gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 25 oktober 2021	Zaaknummer	: 1041083
Datum commissievergadering	: 11 oktober 2021		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: I.A.M. ten Hagen		
Onderwerp:	: Actualiseren woningbouwopgave		

Voorstel

1. In te stemmen met de aangepaste woningbouwopgave en deze te hanteren als basis voor de nieuwbouwprojecten.
2. Uit te gaan van een woningbouwopgave tot 2040 van ca 1.000 extra woningen.

Kernboodschap

In januari 2020 is de woningbouwprogrammering 2019-2030 vastgesteld. Enkele kwalitatieve en kwantitatieve onderdelen van deze woningbouwprogrammering behoeven nu aanpassing. Het betreft de onderdelen dichtheid, bandbreedte voor koopwoningen in het middensegment, levensloopbestendigheid, en doorstromingswens. Tevens wordt een doorzicht gegeven naar de woningbouwopgave tot 2040.

Bijlage(n)

Bijlage 1. Sfeerbeelden dorps/landelijk wonen (Kuiper Compagnons)
Bijlage 2. Prijsontwikkeling koopwoningen regio Woerden

Aanleiding
Op 27 januari 2020 heeft de gemeenteraad de woningbouwprogrammering 2019-2030 vastgesteld. Met dit besluit werd de woningbouwopgave zowel in kwantitatief opzicht als in kwantitatief opzicht vastgelegd. Als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt, maar ook als gevolg van de financiële verkenningen van de woningbouwlocaties, behoeven enkele kwalitatieve aspecten uit de woningbouwopgave aanpassing teneinde een gezonde en voortvarende ontwikkeling van nieuwbouwprojecten mogelijk te maken. De raad is over de voorgenomen aanpassingen geïnformeerd op de raadsinformatieavond over de woningbouwplannen in juli.

Gewenst resultaat
Met dit raadsbesluit wordt een aangepaste basis gelegd om de ontwikkeling van projecten met nieuwbouwwoningen mogelijk te maken.

Argumenten / Toelichting
Op 27 januari 2020 is de woningbouwprogrammering 2019-2030 vastgesteld, waarin onder meer onderstaande woningbouwopgave is opgenomen:

	Montfoort	Linschoten
Kwantitatief tot 2030	Circa +170 woningen uit het basisprogramma en aanvullend + 180 woningen in het plusprogramma (bij voldoende gebleken marktopnamecapaciteit)	Circa +80 woningen uit het basisprogramma
Kwalitatief		
• Passend bij het woonmilieu / leefstijl	Traditioneel 15-20 woningen per ha. Bij inbreidingsmogelijkheden op kleine locaties is verdichting naar maximaal 30 woningen per hectare te overwegen voor de extra te realiseren woningen in het plusprogramma.	Traditioneel / modern Ca 20 woningen per ha
• Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 20 woningen, variatie binnen het plan.	
• Levensloopgeschikt	Ja	
• Doorstroomvraag: koop vanaf € 250.000, combinatie van: ○ Appartementen ○ Grondgebonden woningen	45%, waarvan circa 15% appartementen en 85% grondgebonden woningen (gericht op gezinnen)	45%, waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen
• Sociale huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019)	30% (mits gedifferentieerd)	
• Middenhuur tot € 1.0000/goedkope koop tot € 200.000 (prijspeil 2019)	25%	
• Woonzorg	Centrumlocaties --> zie afwegingskader wonen met zorg	
• Duurzaamheid	GPR 7	
Omgeving		
• Principes gezonde omgeving	Ja	
• Innovatie en eigen initiatief	Prioriteit (mits binnen voorgaande kwalitatieve criteria)	

Voorgesteld wordt om deze opgave op 5 punten aan te passen:

1. Onderdeel 'Kwantitatief tot 2030'
In de woningbouwprogrammering is gekozen voor het zgn. 'plusprogramma', namelijk 430 extra woningen tussen 2019 en 2030. Basis van deze wens was het behoud van de vitaliteit van de kernen en de enorme vraag naar nieuwbouwwoningen. Dit is en blijft de basis voor de woningbouwopgave voor de gemeente in deze periode.

