

Notitie - Aanpassingen aan de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+

9 juni 2020

Inleiding

Op donderdag 23 april 2020 heeft de gemeenteraad de ontwerp Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ behandeld. Naar aanleiding van deze behandeling hebben de woordvoerders van de raadsfracties een verzoek bij het college van burgemeester en wethouders neergelegd om de woonvisie op een aantal punten aan te passen. Dit verzoek luidt als volgt:

1. Aanpassing van de percentages in het keuzemenu
 - a. Het gedeelte sociaal fixeren op 35% en hierbinnen maximaal 5% sociale koop toestaan
 - b. Ophogen van het percentage middel duur laag ten koste van het ongereguleerde gedeelte
 - c. Gemiddelde regulering van 65%
2. Hierbij toepassen van meer niet grondgebonden kleine woningen die waarde vast zijn.
3. Een voorstel te doen waarbij de gemeenteraad kan sturen op prijscategorieën en woningtypen. Met inachtneming van de P&C cyclus.

Het college heeft het verzoek overgenomen en verder uitgewerkt. Daarbij is ook de bespreking tijdens de technische voorlichtingsbijeenkomst aan de woordvoerders wonen op 8 mei 2020 betrokken. De bovenstaande punten hebben geleid tot diverse wijzigingen in de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+. In deze notitie vindt u een toelichting op de wijzigingen in de woonvisie en de afwegingen die daarbij zijn gemaakt.

Algemene toelichting

Ad 1. Aanpassing van de percentages in het keuzemenu

Betaalbare segmenten: sturen op absolute aantallen

De doelstelling uit de woonvisie om meer betaalbare woningen te realiseren, wordt gebaseerd op aantallen die zijn gestaafd door meerdere onderzoeken. We willen daarbij voldoen aan de behoefte die er is bij de inwoners van de gemeente Nijkerk. De opgave voor het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen en woningen in het lage middensegment is daarom in absolute aantallen in de woonvisie opgenomen. In het sociale segment willen we gemiddeld 75 nieuwe woningen per jaar realiseren en in het lage middensegment gemiddeld 20 woningen per jaar. Op deze manier komen we ook tegemoet aan de wens voor meer heldere en duidelijk meetbare doelstellingen. Het hanteren van vaste percentages voor het sociale- en middensegment is het middel om die doelstellingen te bereiken. Bij de verantwoording over het woningbouwprogramma ligt de focus op de realisatie van de absolute aantallen. Hoe meer woningen we bouwen, des te beter kunnen we gewenste aantallen bereiken. Het maakt ook dat we moeten waken voor een achterblijvende woningbouwproductie, waarmee de doelstellingen in gevaar kunnen komen.

Vaste percentages

In de ontwerp woonvisie werd een keuzemenu voor woningbouwprogrammering geïntroduceerd. Dit keuzemenu was ontwikkeld om meer prijssegmenten dan uitsluitend het sociale segment te reguleren. De voornaamste gedachte hierbij was om ontwikkelaars te verleiden meer woningen te realiseren in het lage en hoge middensegment. Het ontwikkelen van een groter aandeel in het middensegment kon als het ware worden uitgeruild met een beperkt aandeel in het sociale segment.

Een belangrijk uitgangspunt bij dit keuzemenu en de voorgestelde percentages was dat het een geringe financiële impact had (ten opzichte van de uitgangssituatie per 1 januari 2020).

De gemeenteraad heeft verzocht het percentage van sociale woningbouw te fixeren op 35%, zoals ook in de vorige woonvisie (2015) was opgenomen. Hierdoor is de mogelijkheid om ontwikkelaars te verleiden met een lager percentage sociale woningbouw komen te vervallen. Aangezien de gespreksruimte met de ontwikkelaars op dit punt door het verzoek van de gemeenteraad is verkleind, wordt het idee van een keuzemenu in de aangepaste woonvisie losgelaten. Voorgesteld wordt om bij nieuwbouwprojecten te werken met vaste percentages per woningprijsegment. In vergelijking met de vorige woonvisie zijn er nu, in aanvulling op het percentage voor sociale woningbouw, vaste percentages voor het lage en hoge middensegment bijgekomen. Deze vaste percentages zijn als volgt opgebouwd:

- Sociaal: 35% huur/koop (waarvan maximaal 5% sociaal koop)
- Lage middensegment: 10% huur/koop
- Hoge middensegment: 15% huur/koop

Hieruit volgt dat een resterend aandeel van 40% niet gereguleerd wordt. Het ligt voor de hand dat dit deel door ontwikkelaars ingevuld wordt met dure segmenten.

