in overleg met diverse externe partijen in verschillende gremia. Betrokken stakeholders worden per e-mail geïnformeerd. Het gaat om de woningcorporaties (Woningstichting Nijkerk, de Alliantie), huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars en inwoners. Naast de consultatie commissie in mei 2024 hebben er stakeholdersbijeenkomsten en heeft er online een enquête plaatsgevonden. Daarbij zijn de huidige doelstellingen in de Woonvisie aangestipt. De uitkomsten hiervan zijn betrokken bij de herziening. Echter, van een uitgebreide effectuering is geen sprake. Dit omdat een dergelijke evaluatie geen onderdeel is van de reikwijdte van de herziening.

Vervolg
Na vaststelling van de woonvisie wordt de nieuwe visie de leidraad bij adviseren van nieuwe woningbouwprojecten. We gaan aan de slag met de actiepunten uit de visie. We herzien de doelgroepenverordening en verordening differentiatie woningbouw. Verder zullen frequenter communicatie-uitingen gaan plaatsvinden en onderzocht worden hoe lokale belangenverenigingen kunnen worden opgericht. Het uitwerken hiervan vraagt personele capaciteit. Daarvoor zullen we budget gaan aanvragen. De planning van de doelgroepenverordening en verordening differentiatie woningbouw is om deze direct na de vaststelling van de woonvisie aan de gemeenteraad aan te bieden. Tevens hopen we aan het einde van het jaar 2024 in

samenwerking met corporaties en huurders de meerjarige prestatieafspraken vast te stellen. De raad zal worden geïnformeerd over de vastgestelde prestatieafspraken. Na vaststelling van de woonvisie wordt het besluit met bijlagen gepubliceerd in het gemeenteblad.
Komend jaar worden de effecten van de (herziene) Woonvisie geëvalueerd in opmaat naar het Volkshuisvestingsprogramma. Eveneens zal dan een breed woonbehoefte onderzoek plaatsvinden.

Bijlagen

1. Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+
2. Grafische uitbeelding beleidsnota's Wonen
3. Conceptverslag Stakeholdersbijeenkomst (sociale huur) van 2 april 2024 over Herziening Woonvisie 2020+
4. Conceptverslag Stakeholdersbijeenkomst (marktpartijen) van 2 april 2024 over Herziening Woonvisie 2020+

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer drs. J.G. de Jager	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-107

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2024;

gelet op artikel 42, eerste lid, van de Woningwet;

b e s l u i t :

1. De Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+ vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 28 november 2024,

de griffier,	de plaatsvervangend voorzitter,
mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN	mevrouw P.M.C. VAN LOOZEN