We zien dat de krapte op de woningmarkt alleen maar blijft stijgen. Dit is een probleem dat landelijk speelt, maar in de provincie Utrecht is het tekort het meest nijpend. Het is dan ook niet ondenkbaar dat de vraag naar nieuwbouwwoningen in de komende jaren nog verder zal toenemen. Dit wordt gestaafd door de ervaringen in het nieuwbouwproject Voorvliet te Linschoten eerder dit jaar. Voor de 17 koopwoningen meldden zich ca 1.000 gegadigden, ruim 50x keer meer dus dan het aantal beschikbare woningen.

Los daarvan is het verstandig en gerechtvaardigd om ons voor te bereiden op een vraag naar extra woningen na 2030. Dit kan door ons in te zetten op het tijdig vastleggen van extra plancapaciteit. Ook bij de provincie is duidelijk dat extra woningen noodzakelijk zijn voor de vitaliteit van de kernen en vanwege de toegenomen vraag. Ook is duidelijk dat we het niet redden met enkel binnenstedelijke locaties. Zowel provinciaal als regionaal (IRP) wordt gekeken naar kwalitatief goed te onderbouwen uitbreidingslocaties.
We zetten de extra plancapaciteit in om een eventuele vraag boven het plusprogramma te kunnen opvangen, maar ook om voorbereid te zijn op de periode tussen 2030 en 2040 wanneer de vraag ons inziens manifest wordt. Dit bereiken we door extra nieuwbouwlocaties zoals plan IJsselvreugd vast te leggen in onze Omgevingsvisie.

In de huidige woningbouwopgave is al uitgegaan van 430 extra woningen in de periode tussen 2019 en 2030. Als we deze toename ook voor de periode na 2030 extrapoleren dan is het realistisch om nu al uit te gaan van - en dus ook voorbereid te zijn op - ca 1.000 extra woningen tussen 2019 en 2040. Over 5 jaar doen we een nieuw woningmarktonderzoek om de cijfers te actualiseren.

2. Onderdeel 'Bebouwingsdichtheid passend bij het woonmilieu/leefstijl'
Nieuwbouwlocaties brengen forse investeringen en navenante risico's met zich mee. Die investeringen moeten worden terugverdiend en de risico's moeten beheersbaar blijven om een locatie succesvol te kunnen ontwikkelen. Uit de financiële verkenningen van de uitbreidingslocaties blijkt dat de combinatie van het woningbouwprogramma (dwz de verdeling over de prijssegmenten) en de bebouwingsdichtheid een financieel sluitende planontwikkeling in de weg staat. Het is noodzakelijk om de dichtheidseis aan te passen. Voorstel is om de maximale dichtheidsnorm te laten vervallen maar ons wel te blijven richten op het dorpse en landelijke woonmilieu dat we in onze woningbouwopgave hadden beoogd. Uit de voorbeelden van woningbouwlocaties elders en de sfeerbeelden van Kuiper Compagnons (zie bijlage 1) blijkt dat een hogere bebouwingsdichtheid en een dorps woonmilieu prima kunnen samengaan. Dichtheidscijfers zijn derhalve niet bepalend, goede stedenbouwkundige plannen wel.

3. Onderdeel 'Levensloopbestendigheid'
In het woningbouwprogramma van januari 2020 was vastgelegd dat alle nieuwbouwwoningen levensloopbestendig moeten zijn. Dit is een begrijpelijke wens, maar niet in alle gevallen noodzakelijk en/of realistisch. Als we bijvoorbeeld een plan met woningen voor jongeren willen ontwikkelen dan vormt de levensloopbestendigheidseis een grote beperking voor de woningplattegrond, terwijl het onlogisch is om een woning levensloopbestendig te maken als die ook op de langere termijn juist bedoeld is voor jongeren Uitzonderingen op de levensloopbestendigheidseis moeten dan ook mogelijk worden gemaakt. Voorstel is daarom om de eis van levensloopbestendigheid iets te nuanceren: iedere nieuwbouwwoning in Montfoort moet levensloopbestendig zijn, tenzij kan worden aangetoond dat het in een specifiek geval niet realistisch is, zulks ter beoordeling door de planbegeleiders en beleidsadviseurs van de gemeente. Eisen voor geboden toegang blijven onverkort van kracht.