Maatwerk

De aangepaste Woonvisie gaat dus uit van het sturen op absolute aantallen woningbouw in de sociale sector en het lage middensegment. De voorgestelde percentages zijn het middel om die doelstellingen te bereiken. Voor buitenstedelijke ontwikkellocaties zijn deze percentages een harde randvoorwaarde. Er zijn echter, met name op binnenstedelijke locaties, omstandigheden denkbaar die aanleiding kunnen geven om af te wijken van de gewenste percentages. Bijvoorbeeld wanneer een project in grote mate bijdraagt aan huisvesting voor een specifieke doelgroep of aan andere doelstellingen van de gemeente. De specifieke voorwaarden waaronder in voorkomende gevallen kan worden afgeweken van de percentages worden uitgewerkt in een verordening differentiatie woningbouw. Daarbij zal een onderscheid gemaakt worden tussen buitenstedelijke en binnenstedelijke locaties. Met name bij binnenstedelijke locaties kan er vraag zijn naar flexibiliteit ten aanzien van de percentages. Zo kunnen meer doelstellingen gehaald worden met een woningbouwontwikkeling dan alleen betaalbaarheid.

Financiële en ruimtelijke consequenties

Het college zal het nieuwe beleid van de Woonvisie doorvertalen in de gesprekken en overeenkomsten met de ontwikkelaars. Het wijzigen van de percentages heeft echter gevolgen voor de waardering van de gemeentelijke grondposities ten opzichte van de situatie per 1 januari 2020. Door de aangescherpte eisen ten aanzien van de betaalbare segmenten moet rekening worden gehouden met lagere grondopbrengsten. In algemene zin wordt immers een goedkoper programma met een lagere grondwaarde gerealiseerd. Op basis van een berekening aan de hand van bestaande grondposities gaat het, bij ongewijzigde omstandigheden en ongewijzigde afspraken met de ontwikkelaars, om een financieel effect van ongeveer € 1,4 miljoen per 500 woningen (prijspeil 1 januari 2020). Vanuit bestuurlijk perspectief kan dit gezien worden als een investering in een betere betaalbaarheid van de woningen voor de inwoners van Nijkerk. Het betreft een afname van voorziene, positieve resultaten. Het treffen van verliesvoorzieningen is niet noodzakelijk. Het daadwerkelijke financiële effect kan overigens, naast de invloed van de beleidsmatige keuzes, ook worden beïnvloed door toekomstige marktontwikkelingen.

Niet alleen voor de gemeente zijn er financiële consequenties. Ook het verdienpotentieel van ontwikkelaars wordt beïnvloed door de aangescherpte eisen. Zij zullen andere manieren zoeken om projecten rendabel te ontwikkelen. Te denken valt aan het bouwen van andere woningtypen en in

hogere dichtheden. Dat is enerzijds ook wat we beogen met deze woonvisie. Anderzijds moeten we ons bewust zijn van de ruimtelijke consequenties die dit met zich mee kan brengen. Zoals gebruikelijk worden dergelijke afwegingen door middel van een kaderstelling per project aan de gemeenteraad voorgelegd.

Ad 2. Toepassen van meer niet grondgebonden kleine woningen die waarde vast zijn

Meer differentiatie van de woningvoorraad

Het grote aandeel van eengezinswoningen in de woningvoorraad is kenmerkend voor de gemeente Nijkerk en sluit aan bij het karakter van een typische gezinsgemeente. Voor een toenemend aantal specifieke doelgroepen voldoen deze eengezinswoningen echter niet. In de woonvisie worden deze doelgroepen ook benoemd. Het realiseren van kleinere en niet-grondgebonden woningen sluit aan bij de woningbehoefte van deze doelgroepen. Het is wel van belang om daarbij onderscheid te maken tussen deze doelgroepen en de specifieke woningbehoefte die zij hebben.

