

Woningmarktonderzoek Stichtse Vecht

Februari 2016

1. Samenvatting

Ter voorbereiding op een actualisatie van de Woonvisie heeft de gemeente Stichtse Vecht door Inbo een woningmarktonderzoek laten verrichten. Dit woningmarktonderzoek is een combinatie van een kwantitatieve en een kwalitatieve analyse. Dat wil zeggen dat gebruik gemaakt is van het woningmarktmodel Socrates 2014 om de woonbehoefte te kwantificeren en dat de voorlopige uitkomsten hiervan getoetst en aangescherpt zijn tijdens consultatiegesprekken, een workshop met vertegenwoordigers van woningcorporaties, makelaars, projectontwikkelaars, bewonersorganisatie en de gemeente alsmede een informatieve bespreking met de commissie fysiek domein.

Uit dit woningmarktonderzoek komen de volgende acht bevindingen, dilemma's en mogelijke opgaven naar voren:

- a. De lokale woonbehoefte (een absolute toename van 581 in 2020 en 1.011 in 2025) is aanzienlijk beperkter dan de woningmarktpotentie. Dat wil zeggen dat de gemeente voor de keuze staat om de woningvoorraad passend te krijgen op basis van de geraamde lokale woonbehoefte dan wel aanvullende ruimte biedt om te voorzien in vraag vanuit de regio. Deze vraag vanuit de regio is in het kader van de woningmarktanalyse niet gekwantificeerd, maar wordt door betrokken partijen vanwege de locatiekwaliteiten en de prijsverhoudingen als aanzienlijk ingeschat.
- b. Op basis van de beschikbare informatie geeft de geraamde lokale woonbehoefte geen aanleiding om buiten de rode contouren te gaan bouwen.
- c. De samenstelling van de huidige sociale woningvoorraad sluit niet aan bij de demografische ontwikkelingen. Deze demografische ontwikkelingen vragen om kleine (en lees ook: betaalbare woningen), terwijl de huidige voorraad vooral uit grote woningen bestaat.
- d. Er wordt een substantiële vraag naar sociale koop voorzien (een absolute toename van 503 tot 2025), terwijl het aandeel extra huurwoningen onder of net boven de liberalisatiegrens lager is (een absolute toename van 137 tot 2025) dan de vigerende taakstelling van 30%.
- e. Er wordt een toenemend beroep op aanpassingen aan de woning in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning gesignaleerd, waarvan de verwachting is dat dit door de demografische ontwikkelingen in de gemeente eerder toe- dan afneemt. Wanneer passender zou worden toegewezen, zou een deel van het beroep op de Wmo voorkomen kunnen worden. Een dergelijke toewijzing laat de huisvestingsverordening nu niet toe, hetgeen zou vragen om een of meer pilots op het gebied van het experimenteerartikel van de huisvestingsverordening.
- f. Geraamd wordt dat in Stichtse Vecht meer dan 20% scheef woont. Dat wil zeggen dat in ruim één op de vijf huurwoningen onder de liberalisatiegrens een huishouden woont met inmiddels een belastbaar jaarinkomen dat hoger is dan 38.950 euro. Om hierin verandering te brengen, zal vooral ingezet moeten worden op een aantrekkelijk alternatief in de vrije huur- of koopsector. De ervaring in andere gemeenten leert dat overige instrumenten om actief op te treden tegen scheefhuurders ontbreken en dat het bieden van een aantrekkelijk alternatief lastig te realiseren is.
- g. De verkoop van gemeentelijk/maatschappelijk vastgoed door de gemeente of verkoop van sociale huurwoningen door corporaties kan goed bijdragen aan het realiseren van een passende woningvoorraad. Maatwerk per locatie geeft de ruimte om tot nadere afweging en voorwaarden te komen.
- h. De actualisatie van de Woonvisie kan sectoraal of meer integraal benaderd worden. In het eerste geval blijft de Woonvisie beperkt tot het realiseren van randvoorwaarden voor een passende woningvoorraad. In het tweede geval kan via de huidige woningvoorraad, transformatie en nieuwbouw het woonbeleid ook bijdragen aan andere maatschappelijke opgaven, zoals het in

stand houden van voorzieningen in kernen, de huisvesting van statushouders en/of het tegengaan van leegstand in de kantorensector.

In de paragrafen 4.1 t/m 4.7 worden deze bevindingen, dilemma's en opgaven nader geduid en, waar mogelijk en relevant, voorzien van een kwantitatieve onderbouwing.

2. Vraag- en doelstelling

De gemeente Stichtse Vecht is voornemens om het woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2013-2016, te actualiseren. Als opmaat hiervoor is onderhavig woningmarktonderzoek verricht met als doel om trends op de woningmarkt in beeld te brengen alsmede om voor zowel de korte (2020) als langere termijn (2025) opgaven, ambities en/of dilemma's te signaleren.

3. Gevolgde werkwijze

Voor dit woningmarktonderzoek is een combinatie van bronnen benut. Het gaat hierbij om kwantitatieve bronnen over de bevolkingsontwikkeling en ontwikkeling op de woningmarkt van het Centraal Bureau voor de Statistiek en de Primos en Socrates modellen van AbF Research. Daarnaast zijn onderzoeksgegevens van de woningcorporaties Portaal en Vecht en Omstreken benut, de Regionale Corporatiemonitor 2015 en het in opdracht van de gemeente Stichtse Vecht verrichtte onderzoek naar toekomstbestendig wonen door Companen. Aanvullend hierop zijn consultatiegesprekken gevoerd en is een workshop belegd over de eerste conclusies uit dit woningmarktonderzoek met tal van betrokkenen op de woningmarkt. Tevens is in deze workshop, waar zo'n 50 belangstellenden aanwezig waren, specifiek ingegaan op de kwaliteiten, kansen en opgaven in de uiteenlopende kernen van Stichtse Vecht.

De uitkomsten van de deskresearch, de consultatieronde en de workshop hebben geleid tot zeven aangescherpte bevindingen, dilemma's en opgaven. Deze zijn gepresenteerd aan de commissie fysiek domein op 19 januari 2016 en hebben aanleiding gegeven voor een eerste gedachtenuitwisseling met vertegenwoordigers van de gemeenteraad.

