Kaders betaalbare woningbouw

30 januari 2023

Inleiding
In juli 2020 stelde de raad de woonvisie 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit' voor Vijfheerenlanden vast. Aan dit woonbeleid is sindsdien op diverse manieren uitvoering gegeven. In het college-akkoord 2022-2026 zijn doelstellingen voor het bouwen aangescherpt. Hiervoor is inmiddels een Uitvoeringsagenda Wonen gemaakt, waarmee we de bouwstroom op korte termijn willen bevorderen en ook op langere termijn in stand willen houden: 2000 woningen in de periode tot en met 2026, en plancapaciteit voor nog eens 3000 woningen in de periode daarna.

Parallel aan deze lokale inzet heeft het kabinet met het nationale programma Bouwen en Wonen een stevige ambitie neergelegd voor heel Nederland. Het meest in het oog springen hierbij de aantallen, 900.000 woningen in de periode tot en met 2030, en een bouwproductie van ca. 100.000 woningen per jaar en het verhogen van het aandeel betaalbare nieuwbouw woningen naar 2/3 per project. Het nationale programma is in de Utrechtse regio uitgewerkt in de Woondeal Regio Utrecht 2023. Deze woondeal zal ook het kader zijn waarbinnen de gemeente haar ambities gaat realiseren en vooral, het Rijk en de provincie onze ambities gaan ondersteunen.

De Uitvoeringsnotitie Woonvisie Vijfheerenlanden is een uitwerking van de woonvisie, met name op de onderdelen kwantiteit en kwaliteit. Voor het goede beeld wordt opgemerkt dat er nog meer onderdelen van de woonvisie verdere uitwerking behoeven, die krijgen in de komende tijd ook aandacht. De Uitvoeringsnotitie Woonvisie is eerst en vooral ondersteunend aan het bouwen: hoeveel, in welke verhoudingen en wat.

Analyse van de woningmarkt in Vijfheerenlanden
Op diverse manieren zijn de voor de woningmarkt van Vijfheerenlanden beschikbare woongegevens geanalyseerd. Dit levert een gedetailleerde onderbouwing op van het beeld dat we op hoofdlijnen van onze woningmarkt hebben. Er is sprake van een hoge druk op de woningmarkt. Behoefte aan koopwoningen in het betaalbare (een koopprijs tot €355.000) segment en de middeldure huursector wordt belangrijker. En tenslotte is er te weinig aanbod in de sociale huur voor jong en oud. De analyse maakt duidelijk welke behoefte er per kern is en hoe de druk en de behoefte per kern varieert. De analyse en uitwerking geeft richting aan het bouwprogramma voor Vijfheerenlanden in de komende jaren. Deze richting (kwaliteit en kwantiteit) is de basis voor de uitwerking in de gebiedsvisies en de dorpswoonvisies en bij in- en uitbreidingsprojecten.
Om goed te voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Vijfheerenlanden is het nodig om de woonvisie aan te scherpen met een aantal kaders voor het bouwen van betaalbare woningen, de basis woningbouwprogramma's.

Basis woningbouw programma's
De grote behoefte aan betaalbare woningen maakt het nodig om duidelijke en ambitieuze kaders te stellen bij de woningbouw. Bij ieder project of iedere gebiedsuitbreiding zal hier steeds op ingezet moeten worden, om in ieder geval gemiddeld op de aantallen en segmentering van de basis woningbouw programma's uit te komen.
Voor de basis woningbouwprogramma's bij kleine ontwikkelingen en kleine projecten is er de mogelijkheid om met lagere percentages betaalbaarheid te realiseren, wanneer een bijdrage wordt gegeven aan de reserve volkshuisvesting. Projecten die juist een hoger aandeel betaalbare woningen willen bouwen, kunnen evt. ondersteuning vanuit dit fonds krijgen.

Basis woningbouw programma bij gebiedsontwikkeling

De landelijke ontwikkelingen hebben vooral invloed op de grote woningenbouwprojecten. Het Rijk vraagt van gemeenten om hierbij uit te gaan van 2/3 betaalbare woningen. Dit is een forse verhoging ten opzichte van het lokaal beleid en het provinciale programma Wonen 2021, waarin wordt uitgegaan van 50% woningen in het betaalbare segment. In de woondeal 2023 verbinden Rijk, provincie en alle U10-gemeenten zich op de ambitie om het aandeel betaalbare woningen bij gebiedsontwikkelingen op 2/3 te brengen. Daarnaast om het aandeel sociale huur in zoveel mogelijk gemeenten op minimaal 30% te brengen en/of houden.

Vijfheerenlanden kiest bij gebiedsontwikkeling voor een betaalbaarheidsnorm van 67% en de volgende segmentering:

categorie	Percentage
Sociale huur	30%
Sociale koop	10%
Middeldure huur of - koop	27%
Dure huur of koop	33%

De keuze voor percentages per segment zal per project worden gedaan en onderbouwd.

Om dit in financiële zin ook mogelijk te maken en om daarbij niet in te leveren op de kwaliteit van de woningen of de woonomgeving, is creativiteit nodig en ondersteuning van Rijk en provincie. De woondeal Regio Utrecht geeft hiervoor handvaten, maar is nog niet zo concreet dat voor ontwikkelingsgebieden zicht is op sluitende exploitaties bij een 2/3 aandeel betaalbaar bouwen. De woondeal spreekt hierover als kritische succesfactor. Deze onzekerheid is op dit moment geen reden om een ander kader (met bv. een lager aandeel betaalbaar) vast te stellen.

Basis woningbouw programma bij meer dan 10 woningen.

Kleinschalige ontwikkelingen in bestaand ‘stedelijk’ of gebouwd gebied hebben in het algemeen een andere financiële dynamiek dan de grote. Hoewel ook hier het streven is om een zo groot mogelijk aandeel betaalbaar te bouwen, ligt het niet in de rede om uit te gaan van een aandeel betaalbaar van 2/3. Het aandeel betaalbaar wordt gesteld op 50% en daarbinnen het segment sociale huur op 30%. Het basis woningbouw programma voor gebouwd gebied wordt daarmee:

Categorie	Percentage
Sociale huur	30%
Sociale koop	5%
Middeldure huur of koop	15%
Dure huur of koop	50%

De keuze voor percentages per segment zal per project worden gedaan en onderbouwd.

Basis woningbouw programma tot 10 woningen.

Bij kleinere plannen is maatwerk, zowel in ruimtelijke als in financiële zin, nog meer nodig. Toch is dit geen reden om de normen over het te realiseren aandeel betaalbaar los te laten. Met onderstaande basis programma voor kleine projecten wordt helderheid gegeven.

Aantal woningen totaal	Sociale huur	Sociale koop	Middeldure huur	Middeldure koop	Vrije sector
10	3			2	5
9	2		1	2	4
8	2		1	2	4
7		1	1	2	3
6		1		2	3
5			2	1	2
4				2	2
3				2	1
2				1	1
1					1

Bijlagen

Woonvisie VHL vastgesteld raad 16 juli 2020
Woonvisie bijlage VHL vastgesteld raad 16 juli 2020
Uitvoeringsnotitie Woonvisie – vastgesteld college 7 februari 2023