Senioren

De opgave om meer woningen te bouwen specifiek voor senioren is scherp in de woonvisie neergezet. In aanvulling op de eerdere ontwerp woonvisie is nu per project een eis van minimaal 10% woningen in het bijzonder geschikt voor senioren, toegevoegd. Dit percentage kan over alle prijssegmenten verdeeld worden en de verplichte percentages. De brede doelgroep van senioren is immers ook heel uiteenlopend in inkomens cq. bestedingsmogelijkheden. Voor de eis van 10% zal aan ontwikkelaars worden gevraagd om vraaggericht te werk te gaan en onderzoek te doen naar de precieze behoefte op een bepaalde locatie. Daarbij zou het ook goed kunnen helpen om met senioren omwonenden en/of geïnteresseerden in gesprek te gaan om te bepalen waar, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin, behoefte aan is. Iets dat overigens ook goed past bij het werken volgens de omgevingswet.

Jongeren en starters

Een doelgroep die vaak genoemd worden als slachtoffers van de huidige woningmarkt zijn jongeren en woonstarters. De leeftijd waarop jongeren uit huis gaan neemt toe. Het gebrek aan betaalbare woonruimte is daar een belangrijke oorzaak voor. Jongeren en woonstarters die met z'n tweeën op zoek gaan, hebben wat meer te besteden en daardoor ook iets betere kansen. Alleenstaanden hebben het hier het meest lastig. Zij zijn gebaat bij kleine en goedkope woonruimte. Het ligt voor de hand dat dat gestapelde woonruimte is. Deze woningen zijn echter onvoldoende in de gemeente aanwezig. Ook in de sociale huurvoorraad zien we voornamelijk ruime grondgebonden woningen terug. Er ligt dan ook een taak voor de corporaties. In tegenstelling tot de senioren is er bij deze doelgroep niet voor gekozen om een kwantitatieve eis in de vorm van een percentage op te nemen. Hier zal vooral bij de invulling van het aandeel van sociale huur, als onderdeel van de kaderstelling per project, op gelet moeten worden. Ook de focus op flexibele en alternatieve woonvormen in de woonvisie komt tegemoet aan de behoefte van deze doelgroep.

Personen met een zorg- of ondersteuningsvraag

In aanvulling op bovenstaande doelgroep van reguliere jongeren en starters zijn in de woonvisie een aantal specifieke doelgroepen van mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag omschreven, die ook vissen in de vijver van kleine en goedkope woonruimte. Te denken valt aan mensen die uitstromen uit een instelling voor beschermd wonen of de Jeugdzorg. Om deze doelgroepen te bedienen zijn specifieke sociale huurwoningen nodig, namelijk kleine appartementen of studio's met een huur onder de zogeheten kwaliteitskortingsgrens. Bij het bepalen van de behoefte aan sociale huurwoningen is rekening gehouden met deze doelgroep door de reguliere behoefte aan sociale huur, zoals berekend door zowel Companen als door de gemeente en de corporaties, met een derde te verhogen (zie tabel in bijlage 1 van de woonvisie). De onderbouwing voor het percentage van 35% sociale woningbouw is zodoende voor een deel gevormd door deze doelgroep.

Ad 3. Een voorstel te doen waarbij de gemeenteraad kan sturen op prijscategorieën en woningtypen.
Met inachtneming van de P&C cyclus

Woningbouwmonitor

Om de gemeenteraad voldoende inzicht en sturingsmogelijkheden te geven bij de realisatie van de verschillende prijscategorieën en woningtypen wordt jaarlijks een woningbouwmonitor opgesteld. Deze woningbouwmonitor bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een terugblik op wat er in het afgelopen jaar is gerealiseerd. Het tweede deel geeft een overzicht van de toekomstige plancapaciteit en programmering. Op basis van beide delen kan vervolgens de voortgang worden gevolgd en kan overwogen worden of bijstelling van de programmering noodzakelijk is.

Woningbouwprogramma nieuwe projecten

Het woningbouwprogramma voor nieuwe projecten wordt bij de kaderstelling van het project aan de raad aangeboden. Een woningbouwprogramma bevat een overzicht van de woningen met daarin tenminste opgenomen de prijssegmenten en type woningen. Op basis van de aangescherpte eisen ten aanzien van woningen in het bijzonder geschikt voor senioren zal op dit punt in de kaderstelling uitleg wordt gegeven bij het gevolgde proces en de invulling van het betreffende aandeel.