4. Onderdeel 'Doorstroomvraag'
Vanuit het door u begin dit jaar ontvangen onderzoek t.a.v. de opgave wonen en zorg wordt geadviseerd om het aandeel appartementen in de programmering licht te verhogen om tegemoet te komen aan de behoefte. Het verhogen van het aanbod in dit woningtype bevordert de doorstroming, waardoor er meer grondgebonden woningen vrijkomen voor woningzoekenden. Een nadere toelichting kunt u vinden in de raadsinformatiebrief die u hierover heeft ontvangen in september. In kwantitatief opzicht is het effect van deze aanpassing overigens gering. Als we uitgaan van 430 extra woningen tot 2030 dan valt 45% daarvan (ofwel 194) in het dure segment. Hiervan was het aandeel appartementen in de oorspronkelijke opgave 15% (ofwel 29), in de nieuwe opgave wordt dat 25% (ofwel 48).

5. Onderdeel 'Bandbreedte woningen in het middensegment'
In de woningbouwprogramma van januari 2020 was bepaald dat 25% van alle nieuwbouwwoningen moet worden gebouwd in het segment 'middenduur'. Dat segment is gedefinieerd als 'huur tot maximaal € 1.000,-/maand' of 'koop tot maximaal € 200.000,- VON' (beiden prijspeil 2019). De woningprijzen in de regio zijn de afgelopen jaren sterk gestegen (gemiddeld 10% per jaar, zie bijlage 1, een bovengrens van € 200.000,- voor middendure koopwoningen is ook vanwege andere oorzaken achterhaald (gestegen bouwkosten, toenemende vraag, lage hypotheekrente). Elders in den lande zien we nog mondjesmaat woningen aangeboden met een VON-prijs onder de € 200.000,- , maar dit zijn dan ofwel zeer kleine startersappartementen ofwel woningen met bijzondere eigendomsconstructies (erfpacht, gebonden eigendom, etc.).

Voor de projectmatige nieuwbouwwoningen in het middensegment is het realistischer uit te gaan van de bovengrens zoals die ook door de provincie Utrecht wordt gehanteerd, namelijk de maximale VON-prijs van de NHG (nationale Hypotheek Garantie). Deze grens is gebaseerd op de gemiddelde huizenprijs en wordt jaarlijks vastgesteld. Voor 2021 bedraagt de NHG-grens € 325.000,- VON. Voorstel is om ook in Montfoort de bovengrens van NHG te hanteren voor het middensegment koopwoningen.

De betaalbaarheid kan in sommige gevallen worden verbeterd door bijvoorbeeld een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), een vorm die we ook op de uitbreidingslocaties in Montfoort kansen willen geven. Belangrijk is te vermelden dat het verhogen van de bovengrens niet tot gevolg mag hebben dat alle woningen in het middensegment € 325.000,- gaan kosten. Het aanbod in dit segment moet gevarieerd zijn, ofwel er moeten ook voldoende woningen worden aangeboden met een prijsniveau dat substantieel onder deze bovengrens ligt. Deze afspraken leggen we vast in de overeenkomsten met de projectontwikkelaars.

Na aanpassing van het kwalitatieve deel wordt de bijgestelde woningbouwopgave tot 2030 als volgt (veranderingen t.o.v. de huidige opgave in blauw):

	Montfoort	Linschoten
Kwantitatief tot 2030	Circa +170 woningen uit het basisprogramma en aanvullend + 180 woningen in het plusprogramma (bij voldoende gebleken marktopnamecapaciteit)	Circa +80 woningen uit het basisprogramma
Kwalitatief		
• Passend bij het woonmilieu / leefstijl	Behoud/versterk het dorpse woonmilieu en het landelijke karakter van Montfoort/Linschoten	
• Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 20 woningen, variatie binnen het plan.	
• Levensloopgeschikt	Ja, tenzij....	
Doorstroomvraag: koop vanaf NHG-grens, combinatie van ○ Appartementen ○ Grondgebonden woningen	45% waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen	45%, waarvan circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen
• Sociale huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019)	30% (mits gedifferentieerd)	
• Middenhuur tot € 1.0000/goedkope koop VON-prijs: max NHG-grens en gedifferentieerd	25%	
• Woonzorg	Centrumlocaties --> zie afwegingskader wonen met zorg	
• Duurzaamheid	GPR 7	
Omgeving		
• Principes gezonde omgeving	Ja	
• Innovatie en eigen initiatief	Prioriteit (mits binnen voorgaande kwalitatieve criteria)	

* Over de periode 2019-2040 houden we rekening met een behoefte van ca 1.000 extra woningen.