4. Resultaten van het woningmarktonderzoek

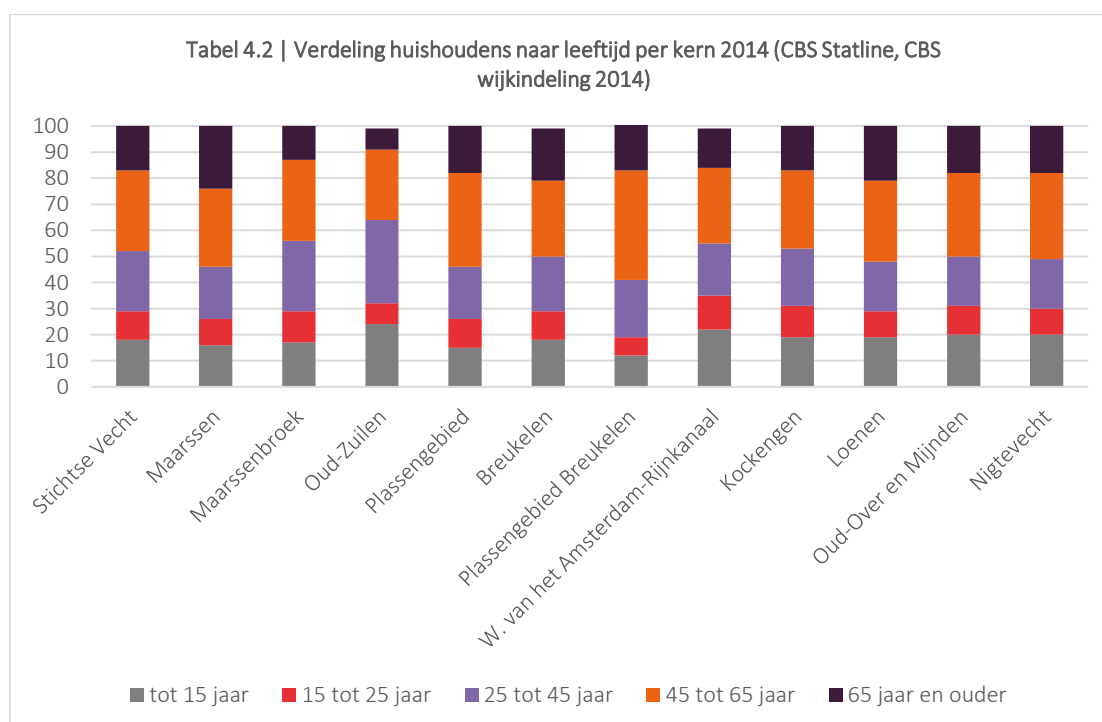
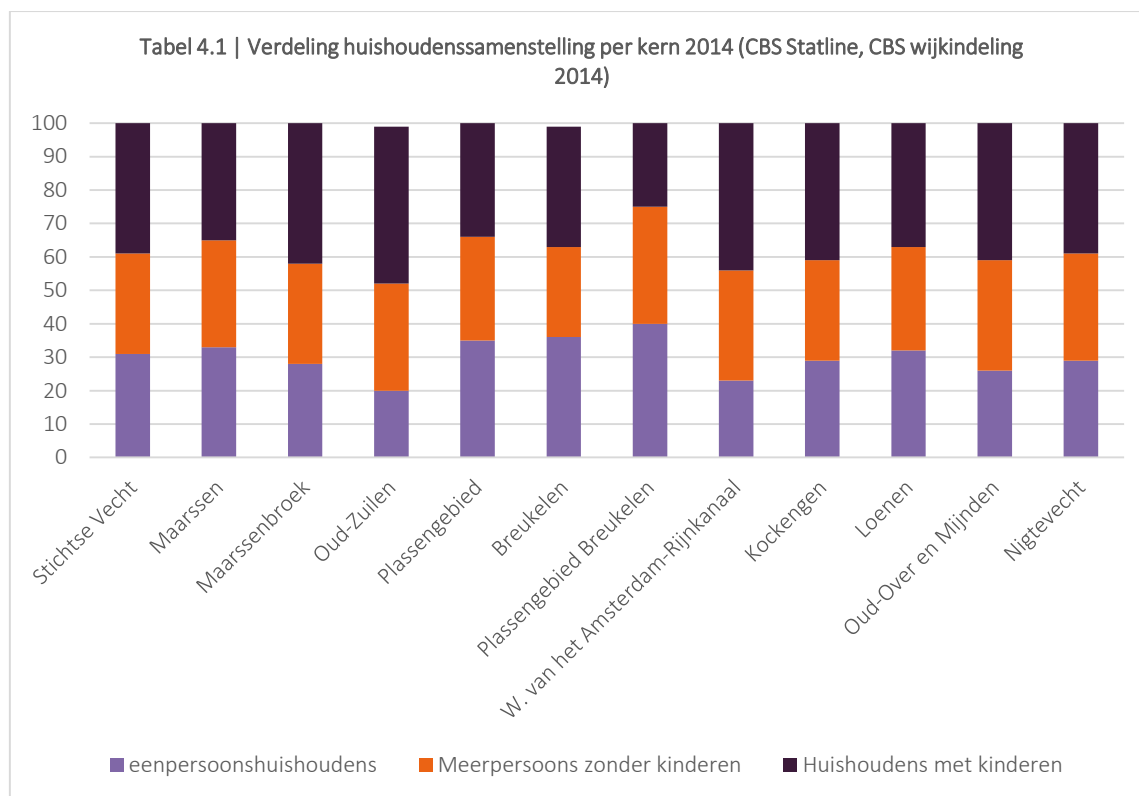
4.1 Woonbehoefte versus marktpotentie

De lokale woonbehoefte is op basis van de kwantitatieve prognose geraamd op 581 extra woningen in 2020 en 1.011 extra woningen in 2025. De locatiewaliteiten van het merendeel van de kernen en de prijskwaliteitsverhoudingen in Stichtse Vecht zorgen ervoor dat de marktpotentie hoger is. Dit werpt de vraag op: volgt de gemeente de lokale woonbehoefte of kiest men voor aanvullende woningbouw om hiermee te voldoen aan extra vraag uit de regio?