Voorjaarsnota

De woningbouwmonitor zal jaarlijks bij de voorjaarsnota aan de raad worden aangeboden. Het college is voornemens om de opzet van de woningbouwmonitor na de zomer van 2020 in een werksessie met de raad te bespreken. Bij de Voorjaarsnota 2021, basis voor de Programmabegroting 2022-2025, zal dan de eerste volledig gevulde woningbouwmonitor worden gepresenteerd.

Inhoud woningbouwmonitor

De woningbouwmonitor bevat grofweg de volgende onderwerpen:

Terugkijkend

- De opgeleverde nieuwbouwwoningen van het afgelopen jaar
- De streefaantallen en de feitelijk gerealiseerde aantallen per woningprijscategorie. De woonvisie is hierbij het vertrekpunt.
- De streefaantallen en feitelijke gerealiseerde aantallen s per woningbouwtype.

Vooruitkijkend

- de plancapaciteit voor de komende 10 jaar
- De woningbouwprogrammering per project, met een onderscheid naar harde en zachte plannen, en inclusief een overzicht van het type woningen dat naar verwachting gerealiseerd wordt.

Wonen en zorg

- Een aparte paragraaf over de voortgang van projecten op het gebied van wonen en zorg
- Met daarbij ook een overzicht van de gerealiseerde projecten in confrontatie met de streefaantallen.

Volgordelijke toelichting

In aanvulling op bovenstaande algemene toelichting wordt hieronder een beknopte toelichting gegeven op de inhoudelijke wijzigingen in de voorgestelde woonvisie ten opzichte van de eerder behandelde woonvisie. In de voorgestelde woonvisie in Word formaat zijn deze inhoudelijke wijzigingen met een gele arcering weergegeven. Bij het geheel doorlopen van de woonvisie zijn

tevens diverse tekstuele aanpassingen gedaan die niet inhoudelijk van aard waren. Omwille van de leesbaarheid zijn deze niet gearceerd.

p. 1 Inhoudsopgave

Bijlage 3 Uitleg keuzemenu is komen te vervallen. Nummering bijlagen schuift op.

p. 4 Inleiding

Paragrafen “Afbakening” en “In samenwerking met betrokken partijen” zijn omgewisseld.

p. 7 Senioren

Meer nadruk op doorstroming bij verhuisbeweging van senioren.

p. 9 Sociale huur

Doelstelling in absoluut aantal woningen geformuleerd.

p. 9 Sociale koop

Aanpassing percentage; maximaal 5% sociale koop als onderdeel van 35% sociale woningbouw.

p. 9 Middeldure huur

Resultaten onderzoek naar vraag voor middeldure huur toegevoegd.

p. 10 Verplicht aandeel woningen middensegment

Doelstelling van gemiddeld 20 woningen per jaar in lage middensegment toegevoegd. Idee van keuzemenu vervangen door vaste percentages voor middeldure segmenten.

p. 10 Verplicht aandeel seniorenwoningen

Gehele alinea toegevoegd.

p. 11 Verkoop en liberalisatie door corporaties

Verwijzing naar de prestatieafspraken toegevoegd.

p. 11 Lokaal promoten van nieuwbouw

Gehele alinea toegevoegd.

p. 11 Onze aanpak

Punten in overeenstemming gebracht met nieuwe werkwijze van het formuleren van doelstellingen in absolute aantallen en het hanteren van vaste percentages.

p. 13 Senioren

Het begrip ouderen is veelal vervangen door senioren om de focus op de brede doelgroep van senioren beter te duiden. Vereist aandeel van 10% woningen voor senioren toegevoegd.

p. 13 Regulier wonen voor senioren

Het begrip gespikkeld wonen is losgelaten. Meer nadruk op het bouwen van voor senioren geschikte woningen.

p. 13-14 Geclusterd wonen zonder zorg – geclusterd woonvormen met zorg in de nabijheid - geclusterd woonvormen met 24-uurs zorg - mantelzorgwoningen

Opdeling in aparte alinea's per categorie gemaakt.

p. 15 Kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag

Huisvestingsopgave toegevoegd.

p. 17 Onze aanpak

Punten in overeenstemming gebracht met aangepaste focus op senioren. Opgave in absolute aantallen woningen is toegevoegd.

p. 21 Huisvesting van arbeidsmigranten

Verwijzing naar inmiddels vastgestelde beleidsnota over woningsplitsing.