Kanttekeningen en alternatieven

Alternatief 1: Houd vast aan de eerder vastgestelde bebouwingsdichtheid
Indien wordt vastgehouden aan de in 2020 vastgestelde maximale bebouwingsdichtheid van 15-20 woningen per ha zijn de uitbreidingslocaties niet meer rendabel te ontwikkelen. Dit blijkt overduidelijk uit de financiele verkenningen. Het gevolg zou zijn dat de uitbreidingslocaties niet kunnen worden gerealiseerd en dat de woningbouwopgave van 430 extra woningen tussen 2019 en 2030 niet wordt gehaald.

Alternatief 2: Houd vast aan de eis van levensloopbestendigheid
De levensloopbestendigheidseis legt beperkingen op aan de woningplattegrond, ook voor woningen waar dit niet gewenst of per se noodzakelijk is (bijvoorbeeld voor starterswoningen voor jongeren). Indien we vasthouden aan deze eis voor alle nieuwbouwwoningen dan zullen sommige woningtypes niet gerealiseerd kunnen worden of alleen gerealiseerd worden met een onpraktische woningplattegrond.

Alternatief 3: Geen hoger aandeel appartementen
Het vasthouden van het aandeel appartementen in het dure segment (was 15%, voorstel is dit te verhogen naar 25%) zou betekenen dat er onvoldoende ingespeeld wordt op de opgave die in beeld in gebracht in het woonzorgonderzoek en het ontvangen advies daarover niet wordt opgevolgd. Er komen minder woningen vrij voor de doorstroming.

Alternatief 4: Houd vast aan de bandbreedte voor koopwoningen in het middensegment
Indien we vasthouden aan de bovengrens van € 200.000,- voor een koopwoning in het middendure segment dan is de verwachting dat de ontwikkelaars alleen een aanbod van huurwoningen zullen willen realiseren (huurprijs van max. € 1.000,-/maand prijspeil 2019). Naar huurwoningen in dit segment is overigens grote behoefte in Montfoort en deze doelgroep moet dan ook zeker worden bediend, maar zoekers naar betaalbare koopwoningen vissen dan achter het net. Een combinatie, is conform het eerder door vastgestelde woningbouwopgave, nodig. Om dat te voorkomen zouden we de verplichting kunnen opleggen aan de ontwikkelaars dat een zeker aandeel moet worden gerealiseerd als betaalbare koopwoning onder de € 200.000,-. Dit zou echter leiden tot woningen met een zeer kleine oppervlakte, maar zou bovendien een sterk aanzuigende werking veroorzaken van kopers van elders.

Financiën
Het toegekende budget voor de begeleiding van het woningbouwprogramma is voor kalenderjaar 2021 toereikend. Ook voor de jaren 2022 t/m 2025 is in de concept begroting voldoende budget opgenomen ten behoeve van de voorbereidings- en begeleidingskosten van het woningbouwprogramma.

Juridische gevolgen
Dit besluit heeft geen rechtstreeks juridische gevolgen.

Planning en aanpak
Na het raadsbesluit dient de bijgestelde woningbouwopgave als nieuwe basis voor alle nieuwbouwplannen en wordt opgenomen in alle overeenkomsten met ontwikkelaars.

Communicatie / Participatie
Na dit raadsbesluit wordt er een persbericht opgesteld.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
De duurzaamheidseisen zoals vastgesteld in de woningbouwprogrammering van januari 2020 blijven ongewijzigd.

Montfoort, 21 september 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

M.H. van der Veer mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

gemeente
Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 25 oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. In te stemmen met de aangepaste woningbouwopgave en deze te hanteren als basis voor de nieuwbouwprojecten.
2. Uit te gaan van een woningbouwopgave tot 2040 van ca 1.000 extra woningen.

de griffier,

drs. M. Lucassen

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong