CONSULTATIE RAADSCOMMISSIE

Consultatie inzake Herziening Woonvisie 2020+

Datum raadscommissie: 23 mei 2024
Initiatief van: college van burgemeester en wethouders

Aanleiding:
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.[1] Het betreft een actualisatie op hoofdlijnen. In dit verband legt het college u een aantal keuzes voor om, binnen de reikwijdte van de herziening, kaders te stellen en accenten te leggen.

Achtergronden:
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle wet- en regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Vanuit de geest van de Omgevingswet werkt de gemeente aan een Omgevingsvisie 2.0.[2] 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.[3] 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) en het borgen van de woonbehoefte van alle aandachtsgroepen op de woningmarkt.[4] Hier zijn in 2022 vanuit de regionale woondeals al tussen het Rijk, de provincies en gemeenten afspraken over gemaakt tot en met 2030. Vanuit de Wvrv moeten gemeenten, nadat de wet in de Eerste en Tweede Kamer is aangenomen, vóór 1 januari 2026 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 gelijktijdig ook de bijbehorende 'uitvoeringsinstrumenten' herzien. Het gaat hierbij om de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk' en de 'Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk' (hierna: Verordeningen).

Methodiek:
Net als bij de totstandkoming van de huidige Woonvisie alsmede de vorige Woonvisie (2015+), zal ook aan de herziening een kwantitatieve en kwalitatieve analyse ten grondslag liggen. Dit omvat onder meer een quick scan van diverse woningmarktstudies en een aantal stakeholdersbijeenkomsten. Laatstgenoemde omvatten verdiepende gesprekken met deskundigen en samenwerkingspartners binnen de (lokale) sociale huursector en de koopmarkt. Daarnaast worden ook vertegenwoordigers van bewonersorganisaties uitgenodigd om deel te nemen aan één van de bijeenkomsten.

---

[1] Ontwikkelagenda 2023-2026, hoofdstuk 5, pagina 23;
College presenteert ontwikkelagenda 2023-2026 aan gemeenteraad | Nijkerk.
[2] Ontwikkelagenda 2023-2026, hoofdstuk 5, pagina 10 en 22;
College presenteert ontwikkelagenda 2023-2026 aan gemeenteraad | Nijkerk.
[3] Wet versterking regie volkshuisvesting; Wet versterking regie volkshuisvesting | Overheid.nl | Wetgevingskalender.
[4] Programma 'Een thuis voor iedereen', ministerie van BZK; Programma 'Een thuis voor iedereen' | Rapport | Rijksoverheid.nl.

CONSULTATIE RAADSCOMMISSIE

Reikwijdte:
De raad stelt de kaders van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en stelt uiteindelijk ook de herziende Woonvisie vast. Om de opgave, keuzes en (potentiële) dilemma's te schetsen, is deze consulterende gespreksnotitie opgesteld. Hierin zijn enkele relevante thema's uitgelicht en worden een aantal vragen aan u voorgelegd. Dit om samen met u tot een gebalanceerde actualisatie van de Woonvisie te komen. De aspecten 'Wonen & Zorg' en 'Duurzaamheid' vallen buiten de scope van deze herziening. Dit omdat de gemeente op beide beleidsterreinen separate visies aan het opstellen is, te weten: 1) een Woonzorgvisie; en 2) een Duurzaamheidsparagraaf. Deze stukken hebben een ander tijdpad, en in geval van de Woonzorgvisie vindt ook regionale afstemming plaats.

Bijlagen:
1: Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+;
2a: Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk (kortweg: Doelgroepenverordening);
2b: Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk (kortweg: Differentiatieverordening);
3: Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk 2022;
4: Springco onderzoek Woonconcepten Goedkope Koop;
5a: Woondeal regio Amersfoort 2022 t/m 2030;
5b: Woondeal regio Foodvalley 2022 t/m 2030.

Vragen aan u:
1. *Volstaan de huidige prijsgrenzen en/of de verplichte te realiseren percentages per prijscategorie, zoals gesteld in de Woonvisie (bijlage 1) en de Doelgroepen- en Differentiatieverordeningen? (bijlage 2a en 2b); Waar wilt u als raad op inzetten, gelet op de wettelijke betaalbaarheidsgrens van € 390.000 en voorgenomen percentage betaalbaar van 67%?*

Context vraag 1:
De gemeente heeft de prijsgrenzen voor nieuwbouw vastgelegd in de Doelgroepenverordening.

Tabel 1. Prijsgrenzen nieuwbouw per 1 januari 2024

Prijsgrenzen per 1 januari 2024	Koop		Huur	
Sociaal (goedkoop)	max.	€ 283.000	max.	€ 879,66
Middensegment laag	max.	€ 346.000	max.	€ 991,05
Middensegment hoog	max.	€ 461.000	max.	€ 1.211,28
Duur	vanaf	€ 461.000	vanaf	€ 1.211,28

Het Rijk legt, na vaststelling van de Wvrv, de prijsgrenzen wettelijk vast. Dit geldt ook voor het percentage betaalbare woningen binnen ieder nieuwbouwproject. In de onderstaande tabel ziet u de verschillen tussen de uitgangspunten van de Woonvisie en die het Rijk voornemens is. In geval van Nijkerk betekent dit dat een extra inspanning moet worden geleverd om het aandeel betaalbare woningen te vergroten met 7%. Daarnaast heeft Nijkerk het middensegment opgesplitst in een categorie 'laag' en een categorie 'hoog'. Voor woningzoekenden is dit vaak positief, het verkleint het risico dat voornamelijk betaalbare koop net onder de € 390.000 wordt gebouwd. Tegelijkertijd geeft deze uitsplitsing minder flexibiliteit aan ontwikkelaars.

