Initiatiefvoorstel

Zaak 00634529

Onderwerp	Bouwen naar behoefte: meer bouwen voor starters en senioren. Doelgroepenverordening met instandhoudingstermijn.
Fractie	DMP Heusden
Datum raadsvergadering	7 juli 2020

A. Samenvatting

Uit het woonwensenonderzoek gemeente Heusden 2019 blijkt dat er in de gemeente Heusden een tekort is aan goedkope koop- en huurappartementen, kleine woningen en goedkope woningen. Het is belangrijk woningen te bouwen voor de juiste doelgroepen en dus naar de behoefte van de inwoners van de gemeente Heusden. De huidige Woonvisie 2014-2024 kent aandacht voor de doelgroepen senioren en starters. Vanuit de provinciale richtlijnen komt er voor gemeenten nog meer ruimte om te bouwen en wordt er extra aandacht gevraagd voor de nieuwe vormen van wonen. Landelijk staan alle seinen op groen en wordt er extra aandacht gevraagd voor bouwen voor senioren en starters. Dit initiatiefvoorstel geeft invulling aan deze oproep en stelt voor een doelgroepenverordening voor starters en senioren op te stellen met instandhoudingstermijn. Hierbij wordt het mogelijk om per jaar 10% van de totale woningbouw in de gemeente Heusden zowel voor starters als senioren te realiseren. Hierbij wordt voorgesteld om te onderzoeken wat geschikte gronden voor realisatie zouden kunnen zijn. En onderzoek te doen naar mogelijk geschikte particuliere initiatieven, die invulling zouden kunnen geven aan de behoefte aan woningen voor starters en senioren.

B. Aanleiding

Waarom dit initiatiefvoorstel?

Op dit moment wordt er in Heusden volop gebouwd. In het coalitieakkoord is afgesproken dat het uitgangspunt is, dat alle inwoners een passende woning kunnen hebben. Bij nieuwbouwwijken betekent dit een diversiteit aan woningen (in omvang, gebruik, sociaal, huur, koop en prijsklasse), die duurzaam, kwalitatief hoogwaardig en levensloopbestendig zijn. Hiervoor staan we met zijn allen aan de lat: gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties en natuurlijk ook inwoners. Dit betekent voor de gemeente Heusden, afspraken maken met ontwikkelaars en afdwingen dat er voldoende van de juiste type woningen gebouwd worden. De logische consequentie is dat voor de gemeente de beoogde exploitatie-inkomsten niet altijd primair leidend zijn en dat voortdurend een afweging gemaakt moet worden tussen maatschappelijke en economische belangen. De afgelopen jaren heeft de gemeente Heusden naar onze mening te weinig ingezet op de bouw van haalbare en betaalbare starterswoningen in onze gemeente. Ook aan seniorenwoningen is een grote behoefte. Daarom komt DMP Heusden met dit initiatiefvoorstel.

C. Feitelijke informatie

Wat is de behoefte?

Uit een recent gehouden woonwensenonderzoek[1] onder bijna 900 huishoudens en bijna 200 thuiswonende jongeren, blijken de volgende aandachtspunten op basis van match vraag en aanbod gemeente Heusden:

[1] Woonwensenonderzoek gemeente Heusden 2019

- Tekort aan huurappartementen. Dit type woning is gewild onder verhuis geneigde senioren en starters; de vraag komt voor bijna de helft van starters, terwijl doorstromers tot 65 en vanaf 65 jaar ieder ruim een kwart van de vraag naar huurappartementen vertegenwoordigen.
- Tekort aan koopappartementen. De voorraad van dit type woningen is klein en daardoor komt er ook weinig vrij; het aantal starters en doorstromers tot 65 jaar dat een koopappartement wenst is vergelijkbaar, bij senioren is de vraag iets kleiner.
- Tekort aan kleine woningen (3 kamers) zowel grondgebonden als gestapeld. Kleine woningen zijn zeer gewild onder starters en met name senioren. Vertaald naar aantallen blijkt de vraag naar kleine woningen vooral afkomstig van starters en doorstromers tot 65 jaar, maar ook vanuit senioren is hier vraag naar. Het tekort kan verklaard worden doordat doorstromers bij verhuizingen relatief weinig kleine woningen achterlaten. Bij de grote vraag speelt mee dat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst nog wat verder dalen. Daardoor zal de vraag naar kleinere woningen naar waarschijnlijk nog wat verder toenemen.
- Overschot aan (middel)grote koopwoningen. Verklaring voor dit overschot is dat doorstromers, zowel jonger als ouder dan 65 jaar, bij verhuizing vaak dit soort woningen achterlaten. Vooral doorstromers boven de 65 jaar willen per saldo verhuizen naar een kleinere woning.
- Tekort aan betaalbare huurwoningen (€424-607). De vraag naar betaalbare huurwoningen is voor het grootste deel afkomstig van starters en doorstromers tot 65 jaar. Het tekort komt doordat doorstromers bij verhuizingen minder van dit soort woningen achterlaten dan waaraan behoefte is bij starters en doorstromers.
- Tekort aan dure huurwoningen (>€720). De vraag is voor het grootste gedeelte afkomstig van doorstromers. Het tekort komt doordat deze voorraad relatief klein is en weinig beschikbaar komt door verhuizingen.
- Klein overschot aan huurwoningen €607-720. De vraag is vooral (en in dezelfde mate) afkomstig van starters en doorstromers tot 65 jaar. De vraag hiernaar is getalsmatig kleiner dan het aantal dat doorstromers achterlaten bij een verhuizing, vandaar het overschot.
- Tekort aan goedkope koopwoningen (<€225.000). De vraag naar goedkope koopwoningen is voornamelijk afkomstig van starters. De vraag naar deze woningen is groter dan het aantal verhuis geneigde doorstromers in dit soort woningen, wat dus een tekort betekent.

Conclusie: een tekort aan goedkope koop- en huurappartementen, kleine woningen en goedkope woningen.

Wat zegt de provincie Noord Brabant?
Navraag over bouwen in de gemeente Heusden in relatie tot de provinciale plannen en richtlijnen bij de provincie Noord Brabant leert dat er in mei 2020 adviezen komen vanuit de provincie richting de gemeenten voor wat betreft bouwen. Dit zal betekenen:
- Dat er voor gemeenten nog meer ruimte komt om te bouwen.
- Dat er extra aandacht wordt gevraagd voor de nieuwe vormen van wonen.
- Er wordt extra aandacht gevraagd wordt voor bouwen voor senioren en starters .
- Het provinciale actieprogramma Nieuwe woonvormen en zelfbouw (www.brabant.nl/nieuwewoonvormen) zet nieuwe woonvormen centraal in de woonopgave, zowel in de kern als aan de randen. De provincie ziet een grote vraag naar groepswonen en collectieve woonvormen, maar juist ook naar klein wonen.

Ook heeft DMP met de provincie Noord Brabant gesproken over de woningbouwprognose die de provincie normaliter in mei/juni publiceert. Helaas zijn we ingehaald door de actualiteiten omtrent het Coronavirus. Een en ander wordt opnieuw bekeken in het daglicht van vandaag en er worden dan ook afwegingen gemaakt, om op een later moment met een dergelijke publicatie te komen. Dat heeft ook te maken met de plotselinge demografische verschuivingen, in onder andere (arbeids)migratie, die zich nu aandienen.

D. Probleem

Starters

Zoals algemeen bekend is de positie van starters[2] op de woningmarkt de afgelopen jaren verslechterd. Volgens de Nederlandse Vereniging voor Makelaars kost een nieuwbouwwoning gemiddeld 326.000 euro. Onbetaalbaar voor een jonge generatie huiszoekenden, dankzij onder andere de flexwet van Lodewijk Asscher, de invoering van het leenstelsel en het landelijk geringe aantal gebouwde starterswoningen. Deze krapte op de woningmarkt dwingt starters tot dure middenhuur, houdt ze gevangen in sociale huur waardoor ze geen kapitaal opbouwen, of dwingt ze te verhuizen naar een nabije gemeente zoals 's- Hertogenbosch, Waalwijk of Tilburg, om vervolgens niet meer terug te keren. Een eigen huis kopen zit er niet in want dankzij de flexibele banen en een studielening kan een starter de bank geen langdurige zekerheid bieden.

Volgens de Nederlandse Vereniging voor Makelaars is de verkoopprijs van een koopwoning in de gemeente Heusden met 9.6% gestegen. In Waalwijk, Tilburg of 's-Hertogenbosch is de gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning met 6,6, 7,1 en 5,4% gestegen. Vanuit verschillende starters krijgen wij dan ook signalen dat zij gedwongen worden om te verhuizen naar een buurgemeente zoals Waalwijk, 's-Hertogenbosch of Tilburg. 62% van de starters die hebben deelgenomen aan het recentelijk afgenomen woonwensenonderzoek geven aan het liefst helemaal niet te willen verhuizen naar een nabije gemeente.

In de huidige woningmarkt is het voor starters moeilijk om aan een eigen huis te komen. Het aanbod is beperkt en de vraagprijs te hoog. Hiervoor zijn verschillende oorzaken aan te wijzen. De gemiddelde nieuwbouwwoning kost landelijk gemiddeld 326.000 euro. Voor jongeren met een studielening, waardoor zij een lagere hypotheek kunnen afsluiten bij de bank, is het onhaalbaar en onbetaalbaar om een koopwoning te financieren. De doelgroep voor sociale koop wordt gedefinieerd als huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen € 32.000 en € 45.000 euro.

Een starter met een inkomen van 38.000 euro kan ongeveer 170.000 euro hypothecair lenen bij de bank. In 2014 lag de gemiddelde koopwoning ongeveer rond de 200.000 euro. Maar de huizenprijzen zijn flink gestegen. Wat een starter aan hypotheek kan krijgen is in die jaren alleen maar minder geworden: zo kan een starter alleen nog maar de kosten voor de aankoopprijs van de woning lenen. De kosten koper, verbouwkosten en eventueel overbieden moet de starter zelf zien op te hoesten. Onhaalbaar voor een starter, die door het leenstelsel ook nog eens een lagere hypothecaire lening kan afsluiten. Daarom spreken verschillende overheids- en woningbouw instanties al van een stille crisis op de woningmarkt.

In het onderstaande overzicht is voor de beeldvorming een aantal inkomensgroepen aangegeven wat de maximale leencapaciteit is (hierin zijn de gevolgen van een studielening op de leencapaciteit niet meegenomen):[3]

[2] Wat is een starter? Conform de overheidsrichtlijnen onderscheiden zich twee soorten starters: de huurstarters en de koopstarters die een sociale koop- of een goedkope koopwoning bemachtigen. Er zijn dus feitelijk twee groepen starters: De 'gewone' starters: dit is veruit de grootste groep. Veelal jonger dan 25 jaar en zij hebben een jaarinkomen dat lager is dan 35.000 euro. Zij zijn vanwege hun inkomen in de praktijk aangewezen op de sociale huurvoorraad. De koopstarters: dit zijn 'huishoudens die geen zelfstandige koopwoning' achterlaten. Voor deze koopstarters geldt echter dat zij een huurwoning achterlaten en dan dus al een stukje wooncarrière hebben doorlopen en daarmee ook een looncarrière hebben doorgemaakt.

[3] Leencapaciteit berekenen. (geld.nl) Geraadpleegd in maart 2020 via: https://www.geld.nl/lenen/berekenen

Bruto Inkomen in euro's	Leencapaciteit in euro's	Bruto Inkomen in euro's	Leencapaciteit in euro's
€32.000	€142.600	**€41.000**	€182.700
€34.000	€151.500	**€42.000**	€187.000
€35.000	€156.000	**€44.000**	€201.000
€37.000	€169.350	**€45.000**	€205.600
€39.000	€173.800	**€47.000**	€212.000

Senioren
Eind januari kwam de commissie Toekomst Zorg Thuiswonende Ouderen, onder leiding van oud-minister Wouter Bos, met de conclusie dat de ouderenzorg op de schop moet, nu Nederland in snel tempo vergrijst. De commissie komt met ingrijpende voorstellen. Een van de conclusies was dat er veel meer geschikte woningen voor ouderen moeten komen. Gemeenten moeten plannen gaan opstellen hoe die woningen er gaan komen, samen met woningcorporaties en projectontwikkelaars.
Er gebeurt nu veel te weinig, de vrijblijvendheid moet eraf, waarschuwt de commissie het kabinet. Er is dus een enorme behoefte aan voldoende en geschikte woningen voor senioren[4].

De resterende levensverwachting van Nederlandse 65-jarigen is sinds 1970 voor mannen met bijna vijf, voor vrouwen met ruim vierenhalf jaar toegenomen en bedraagt nu gemiddeld ruim twintig jaar. Ruim twaalf jaar daarvan wordt doorgebracht in een als goed ervaren gezondheid, veertien jaar zonder of met slechts lichte lichamelijke beperkingen en achttien jaar in goede geestelijke gezondheid. Binnen de komende tien jaar zijn er 5.769 senioren, die naar verwachting de 75 jaar zullen bereiken en passeren. Voor deze 5.769 senioren zal de gemeente voldoende woningen moeten bouwen.

De fysieke woonomgeving is voor ouderen cruciaal om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen en zo min mogelijk afhankelijk te worden van zorg. Nieuwe woonvormen kunnen een oplossing bieden. Maar te midden van alle problemen op de woningmarkt wordt er ook voor ouderen te weinig gebouwd en verbouwd. Met als gevolg, niet alleen een suboptimaal woningaanbod voor ouderen, maar ook een belemmering van de doorstroming op de woningmarkt. Er blijkt een grote behoefte aan seniorenwoningen. Dit probleem proberen we middels dit initiatiefvoorstel te verkleinen.

E. Wat willen we bereiken?

Wij zijn voorstander van woningbouwprogramma's die zijn afgestemd op specifieke doelgroepen. Starters en doorstromers moeten kansen krijgen op de woningmarkt, de gemeente heeft hierin een belangrijke rol. Er moet maximaal ingezet worden op doorstroming, zodat de woningen die geschikt zijn voor starters ook daadwerkelijk bij deze groep terechtkomen. Vooral samen met de woningcorporatie is hiervoor extra aandacht nodig. Naast het verduurzamen en levensloopbestendiger maken van de de huidige woningvoorraad, dienen we ook meer ruimte te bieden aan mantelzorg en nieuwe woonvormen (combinaties wonen-zorg). Kortom, nadrukkelijk meewerken met inwoners die hierin initiatief nemen en verantwoordelijkheid tonen.

[4] Een senior is iemand van gevorderde leeftijd. Hoe oud dat is, is tamelijk subjectief. Vaak wordt iemand van boven de vijfenzestig jaar oud als bejaard gezien, maar een vaste grens bestaat niet.

In de gehele gemeente Heusden en vooral in de kernen Drunen en Vlijmen in het bijzonder is er grote vraag naar (sociale) woningbouw voor senioren en starters. Daarom willen wij voldoen aan deze vraag. Dit kan op verschillende locaties met als voorbeeld twee uitersten, namelijk het grote plangebied landgoed Steenenburg tussen Nieuwkuijk en Drunen, maar bijvoorbeeld ook vrijgekomen kleine locaties zoals buurthuis de Haarstek in Haarsteeg. In Oudheusden zou de nadruk op herstructurering en revitalisering moeten liggen. In combinatie met de nieuwbouw van de scholen. Ook particuliere initiatieven moeten wat ons betreft mogelijk zijn, als deze voldoende invulling geven aan de woonwensen van onze inwoners.

F. Conclusie

Er is in de gemeente Heusden een tekort aan goedkope koop- en huurappartementen, kleine woningen en goedkope woningen. Vanuit de provinciale en landelijke richtlijnen komt er voor gemeenten nog meer ruimte om te bouwen. Er wordt extra aandacht gevraagd voor de nieuwe vormen van wonen. En er wordt extra aandacht gevraagd voor bouwen voor senioren en starters. In het coalitieakkoord is afgesproken dat de gemeente Heusden van 2018 tot 2022 een kleine 1.200 woningen bouwen, waarvan minimaal 300 in de sociale huursector. Inmiddels is wel duidelijk geworden dat dit aantal echt de ondergrens aangeeft. Het is zaak woningen snel te bouwen voor de juiste doelgroepen en dus naar de behoefte van de inwoners van Heusden.

G. Oplossing

Starters
In het coalitieprogramma ‘Heusden. Samen. Doen. 2018-2022’ wordt beschreven dat de gemeente de komende jaren zou willen bouwen naar behoefte. Als we kijken naar de demografie van de gemeente Heusden, valt op dit moment ongeveer 15% onder de leeftijdsgroep die je zou kunnen bestempelen als starter. De gemeente Heusden zou daarom de komende jaren minimaal 10% van de nieuw te bouwen koop- en huurwoningen beschikbaar moeten stellen voor starters.

Doelgroepenverordening starters met instandhoudingstermijn
Gemeenten hebben de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Dit kan middels een doelgroepenverordening.

Om ervoor te zorgen dat deze nieuw te bouwen woningen langer beschikbaar blijven voor de doelgroep van Heusdense starters, stellen wij voor om middels een verordening voor deze categorieën een instandhoudingstermijn van 10 jaar in te stellen. Op dit moment is de landelijke trend namelijk zo, dat starterswoningen vaak worden verkocht aan de hoogste bieder, ook als dit een huisjesmelker betreft. Hier is een starterswoning natuurlijk niet voor bedoeld. Dit willen we op deze manier voorkomen. Door een instandhoudingstermijn voor deze categorieën op te leggen, kunnen woningen enkel worden verkocht aan degenen waarvoor de woningen bedoeld zijn. Deze termijn is het wettelijk maximum. Dit betekent dat deze woningen minstens 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven. Verschillende gemeenten hebben al aangegeven een doelgroepenverordening te hebben en effectief te hanteren. Ook de gemeente Heusden heeft een doelgroepenverordening, deze is achterhaald en stamt uit 2014. Het is daarom zaak om deze te vernieuwen.

Wij willen de Heusdense starters ondersteunen om in hun woonwens te voorzien. Dit is mogelijk door het (laten) bouwen van woningen in de categorie sociale koopwoningen, alsmede door ervoor te zorgen dat de woningen ook bij deze doelgroep terecht komen. Het bouwen van deze woningen op grond in bezit van de gemeente (NIEG[5]-gronden) in of grenzend aan de bebouwde kom, is hiervoor een goede en betaalbare

[5] NIEG = Niet In Exploitatie Genomen

optie. Daarom willen wij onderzoeken of de bouw van starterswoningen op gemeentelijke NIEG-gronden mogelijk is.

Senioren
Net als bij starters zouden wij graag willen, dat gezien de behoefte, de gemeente Heusden inzet op de bouw van meer seniorenwoningen door dit op te nemen in nieuwe bestemmingsplannen. Daarom zien wij middels dit initiatiefvoorstel graag dat 10% van de nieuw te bouwen woningen bestempeld wordt als seniorenwoning, dit kan opgenomen worden in de bestemmingsplannen.

Doelgroepenverordening senioren met instandhoudingstermijn
Net als bij de doelgroepenverordening voor starters zien wij een doelgroepenverordening voor senioren met instandhoudingstermijn als een logische oplossing. Op deze manier kunnen we er vanuit gaan dat deze woningen 10 jaar na de eerste aankoop nog steeds voor de betreffende doelgroep beschikbaar zijn en niet worden opgekocht door huisjesmelkers, om vervolgens te worden verhuurd. Net als bij starters is dit wettelijk de maximale termijn. We zouden graag zien dat de gemeente gaat onderzoeken, of de bouw van hofjes op NIEG-gronden of andere inbreidingslocaties in onze gemeente, tot de mogelijkheden behoort.

Hierbij is het belangrijk dat we levensloopbestendig bouwen. Er wordt immers verlangd dat mensen langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Niet voor niets zijn hier passages over opgenomen in het coalitieprogramma 2018-2022. Ook in de huidige Woonvisie 2014-2024 komt dit naar voren. Het A4tje, aangedragen door het Senioren Overleg Gemeente Heusden is hierbij een goed uitgangspunt. Het Senioren Overleg is een adviespartner van de gemeente en zij hebben een ontwerp checklist voor levensloopbestendig bouwen opgesteld, het zogenaamde A4-tje. Implementatie hiervan voorkomt zogenaamde WMO gevoelige woningen, zodat mogelijke kosten in verband met latere aanpassingen worden voorkomen.

H. Kosten en risico’s

Relevant zijn kosten voor administratie, uitvoering en handhaving.

I. Kaders (beleid en wettelijk)

- Woonvisie Heusden 2014-2024.
- Coalitieakkoord Heusden. Samen. Doen. 2018-2022.
- Artikel. 147 en Artikel. 149 van de Gemeentewet.
- Artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Voorgenomen besluit
Stellen voor bijgaand besluit vast te stellen.

Martijn van Esch

DMP Heusden

Noah Brok

DMP Heusden

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 7 juli 2020;

gezien het voorstel van de fractie DMP Heusden;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- Dat bijgevoegd concept Doelgroepenverordening starters nadrukkelijk wordt meegenomen in de vast te stellen Woonvisie in september 2020;
- Dat bijgevoegd concept Doelgroepenverordening senioren nadrukkelijk wordt meegenomen in de vast te stellen Woonvisie in september 2020;
- Dat in de vast te stellen Woonvisie nadrukkelijk wordt meegenomen dat de gemeente Heusden, indien mogelijk gezien de omvang van het bestemmingsplan, borgt dat bij elk nieuw bestemmingsplan minimaal 10% van het totaal aantal te bouwen woningen starterswoningen (sociale koop gericht op de doelgroep starters) zijn;
- Dat in de vast te stellen Woonvisie nadrukkelijk wordt meegenomen dat de gemeente Heusden, indien mogelijk gezien de omvang van het bestemmingsplan, borgt dat bij elk nieuw bestemmingsplan minimaal 10% van het totaal aantal te bouwen woningen seniorenwoningen (sociale koop gericht op de doelgroep senioren) zijn;
- Dat met ingang van 7 juli 2020 tot de vaststelling van de nieuwe Woonvisie nieuwe wijzigings- en bestemmingsplannen voor de bouw van meer dan één woning on-hold worden gezet, en daarover geen afspraken te maken met ontwikkelaars dan wel particuliere initiatiefnemers tenzij het starters- of seniorenwoningen betreft;
- Dat het college onderzoekt of de bouw van starters- en seniorenwoningen op NIEG-gronden mogelijk is en de raad hierover vóór de behandeling van de Woonvisie in september 2020 informeert;
- Dat het college onderzoekt of particuliere initiatieven geschikt zijn om tegemoet te komen aan de behoefte aan starters- en seniorenwoningen en de raad hierover vóór de behandeling van de Woonvisie in september 2020 informeert.

de griffier,	de voorzitter,
drs. F.E.H.M. Backerra	drs. W. van Hees