

Aanvulling 2021 Woonvisie Druten n.a.v. Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen

De gemeenteraad van Druten heeft op 30 september 2021 de notitie 'Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen' vastgesteld (zaaknummer Z/21/054700). In het besluit is tevens vastgelegd dat de gemeenteraad op korte termijn enerzijds de lopende Woonvisie verlengt, anderzijds de argumentatie voor de termijn van het behoud van goedkope woningen vastlegt.

Deze aanvulling woonvisie geeft hier uitvoering aan.

1. Verlenging looptijd Woonvisie

De huidige Woonvisie Druten loopt tot eind 2021. In de nieuwe geëvalueerde Woningwet is een Woonvisie voor iedere gemeente verplicht geworden. De nieuwe Woonvisie zal niet voor het einde van 2021 opgesteld en vastgesteld worden. Het college start in 2022 met het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie.

We continueren de huidige Woonvisie Druten 2016-2021 'Samen werken aan beter wonen', totdat de nieuwe woonvisie is vastgesteld.

2. Wenselijkheid en termijn behoud goedkope woningen

Het huidige beleid geeft een duidelijke onderbouwing voor de noodzaak om goedkope huur- en koopwoningen te bouwen. Zowel lokale als regionale beleidskaders laten zien dat er een grote behoefte is aan dit segment. Er wordt in het huidige beleid echter nog geen onderbouwing gegeven waarom het wenselijk is dat goedkope huur- en koopwoningen ook op de langere termijn voor het goedkope segment behouden moeten blijven.

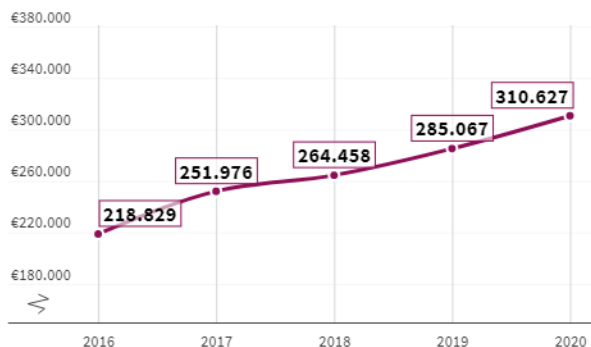
Bij bouwlocaties op gemeentegrond is het eenvoudiger om te sturen welke woningen er gebouwd gaan worden. De gemeente Druten bezit echter weinig eigen grondlocaties om woningbouw te realiseren. Het vroegtijdig maken van afspraken met grondeigenaren over het toevoegen en behouden van het goedkope segment is daarom essentieel. Om die afspraken te kunnen maken met grondeigenaren en ontwikkelaars over inzet van instrumenten is een goede argumentatie nodig voor welke termijn deze instrumenten moeten worden ingezet. Het is daarom van belang om op korte termijn deze termijn te verankeren in het beleid.

Prijsstijgingen

De afgelopen jaren hebben we enorme prijsstijgingen gezien op de woningmarkt. Onderstaande grafiek laat zien hoe de gemiddelde koopsom van een woning in de gemeente Druten in vijf jaar tijd met bijna de helft is gestegen. We zien een ontwikkeling van net boven de €200.000 naar meer dan €300.000. De inkomens blijven echter achter bij de ontwikkeling in huizenprijzen.

Juist dit maakt het noodzakelijk om nieuwbouwwoningen betaalbaar te maken (en te houden). Met het oplopende tekort blijft er de komende jaren immers spanning staan op de betaalbare voorraad.

Figuur 1: Gemiddelde koopsom woningen Druten 2016-2020



Bron: Kadaster

Daarnaast doen we als overheid veel moeite om goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen te (laten) realiseren. Deze komen er namelijk niet vanzelf. Samen met de Drutense woningcorporaties werken we hard aan de toevoegen van nieuwbouw sociale huurwoningen. Marktpartijen zijn bereid een deel van hun programma in goedkope/betaalbare categorieën te realiseren, en zo de doelgroep van dit marktsegment kansen op de woningmarkt te bieden. Om te voorkomen dat binnen korte tijd na realisatie deze woningen tegen hoge prijzen op de markt komen, en dan dus niet meer bereikbaar zijn voor deze doelgroep, is het nodig dit te reguleren.

Termijn van 5 jaar

In Druten is, net als veel andere gemeente, een flink tekort aan betaalbare woningen. Naar verwachting blijft de woningmarkt de komende jaren nog onder spanning staan. Het is dus legitiem het instrumentarium meerjarig van toepassing te laten zijn. Druten staat voor een flinke versnellingsopgave. Door versneld woningen toe te voegen, willen we het tekort aan woningen over 5 jaar grotendeels hebben weggewerkt. Dan ontstaat er (naar verwachting) wat meer rust en balans op de woningmarkt. Dan is het hanteren van het instrumentarium minder noodzakelijk; desgewenst is continuering mogelijk. Als uit regionaal woningmarktonderzoek blijkt dat er geen sprake meer is van schaarste in het segment goedkope huur- en koopwoningen, kan de raad haar besluit tot inzet van het instrumentarium eerder herzien.

Dit betekent dat we het instrumentarium tot en met 2026 inzetten.

Het 'Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen' is tot en met 2026 onderdeel van het Drutense woonbeleid.