Tabel 2: Vergelijking van de richtlijnen aandeel betaalbare woningen bij nieuwbouw lokaal versus landelijk.

Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+		Wet versterking regie volkshuisvesting (i.o.)	
Prijsgrens	***Percentage***	***Prijsgrens***	***Percentage***
Sociale huur (< € 879)	Min. 30%	Sociale huur (< €879)	Min. 30%
Sociale koop (< € 283.000)	Max. 5%		
Middensegment laag (huur < € 991 / koop < € 346.000)	Min. 10%	Middensegment (huur < €1.123 / koop < €390.000)	Min. 37%
Middensegment hoog (huur < €1.211 / koop < € 461.000)	Min.15%		
Totaal betaalbaar	**Min. 60%**	**Totaal betaalbaar**	**Min. 67%**

2. *Betaalbaar bouwen en de financiële haalbaarheid van een project leven soms op gespannen voet. Bent u in dit licht eventueel ontvankelijk voor het bijstellen van de categorie 'sociaal' van 35% naar 30% of moet dit percentage worden gehandhaafd?*

Context vraag 2:
Uit eerder woningmarktonderzoek is gebleken dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Nijkerk in de periode 2030-2040 ongeveer rond de 21% is. De vraag naar koopwoningen, zowel in het goedkope/betaalbare segment, komt neer op circa 35% (bijlage 4).

3. *Moet de gemeente het stimuleren van nieuwe woonvormen zoals nu is opgenomen in de Woonvisie intensiveren, temporiseren of ongemoeid laten? (bijlage 1).*

Context vraag 3:
In de Woonvisie (thema 4) is opgenomen dat de gemeente ruimte wil geven aan nieuwe en alternatieve woonvormen, zoals rug-aan-rug-woningen, flexwoningen en Tiny Houses. Bijvoorbeeld door actief te zoeken naar kansrijke locaties of in gesprek te gaan met ontwikkelaars over de bouw van deze woonvormen. In de Ontwikkelagenda is de ambitie opgenomen om in de periode 2023-2026 tussen de 400 en 500 flexibele woningen te realiseren (pagina 9).

4. *Moet de gemeente meer maatregelen treffen om goedkope(re) koopwoningen te stimuleren?; Indien het geval, welke instrumenten acht u kansrijk zoals genoemd in het onderzoek van Springco? (bijlage 4).*

Context vraag 4:
De gemeenten Putten en Nijkerk hebben in het voorjaar van 2023 een onderzoek laten uitvoeren door Springco naar woonconcepten voor goedkope koop. Enkele instrumenten en maatregelen die tegen het licht zijn gehouden zijn: 1) nadere regulering van nieuwbouw; 2) specifieke soorten nieuwbouw binnen een bepaald prijssegment stimuleren, zoals houten zij-aan-zij en rug-aan-rug woningen; 3) kostprijsverlaging (casco oplevering); 4) scheiden grond en opstal (erfpacht); 5) combinatie van huur en koop; 6) verkoop van sociale huurwoningen door de woningcorporaties; 7) woningen splitsen; en 8) doorstroming stimuleren, bijvoorbeeld door middel van verhuis-/wooncoaches.

5. *Voldoet de woningbouwmonitor – als verantwoording op de doelstellingen uit de Woonvisie – aan uw informatiebehoefte? (bijlage 3); Indien niet het geval, welke informatie mist u en/of in welke vorm wenst u in de toekomst te worden geïnformeerd?*

Context vraag 5:
Onderdeel van de Woonvisie is de Woningbouwmonitor. De monitor wordt jaarlijks aan de raad aangeboden en biedt een overzicht van het totale woningbouwprogramma voor de komende jaren en de opleveringen van het afgelopen jaar. Tevens is de monitor een algemene verantwoording op de voortgang van de doelstellingen in de Woonvisie (pagina 46).

6. *Zijn er naast de voornoemde onderwerpen nog andere opgaven c.q. ambities die ontbreken of aanscherping behoeven? Indien het geval, wat is volgens u nodig om deze te realiseren?*

Vervolg:
De uitkomsten van de consulterende bijeenkomst worden verwerkt, alsmede de uitkomsten van de stakeholdersbijeenkomsten en de deskresearch. Beoogd wordt de herziene Woonvisie in september 2024 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming. In het verlengde hiervan worden ook de herziene Doelgroepen- en Differentiatieverordeningen ter besluitvorming aangeboden. Omstreeks juni/juli 2024 ontvangt de raad de Woningbouwmonitor over 2023.