Bevolkingsontwikkeling en – samenstelling in de afgelopen jaren

De bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Stichtse Vecht zijn tussen 2011 en 2015 geleidelijk toegenomen. Het aantal huishoudens groeide in de periode 2011-2015 met 2,5% naar 27.426 huishoudens. Daarmee was de groei van het aantal huishoudens sterker dan de groei van de bevolking. Het aantal inwoners nam in dezelfde periode toe tot 63.943, een groei van 1,2%. Dat betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte iets is terug gelopen. Dat het aantal huishoudens sneller groeit dan de bevolking kent een aantal oorzaken. Belangrijkste oorzaak is de relatieve toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en het aantal huishoudens zonder kinderen. Het

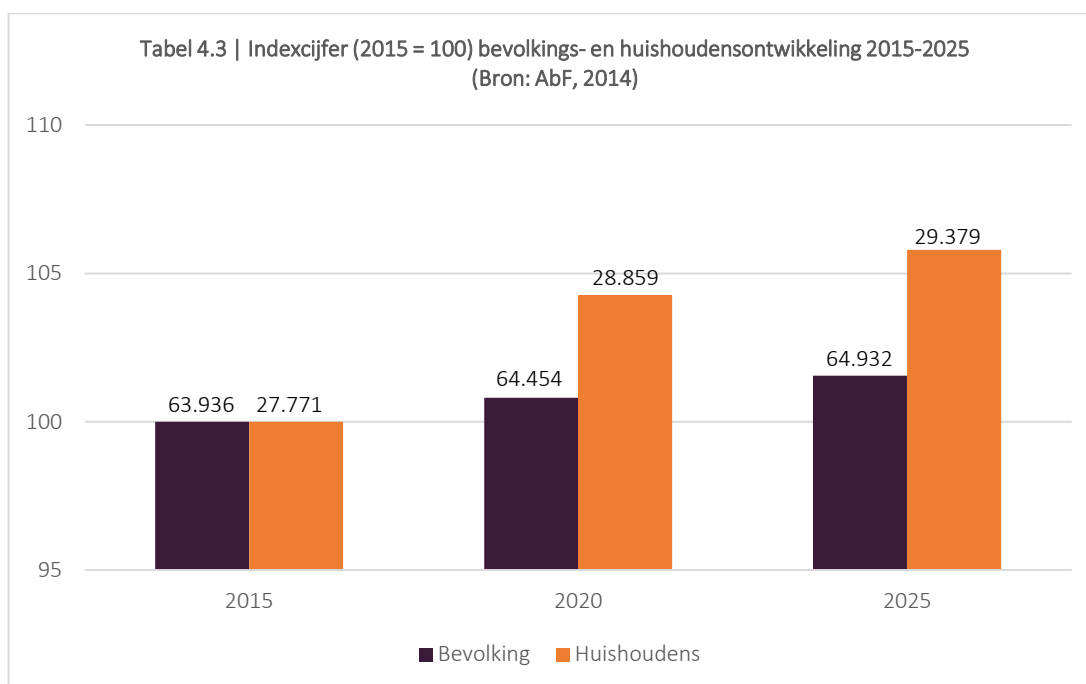
aantal alleenstaanden nam toe de afgelopen jaren, terwijl het aantal gezinnen met kinderen daalde. Die ontwikkeling hangt samen met de vergrijzing van de samenleving. De afgelopen jaren is het relatieve aantal inwoners van 65 jaar en ouder gestegen, terwijl met name de groep inwoners tussen 45 en 65 jaar is gedaald. Per kern zijn er overigens duidelijke verschillen waarneembaar. Oud Zuilen kent bijvoorbeeld een relatief jonge bevolking en weinig eenpersoonshuishoudens. Maarssen-dorp en Breukelen daarentegen kennen een grote groep eenpersoonshuishoudens en hebben een relatief oude bevolking.



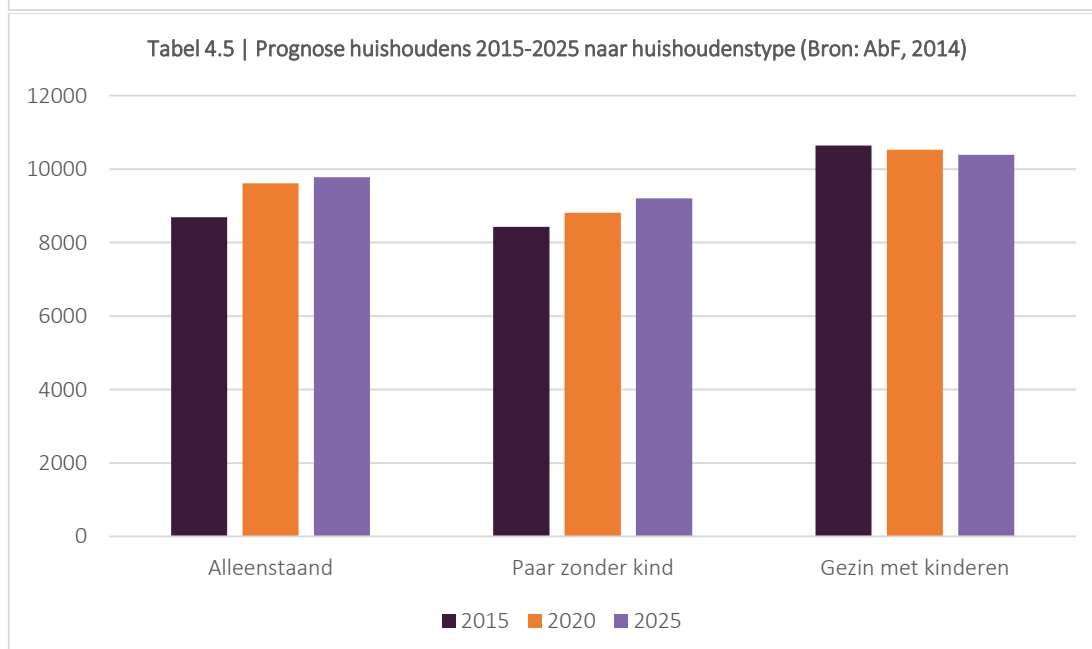
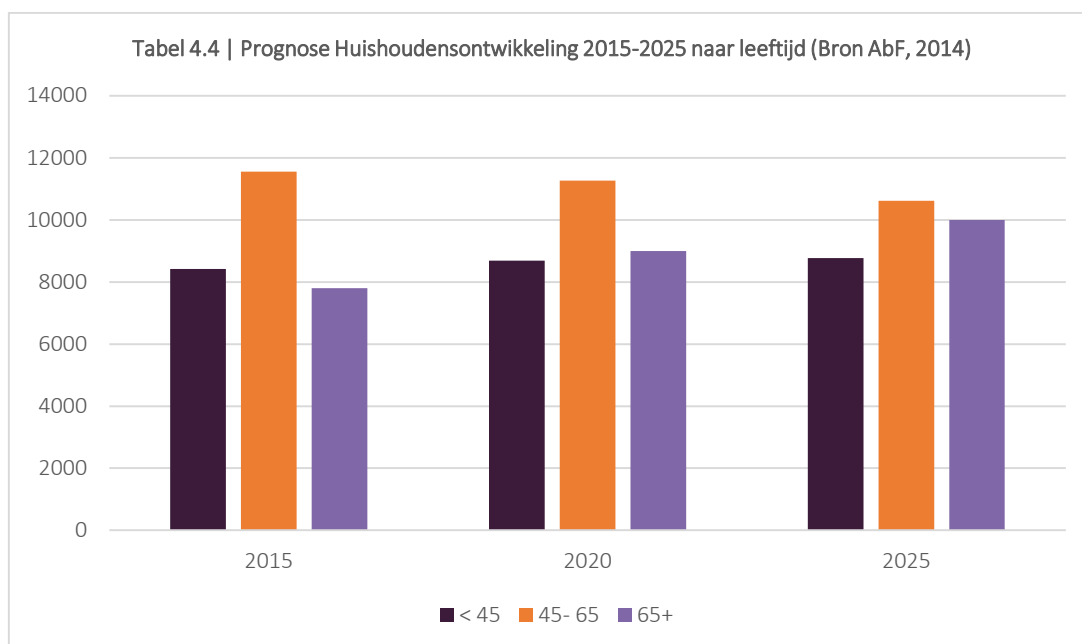
Kwantitatieve prognose van bevolkingsontwikkeling en – samenstelling voor 2020 en 2025

Ten behoeve van de prognose van de bevolkingsontwikkeling, - samenstelling en de woonbehoefte die daaruit voorkomt wordt gebruik gemaakt van het Socrates 2014 model. Het dient te worden vermeld dat prognose modellen vrijwel nooit zuiver vraaggericht zijn, het aanbod aan woonruimte is immers zeer bepalend voor waar huishoudens zich zullen vestigen. De bestaande woningvoorraad en plancapaciteit vormen om die reden een belangrijk uitgangspunten bij het opstellen van ramingen voor de toekomst. Dat maakt de prognoses gevoelig voor externe invloeden, waarvan de effecten toenemen naarmate het schaalniveau kleiner wordt. De cijfers in dit onderzoek dienen derhalve primair ter signalering van trends en ontwikkelingen.

De vergrijzing en huishoudensverduunning van de afgelopen jaren zullen de komende jaren doorzetten. Het aantal inwoners in de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2020 geraamd op 64.454 en in 2025 op 64.932, een groei van minder dan 1%. De groei van het aantal huishoudens ligt een stuk hoger. Het aantal huishoudens in de gemeente Stichtse Vecht wordt voor 2020 geraamd op 28.859 en voor 2025 op 29.379, een procentuele groei van bijna 6% (het betreft hier alle huishoudens, inclusief geïnstitutionaliseerde huishoudens).



Het aantal eenpersoonshuishoudens en gezinnen zonder kinderen zal de komende jaren stijgen. Het aantal gezinnen met kinderen zal zowel relatief als absoluut dalen. De afname van het aantal gezinnen met kinderen wordt voor 2025 geraamd op 252 huishoudens. Deze huishoudensontwikkeling hangt samen met een verdere vergrijzing van de bevolking. De groei van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder wordt geraamd op 49%. Dat gaat hoofdzakelijk ten koste van het aantal huishoudens tussen de 45 en de 65 jaar. Deze groep zal afnemen met 9%, ofwel 938 huishoudens.



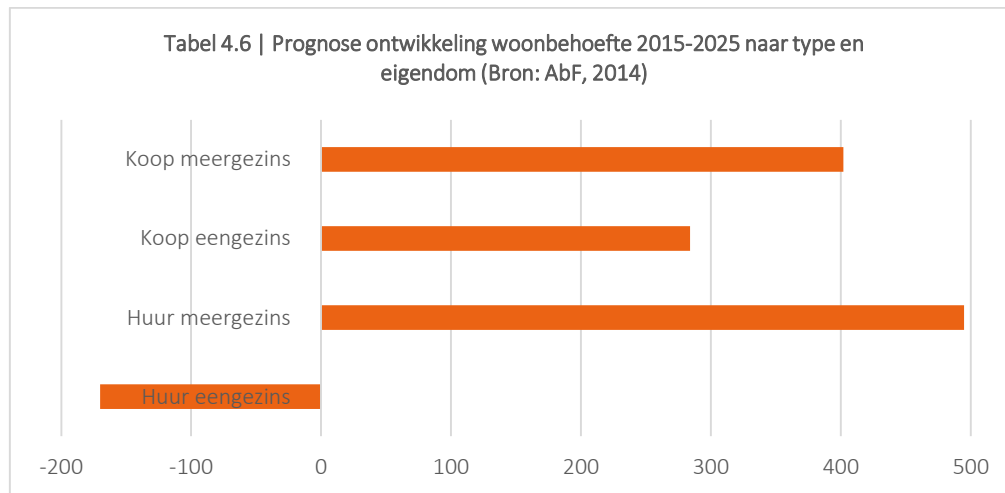
Op basis van de geraamde huishoudensontwikkeling in de gemeente Stichtse Vecht is er de komende jaren sprake van een bescheiden toename van het aantal inwoners en een matige groei van het aantal huishoudens. Deze groei gaat samen met een verandering van de huishoudenssamenstelling; huishoudens worden kleiner en met name het aandeel huishoudens van senioren neemt toe.

Kwalitatieve analyse en marktpotentie

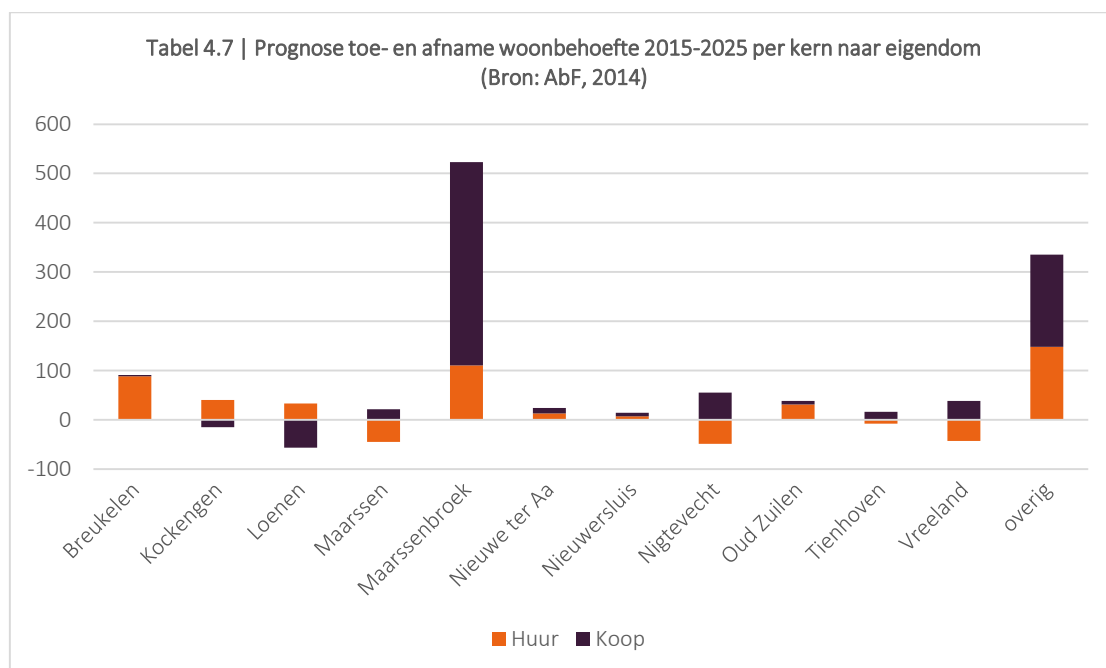
In 2015 telt de gemeente Stichtse Vecht 26.110 zelfstandige woningen (exclusief zogenaamde bewoonde andere ruimtes, BAR). De woonbehoefte (zelfstandige huur- en koopwoningen) in Stichtse Vecht wordt in 2020 geraamd op 26.692 en in 2025 op 27.121, hetgeen een toename is van respectievelijk 582 en 1.011 woningen. De huidige planvoorraad in de gemeente Stichtse Vecht bedraagt circa 1.000 woningen. Er is dus vrijwel sprake van een evenwicht tussen geraamde woonbehoefte op basis van de woonbehoefteprognoses en de planvoorraad, met als kanttekening

dat een deel van deze planvoorraad al uitgewerkt is in (aanzetten) tot concrete plannen en een ander deel vooralsnog intenties betreft.

De geraamde demografische ontwikkeling heeft tot gevolg dat er voornamelijk behoefte ontstaat aan kleine, betaalbare meergezinswoningen (woningen die samen met andere woon, c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormen, bijvoorbeeld appartementen), zowel in de koop- als huursector. Wat betreft de eengezinswoningen ramen de prognoses juist een dalende behoefte in de huursector. In de koopsector is wel sprake van een toenemende behoefte aan eengezinswoningen.



Per kern zijn er grote verschillen in de geraamde ontwikkeling van de woonbehoefte tot 2025 (zie tabel 4.7). De sterkste ontwikkeling wordt geraamd in Maarssebroek, vooral in de koopsector. In de huursector wordt de grootste ontwikkeling in woonbehoefte geraamd voor Breukelen, terwijl er voor Maarsse-dorp en Nigtevecht juist een daling geraamd wordt.



Uit de consultatiegesprekken met lokale experts en op basis van de workshop met stakeholders kan worden geconcludeerd dat er een grotere markt voor woningbouw in Stichtse Vecht is. De woon- en leefkwaliteiten van het merendeel van de kernen is hoog en dat roept een potentieel grotere marktvraag op. Als woon- en leefkwaliteiten worden genoemd: het gevarieerde voorzieningenniveau in een aantal kernen, de strategische ligging binnen de Randstad, de goede bereikbaarheid via auto en de aanwezigheid van een treinverbinding, de landschappelijke omgeving, de cultuurhistorische kwaliteiten en de leefbaarheid, sfeer en omgangsvormen. Als belangrijke doelgroepen worden genoemd: senioren die weliswaar in de nabijheid van het voorzieningenniveau van grote steden willen wonen, maar een wat rustiger dagelijkse woonomgeving prefereren. Daarnaast wordt een grote markt gezien in gezinnen die in de oververhitte woningmarkten van Amsterdam en Utrecht op zoek zijn naar een grotere, maar tegelijkertijd ook betaalbare woning. De woningmarkt van Stichtse Vecht is hiervoor een aantrekkelijke optie.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 en 2028 is sprake van een woningbouwopgave van 40.295 woningen voor de regio Utrecht. Het leeuwendeel daarvan, 32.545 woning betreft binnenstedelijke woningbouw. Zo ook het programma voor de gemeente Stichtse vecht, namelijk 1.800 woningen binnenstedelijke woningbouw. De bestaande plancapaciteit van 1.004 woningen (excl. raming voor Hof van Breukelen) in combinatie met de reeds gerealiseerde voorraad van 554 woningen vanaf 2013 (Systeem Woningvoorraad) betekent dat naar verwachting 1.558 woningen van de geprogrammeerde 1.800 kunnen zijn gerealiseerd in 2025.

In het kader van onderhavige woningmarktonderzoek is geen ruimtelijke verkenning gedaan naar de ontwikkelingsruimte binnen de rode contouren. Ook is geen onderzoek gedaan naar de leegstand, noch naar de herbestemmingspotentie. Dit betekent dat geen onderbouwde uitspraak kan worden gedaan over de ontwikkelingsruimte cq. beperkingen van het rode contourenbeleid van de provincie. De praktijk wijst echter uit dat voor het afwijken van dit contourenbeleid alsmede van de randvoorwaarden die de ladder voor duurzame verstedelijking stelt zwaarwegende argumenten moeten zijn. Veelal gaat het dan om zulke beperkingen dat een gemeente niet kan voldoen aan de 'eigen' woonbehoefte. Hiervan lijkt in Stichtse Vecht geen sprake te zijn.

4.2 Druk op de sociale voorraad

De druk op de sociale woningvoorraad is voor de korte en langere termijn overzienbaar. De woonbehoefte naar woningen onder de aftoppingsgrenzen neemt af en het aantal actief woningzoekenden is aanzienlijk lager dan het ingeschreven aantal woningzoekenden.

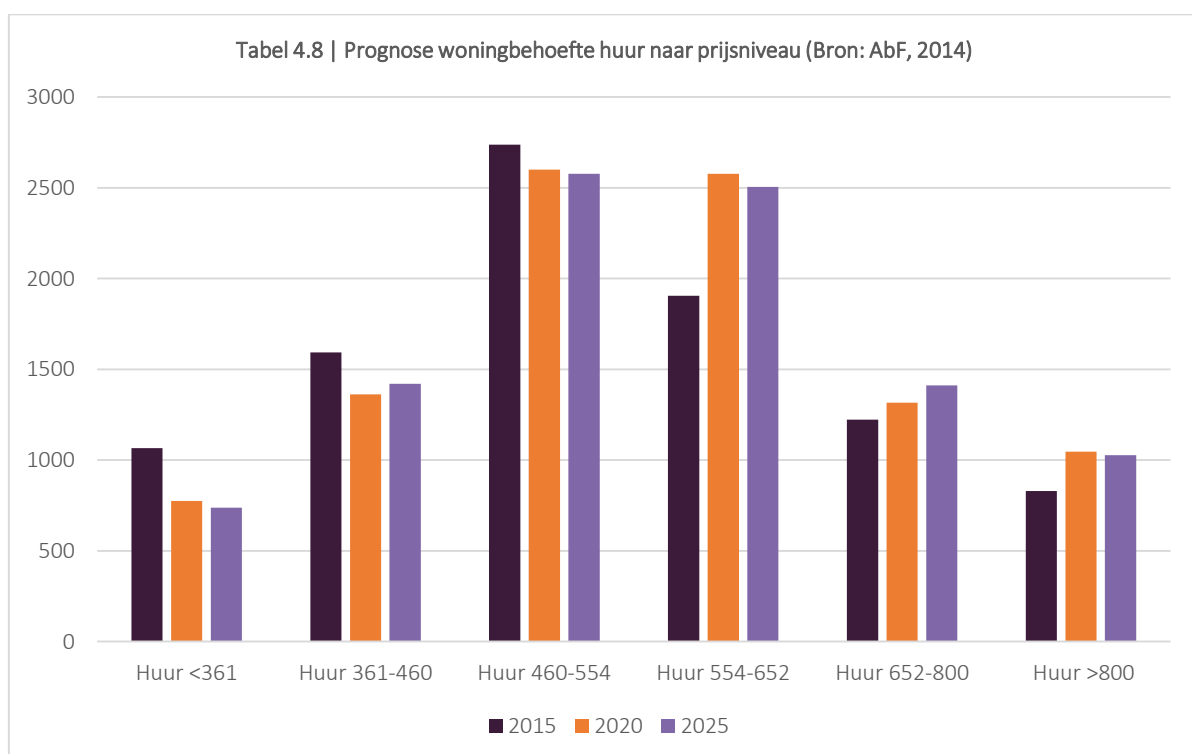
In de gemeente Stichtse Vecht wordt een grote druk op de voorraad sociale huurwoningen, de kernvoorraad verondersteld, dat wil zeggen naar woningen met een netto maandhuur die onder de liberalisatiegrens liggen (710,68 euro/maand, prijspeil 2016). Vaak wordt gesteld dat er sprake is van lange wachttijden onder woningzoekenden.

Bij die veronderstelling is echter een aantal kanttekeningen te plaatsen. Ten eerste is er sprake van een grote groep mensen die weliswaar staat ingeschreven voor een sociale huurwoning, maar die niet actief op zoek is naar een woning. Bovendien is er sprake van een mismatch tussen het aanbod van relatief grote sociale huurwoningen en het beroep dat gedaan wordt op de sociale voorraad (vooral 1-2 persoonshuishoudens). Recent enquêteonderzoek van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken aan dat 37% van het aantal mensen dat zich als woningzoekende heeft ingeschreven, aangeeft voorlopig niet te willen verhuizen en dus een 'passief woningzoekende' is. Slechts 44% van het aantal mensen dat zegt op zoek te zijn naar een woning in Stichtse Vecht is dat ook binnen twee

jaar. In de praktijk is het aantal ingeschrevenen dat ook de daad bij het woord voegt en reageert op een vrijgekomen woning zelfs nog lager. Slechts 7,5 % van het totaal aantal ingeschrevenen die op zoek zijn naar een woning in de U16 gemeenten, reageerde ook daadwerkelijk op een woning in het laatste kwartaal van 2014 (Corporatiemonitor, 2015). De woonbehoefteprognose raamt dan ook een daling van de behoefte aan huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen (maximaal 596,75 euro, prijspeil 2014) van enkele tientallen woningen in 2025.

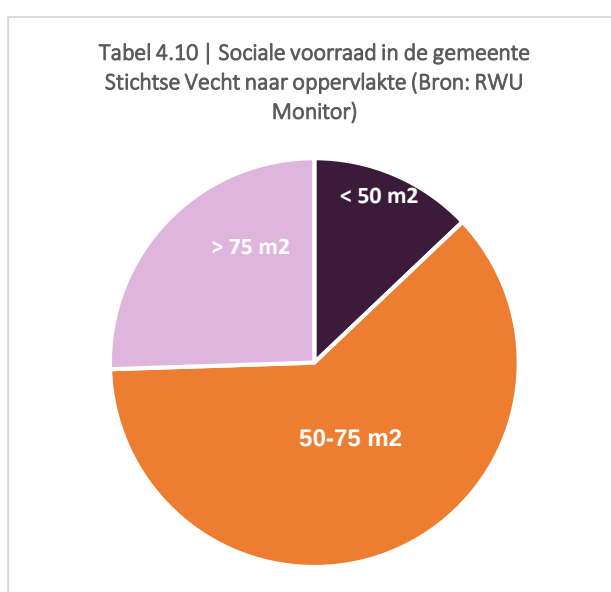
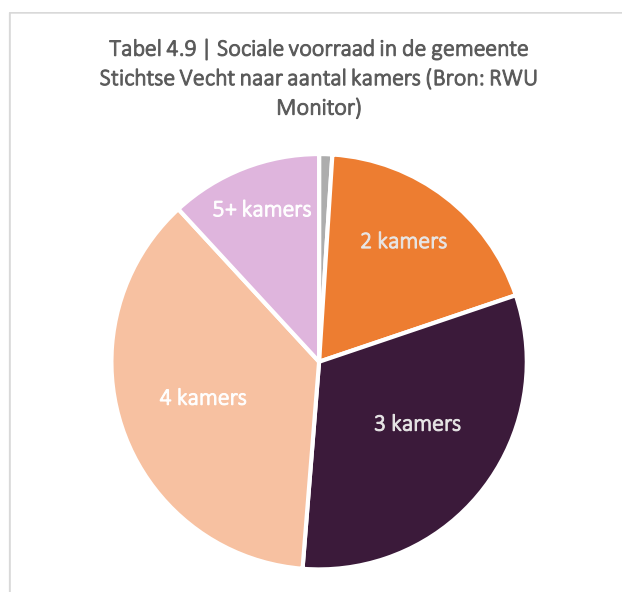
Het relatief grote aantal ingeschrevenen in relatie tot het aantal actief woningzoekenden heeft onder andere tot gevolg dat de gemiddelde inschrijfduur hoog is. In 2014 stond een starter die een woning kreeg toegewezen door een corporatie gemiddeld 7,5 jaar ingeschreven. Voor een doorstromer was dat zelfs 9,5 jaar. Actief woningzoekenden zijn echter selectief in de woning die zij accepteren. Gemiddeld werd iedere woning in Stichtse Vecht die in 2014 werd aangeboden 3,2 maal geweigerd voordat deze werd geaccepteerd door een huishouden. Aanvullend voor Stichtse Vecht geldt dat er sprake is van relatief veel huishoudens die als gevolg van kernbinding voorrang krijgen op een woning (kernbinding is van kracht in: Loenersloot, Nieuwersluis, Nigtevecht, Oud-Zuilen, Tienhoven/Oud Maarssenveen, Vreeland en Westbroek/Achttienhoven). Wanneer een huishouden drie jaar of langer woont in een kern, dan heeft een huishouden voorrang bij toewijzing. Ondanks de lange wachttijden komt het daarom voor dat er in bepaalde kernen woningen worden toegewezen aan huishoudens die pas enkele maanden staan ingeschreven.

De mate waarin huishoudens die zich in hebben geschreven voor een huurwoning ook daadwerkelijk succes hebben in die zoektocht wordt uitgedrukt in slaagkans. Het geeft een percentage weer van het aantal actief woningzoekenden dat een woning toegewezen krijgt in een bepaalde periode. De slaagkans voor huishoudens was per kwartaal gemiddeld 3,5 in de gemeente Stichtse Vecht in de periode 2014 (Q3) -2015 (Q2). Doorstromers (3,8) hadden een grotere slaagkans dan starters (3,3) en in Breukelen lag de gemiddelde slaagkans (2,6) aanzienlijk lager dan in Maarssen (3,9).



De bestaande voorraad sociale huurwoningen (huur lager dan 710,68 euro/maand, prijspeil 2016) bestaat uit grote woningen met veel kamers (op basis van corporatiebezit). 49% van de sociale voorraad in de gemeente Stichtse Vecht is een woning met 4 of meer kamers. 62% van de woningen in de sociale voorraad in de gemeente Stichtse Vecht heeft een oppervlakte tussen de 50m² en 75m², 26% is groter. Regionaal gezien is vooral het aandeel woningen tussen de 50m² en 75m² opvallend. Gemiddeld genomen beschikken de U10 gemeenten over een voorraad die zowel meer kleine (<50m²) als grote (>75m²) woningen kent. Dat verschil vertaalt zich ook naar de prijscategorieën in de sociale woningvoorraad. Stichtse Vecht kent relatief veel woningen met een rekenhuur tussen de kwaliteitskortingsgrens (403,05 euro/maand prijspeil 2015) en de aftoppingsgrenzen (max. 618,24 euro/maand prijspeil 2015) en opvallend weinig aanbod daaronder. Gemiddeld genomen is de WOZ waarde van het corporatiebezit aanzienlijk hoger dan elders in de U10 gemeenten. 43% van de voorraad heeft een WOZ waarde van meer dan 175.000 euro, terwijl gemiddeld voor de U10 gemeenten dat aandeel op 34% ligt. Kortom, de huidige voorraad sociale huurwoningen in corporatiebezit bestaat uit relatief grote en prijzige woningen met veel kamers.

Dit aanbod sluit niet goed aan bij de vraag en de demografische ontwikkeling. In 2014 zijn er in de gemeente Stichtse Vecht 280 woningen door corporaties toegewezen, maar liefst 248 (89%) daarvan zijn toegewezen aan één- of tweepersoonshuishoudens. Op basis van de (geraamde) demografische ontwikkeling mag worden aangenomen dat dit aandeel alleen nog maar verder zal stijgen. Dat leidt tot een behoefte naar kleinere, betaalbare meergezinswoningen voor oudere één- en tweepersoonshuishoudens.



