

Addendum Woonvisie 2025 'Dorps Wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst'

Met dit addendum besluit de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas tot aanpassing van de Woonvisie 2025 'Dorps wonen in Zuidplas nu en in toekomst' van tabel 4 (p. 28) in hoofdstuk 3.3.1 'Een divers aanbod garanderen' door;

1. de grens van betaalbare koopwoningen te wijzigen;
2. het aandeel betaalbare woningen bij nieuwe woningbouwprojecten te wijzigen en;
3. de koopgrens van € 355.000 (*prijspeil 2023*) toe te voegen aan de middeldure koop.

Aanleiding

In 2019 heeft de gemeenteraad de huidige woonvisie vastgesteld. De woonvisie is het woonbeleid waaraan nieuwe woningbouwplannen worden getoetst. Het is een stip op de horizon en geeft een doorkijk naar het wonen in Zuidplas rond het jaar 2025. De Woonvisie loopt door zolang deze nog actueel is en onder de geest van de visie verder gewerkt kan worden.

Echter, de tijd en de woningbouwopgaven hebben de woonvisie op enkele onderdelen min of meer ingehaald. De woningmarkt is de laatste jaren flink veranderd door de grote prijsstijgingen van bestaande koopwoningen en de sterk gestegen (bouw)kosten van nieuwe koopwoningen. Ten tijde van vaststellen van de woonvisie was voor € 225.000 nog een redelijke eengezinswoning te realiseren. Anno nu is dat niet meer mogelijk. Daarnaast pakt de landelijke overheid steeds meer regie in de Volkshuisvesting. Bij het rijk en de provincie ontstaat een meer sturende rol in onder andere de bouw van voldoende betaalbare woningen. Deze ontwikkelingen vragen om een pro-actievere houding van de gemeente. Op basis van de huidige Woonvisie 2025 kunnen we niet altijd de juiste woningen programmeren. Om ervoor te zorgen dat de juiste woningbouwprogramma's van de grond komen, is een kleine correctie van de prijsgrenzen en aandelen toe te voegen nieuwbouw in de Woonvisie nodig. Deze wijziging draagt bij aan een divers en betaalbaar woningaanbod van alle doelgroepen in Zuidplas (speerpunt 1 Woonvisie 2025).

De Woonvisie is verder nog altijd actueel; de kwalitatieve en kwantitatieve ambities blijven met dit addendum overeind.

Landelijk, provinciaal en regionaal woonbeleid

De minister van Volkshuisvesting wil het landelijke woningtekort oplossen. Voor veel mensen is het lastig om een woning te kopen die aansluit bij de wensen en financiële mogelijkheden. Om meer regie te krijgen op de woningbouw heeft het Rijk in 2022 de Nationale Woon- en bouwagenda vastgesteld. De ambitie is om landelijk jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te realiseren tot en met 2030. Met de Provincie Zuid-Holland heeft het Rijk samenwerkingsafspraken gemaakt in de woondeal over de bouw

van 235.460 woningen waarvan het streven is dat ten minste 2/3 betaalbaar is. In de Regionale Realisatie Agenda Wonen Midden-Holland (RRA) is afgesproken dat Midden-Holland tot en met 2030 ca. 19.800 nieuwbouwwoningen toevoegt. Onderdeel van deze afspraken is dat de gemeente toewerkt naar 30% sociale huur in de woningvoorraad - en dat vanaf 2025 totaal 2/3 van het woningbouwprogramma in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000) wordt gerealiseerd.

Om deze doelstellingen mee te kunnen nemen in nieuwe woningbouwprogramma's van Zuidplas is het nodig om de Woonvisie op onderdelen aan te passen.

Lokaal woonbeleid

In hoofdstuk 3.2.1 van de Woonvisie staat dat de totale woningvoorraad van Zuidplas de komende jaren uit ten minste 28% sociale huur moet bestaan (p.23). In hoofdstuk 3.3.1 in tabel 4 'toe te voegen nieuwbouw tot het jaar 2030' staat dat er 30% sociale huur toegevoegd moet worden in de nieuwbouw om aan de behoefte te voldoen (p.28). Daarnaast wordt het de betaalbare koopsegment in tabel 4 aangehaald als koopwoningen tot € 225.000,- en dat er 20% van deze betaalbare koopwoningen in de nieuwbouw toegevoegd moet worden om in de behoefte te voorzien. De Woonvisie stuurt in het middensegment op het toevoegen van 7% middenhuurwoningen en 32% middeldure koopwoningen van € 225.000 tot € 475.000. Er is in de Woonvisie geen indexatie van prijsgrenzen opgenomen. Ook in de in 2019 vastgestelde Regionale Agenda Wonen is destijds geen indexering opgenomen.

Huidige situatie

De afgelopen jaren zijn er vooral veel nieuwe koopwoningen bijgekomen in Zuidplas. Dit waren bouwplannen die nog tot stand zijn gekomen onder de vorige woonvisie uit 2011. Daarin was opgenomen 15% sociale huur en 15% sociale koop. Hierdoor is het aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad de afgelopen jaren achteruitgegaan. In 2022 was het aandeel sociale huurwoningen in Zuidplas ca. 25%. De gemeente blijft streven naar 28% sociale huur in de woningvoorraad, door minimaal 30% sociale huur in nieuwe projecten te programmeren. Omdat 28% sociale huur in de totale woningvoorraad in 2030 nog altijd onder druk staat, ook met het toevoegen van nieuwbouw, blijven we streven naar 28% (i.p.v. de 30% opgenomen in de RRA).

Daarnaast zien we dat betaalbare koopwoningen tot € 225.000 niet tot nauwelijks van de grond komen. In een enkel project lukt het om deze te realiseren (bijvoorbeeld de Scoutinglocatie in Moordrecht en De Jonge Veenen Fase 4 in Moerkapelle). We zien dat ontwikkelaars dit segment overslaan vanwege de bouwkosten en renteontwikkelingen of we zien dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de woningen; (te) kleine plattegronden waardoor deze in mindere mate toekomstbestendig zijn en al helemaal niet levensloopbestendig. Ter illustratie: voor € 225.000 zijn momenteel alleen kleine studio's en appartementen zonder lift te realiseren met een vloeroppervlak van 45 tot 50 m².

In de Woonvisie is opgenomen dat we sturen op 20% betaalbare koop, ook dat is anno nu niet haalbaar. Dit percentage is daarom losgelaten. We streven momenteel naar ca. 3% nieuwbouw in de betaalbare koop tot € 225.000.

Landelijk zien we een verschuiving van de definitie van 'betaalbare koop'. Het Rijk heeft deze vastgesteld op € 355.000 (de NHG-grens van 2022). Deze betaalbaarheidsgrens is (nog) vastgesteld tot 2030. In de Woonvisie (tabel 4) valt deze prijs categorie onder de middeldure koop (€ 225.000 tot € 475.000). Dit is in de praktijk een (veel) te brede prijs categorie om differentiatie van het betaalbare aanbod voor verschillende inkomensdoelgroepen te kunnen borgen. Binnen de middeldure koop wordt daarom bij nieuwbouw gestuurd op woningen in de categorieën:

- *middeldure koop laag*: € 225.000 tot € 355.000 en;
- *middeldure koop hoog*: € 355.000 tot € 475.000.

Voor koopwoningen tot € 355.000 is nog geen minimaal te realiseren aandeel opgenomen in de Woonvisie.

Wat wordt er gewijzigd?

Om te werken aan de opgave van het Rijk en te kunnen voorzien in de lokale woningbouwbehoefte en differentiatie aan betaalbare woningen, wordt de Woonvisie 2025 *'Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de Toekomst'* gewijzigd op een aantal onderdelen genoemd in tabel 4 (op blz. 28). Bij nieuwe woningbouwprogramma's wordt beleidsmatig o.a. gestuurd op het percentage toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiscens. Op basis hiervan wordt gebouwd naar behoefte.

1. Wijziging van de betaalbare koopgrens van € 225.000 (vast) naar € 252.000 (prijsspeil 2023).

Deze betaalbare koopgrens van € 225.000 is zowel in de Woonvisie als de Regionale Agenda Wonen (2019) niet geïndexeerd. Indexatie is noodzakelijk om anno nu betaalbare koopwoningen te kunnen blijven realiseren met fatsoenlijke plattegronden voor de beoogde doelgroep (koopstarters en startende gezinnen). Ook de buurgemeenten hebben de vaste ondergrens van € 225.000 noodgedwongen losgelaten en sturen al langer niet meer op deze prijsgrens. Omdat deze woningen voor middeninkomens beschikbaar moet blijven, is ervoor gekozen om de prijsgrens gereguleerd te indexeren gelijk aan de MG Circulaire Huurprijzenbeleid voor vrijesectorwoningen van het Rijk. Met deze indexatie komt € 225.000 in 2023 neer op € 252.000. Deze grens is ook opgenomen in het sturingsinstrument, de gemeentelijke doelgroepenverordening, om de woningen in dit segment op langer termijn te beschikbaar te houden. En deze sluit aan bij de betaalbare koopgrens die ook Krimpenerwaard hanteert in haar Woon(zorg)visie.

2. Wijziging van het aandeel toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiswens van betaalbare koop van 20% naar 3%.

Het blijft, ook met wijziging van de koopgrens, een uitdaging om betaalbare koopwoningen in deze tijd te realiseren. Met sturing op 3% blijven deze betaalbare koopwoningen wel beschikbaar in de nieuwbouw voor middeninkomens. Deze inkomens zijn overigens ook aangewezen op middenhuur, waardoor – mede gezien de bouwkosten en renteontwikkeling de huidige markt - een verlaging van het percentage verantwoord is. Een deel van de betaalbare woningen voor middeninkomens verschuift naar het segment tot € 355.000 (betaalbaar volgens het Rijk).

3. Wijziging van het aandeel toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiswens van middenhuur van 7% naar 10%.

Er zijn meer middenhuurwoningen nodig in Zuidplas voor inkomens die niet in aanmerking komen voor sociale huur en waarvoor (betaalbare)koop niet bereikbaar is. Om toe te werken naar afspraken van het Rijk en Provincie dat 2/3 van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn, wordt gestuurd op 10% middenhuur in nieuwbouwprojecten. Dit percentage wordt hiermee gelijkgesteld aan het percentage voor middenhuur genoemd in de Regionale Agenda Wonen 2019 van Midden-Holland. De prijsgrens voor middenhuur *is maximaal € 1.065 (prijspeil 2023)* en wordt jaarlijks geïndexeerd, gelijk aan de MG Circulaire Huurprijzenbeleid vrijesectorwoningen van het Rijk.

4. Het middeldure koopsegment op te splitsen in twee segmenten:

- I. ***Middeldure koop laag € 252.000 tot € 355.000 (prijspeil 2023). Het aandeel toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiswens wordt 23%.***
- II. ***Middeldure koop hoog € 355.000 tot € 475.000 (prijspeil 2023). Het aandeel toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuiswens wordt 23%.***

Deze opsplitsing is nodig om te kunnen sturen op 2/3 betaalbare woningen in nieuwbouw zoals is vastgesteld in ambities van het Rijk, de Provincie en de regio Midden-Holland. Die 2/3 heeft betrekking op sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000. Hierdoor is sturing op 23% middeldure koop *laag* nodig.

De prijsgrens van middeldure koop laag van € 355.000 is door het Rijk vastgesteld en (nog) bevroren. Indien het Rijk besluit tot indexatie van deze koopgrens worden de koopgrenzen van zowel middeldure koop laag van € 355.000 als middeldure koop hoog van € 475.000 gelijkmatig en conform indexatiebesluit van de Rijksoverheid geïndexeerd.

Samenvattend wordt het percentage en onderverdeling van de toe te voegen nieuwbouw tot 2030 naar verhuishens in tabel 4 van de Woonvisie 2025, blz. 28 als volgt:

	Aantal woningen	Toevoegen in nieuwbouw naar verhuishens
Sociale huur tot de 2 ^e aftoppingsgrens	580	18%
Sociale huur van de 2 ^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	380	12%
Middenhuur	320	10%
Betaalbare koop tot € 252.000 (prijspeil 2023)	100	3%
<i>Middeldure koop laag van € 252.000 tot € 355.000 (prijspeil 2023)</i>	740	23%
<i>Middeldure koop hoog van € 355.000 tot € 475.000 (prijspeil 2023)</i>	740	23%
Dure koop boven de € 475.000	360	11%
Totaal	3.230	

Het totaal aantal toe te voegen woningen in tabel 4 blijft gelijk. We sturen beleidsmatig op percentages bij nieuwe woningbouwprogramma's, niet op aantallen.

Voor alle onderdelen geldt dat de percentages richtinggevend zijn. Afwijken kan als dat op dat moment nodig is.

Ingangsdatum addendum

De wijzigingen gelden na vaststelling van het addendum voor sturing op nieuwbouwprogramma's waarvoor op dat moment nog geen afspraken zijn vastgelegd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad op 24 oktober 2023,

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

M.L. Engelsman

J.F. Weber