p. 26 Uitvoering: uitgangspunten voor woningbouwprogrammering

Inleiding aangepast. Paragrafen "Uitgangspunten voor woningbouwprogrammering" en "Instrumenten" zijn omgewisseld.

p. 26 Uitgangspunten voor woningbouwprogrammering

Paragraaf is grondig aangepast en aangevuld. Idee van keuzemenu is verwijderd. Alinea's toegevoegd met betrekking tot het sturen op woningtypen en het richten op doelgroepen. Schematische weergave toegevoegd. Onderscheid tussen buitenstedelijke en binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen uitgewerkt.

p. 30 Lokale promotie en eerlijke toewijzing

Alinea toegevoegd met uitgangspunten voor lokale promotie en eerlijke toewijzing door middel van loting.

p. 30 Monitoring

Enkele kanttekeningen bij de werkwijze van monitoring geplaatst.

Technische vragen

- Kunnen/moeten de Verordening doelgroepen woningbouw en/of de Verordening differentiatie woningbouw jaarlijks aangepast worden?

Het is niet nodig om deze verordeningen jaarlijks aan te passen. De doelgroepenverordening verwijst naar wetgeving (zo wordt bijvoorbeeld de maximale huurprijsgrens voor sociale huur jaarlijks door het Rijk vastgesteld) of kent een indexering voor prijsgrenzen (bijvoorbeeld de op grond van de door de Consumenten Prijs Index). Uiteraard kan de gemeenteraad altijd de verordeningen aanpassen. Daar kan bijvoorbeeld aanleiding voor zijn bij zeer scherpe marktbewegingen. Maar het advies is om de verordeningen niet aan te passen zolang daar geen aanleiding voor is.

- Eenduidige definitie van de aantallen + waar/wanneer die definities vastleggen?

Niet helemaal duidelijk is waar deze vraag op doelt. Als het gaat om aantallen woningen in brede zin kan worden verwezen naar het procesvoorstel m.b.t. de woningbouwmonitor en het woningbouwprogramma. In deze documenten zal een indeling komen die aansluit bij andere documenten als de woonvisie, de verordeningen en de prestatieafspraken met de corporaties. De doelgroepenverordening zal leidend zijn als het gaat om de definities van woningbouwcategorieën. Als het specifiek over de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad gaat, zal in het kader van de prestatieafspraken gewerkt worden aan een eenduidige uitleg bij de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad (saldo van liberalisatie, verkoop, sloop en nieuwbouw, alsmede het al dan niet meetellen van tijdelijke woonruimte).

- Nieuwbouwwoningen eerst lokaal in de markt zetten. Hoe kan dit geregeld worden en hoe kan dit vastgelegd worden?

Allereerst geldt dat de gemeente geen regels voor de toewijzing van koopwoningen op kan stellen op grond van de Huisvestingswet. Tijdens de behandeling van de woonvisie door de raadscommissie werden twee punten aan de orde gesteld.

Ten eerste het lokaal adverteren van nieuwbouwwoningen door makelaars. Dat is niet eenvoudig te realiseren aangezien advertenties veelal online (op funda.nl) worden geplaatst. Het gaat heel ver om van ontwikkelaars of makelaars te verlangen dat ze nieuwbouwwoningen niet online adverteren. Ook is het voor de gemeente niet mogelijk om af te dwingen dat een ontwikkelaar kiest voor een in de gemeente gevestigde makelaar. De beste kansen voor het 'lokaal in de markt zetten van nieuwbouwwoningen' zijn waarschijnlijk gelegen in het vroegtijdig en lokaal onder de aandacht brengen van een project, met een mogelijkheid tot een voorinschrijving. Het liefst gaat de promotie in lokale media als het ware op de online promotie vooruit, zodat lokale inwoners de kans krijgen om als eerste zich in te schrijven voor een nieuwbouwproject, dan wel een optie te nemen op een nieuwbouwwoning.

Ten tweede werd in de raadscommissie aandacht gevraagd voor het vaak onduidelijke proces van loting bij nieuwbouwprojecten. Hierbij is de suggestie gedaan om in anterieure overeenkomsten een bepaling op te nemen ten aanzien van een eventuele loting. Hierbij zijn transparantie over de criteria van de selectie en de loting van belang, evenals uitvoering van de loting door een notaris.