Met de veronderstelde druk op de sociale woningvoorraad in Stichtse Vecht lijkt het mee te vallen. Een groot deel van de 'woningzoekenden' is niet voornemens om binnen afzienbare tijd te verhuizen en de behoefte aan huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen neemt de komende jaren af. Voor met name de kernen Maarssen, Maarssenbroek, Nigtevecht en Vreeland wordt geraamd dat de behoefte aan goedkope huisvesting zal teruglopen. Voor kernen als Breukelen en Kockengen wordt een beperkte toename van de behoefte geraamd.

Corporaties en gemeente Stichtse Vecht zullen de komende jaren aanvullend geconfronteerd worden met de een toenemende vraag naar huisvesting voor statushouders. De instroom van migranten uit het buitenland is weliswaar standaard meegenomen in de woonbehoefteprognose, de zeer sterke toename van het aantal migranten dat een asielaanvraag doet in Nederland de afgelopen tijd is dat niet. Wat getalsmatig de effecten zullen zijn voor de gemeente Stichtse Vecht voor de langere termijn is op dit moment niet te overzien, maar dat er een aanvullend beroep gedaan zal worden op de goedkope(re) voorraad in de gemeente lijkt reëel. Hierover is eind 2015 een Bestuursakkoord gesloten tussen de VNG en het rijk. De concrete gevolgen daarvan worden in de loop van 2016 duidelijk.

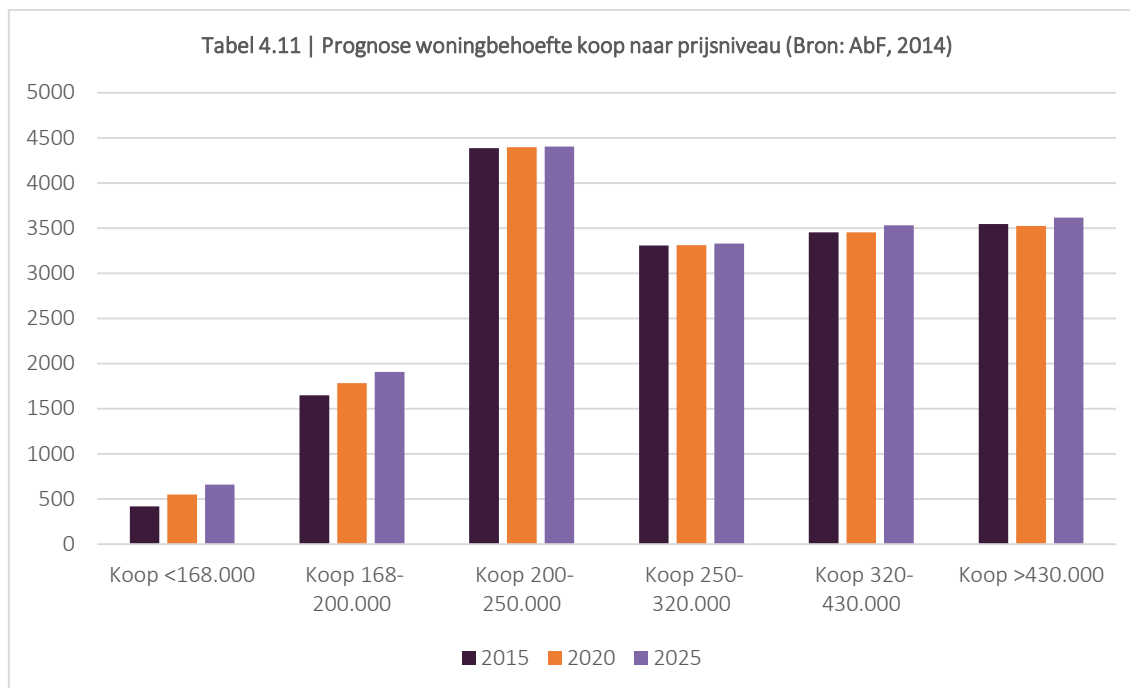
4.3 Taakstelling voor de sociale voorraad

De komende jaren is er vooral behoefte aan sociale koopwoningen, terwijl de huidige afspraak is dat bij projecten met meer dan 12 nieuwbouwwoningen 30% sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. De geraamde woonbehoefte vraagt om een taakstelling ten aanzien van sociale voorraad, maar hoofdzakelijk in het koopsegment.

De gemeente Stichtse Vecht hanteert sinds oktober 2015 de afspraak dat 30% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd bij nieuwe bouwprojecten. Bij projecten van meer dan 12 woningen dient dit gerealiseerd te worden in 30% sociale huur (huurwoning met een huur tot 710,68 euro/maand, prijspeil 2016). Wanneer de ontwikkelende partij hierover geen overeenstemming weet te bereiken met een corporatie, kan de sociale huuropgave ingevuld worden met sociale koop (koopwoning tot 200.000 euro). Bij projecten van 6 tot 12 woningen dient 30% sociale koop gerealiseerd te worden.

De totale toename van de woonbehoefte in Stichtse Vecht wordt tot 2025 geraamd op 1.011 woningen. Slechts 137 van deze 1.011 woningen betreffen een huurwoning op of net boven de liberalisatiegrens (699,48 euro prijspeil 2014). Slechts 13% van de totale extra behoefte aan wonen komt voor rekening van de sociale huur.

De vraag naar sociale koopwoningen daarentegen is aanzienlijk groter, namelijk 503, ofwel 49% van de totaal geraamde toename in woonbehoefte tot 2025. Op basis van de behoefteraming kan worden geconcludeerd dat een taakstellend percentage van 30% sociaal zeker wenselijk is, 62% van de geraamde toename in woonbehoefte betreft namelijk de sociale voorraad, huur en koop. De huidige systematiek lijkt echter ten onrechte de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren, terwijl er overwegend sprake is van vraag naar sociale koopwoningen.



4.4 Afspraken over passender woningtoewijzing

Corporaties signaleren een toenemend beroep op aanpassingen aan de woning in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning. Wanneer passender wordt toegewezen zou een deel van dit beroep op de Wmo – en dus aanvullende kosten – voorkomen kunnen worden. Een pilot in het kader van de woningtoewijzing is wenselijk.

Onderzoek van Companen (februari 2015) toont aan dat er een sterk stijgende behoefte is aan met name geschikt wonen, woningen waarbij alle primaire functies zich op één woonlaag bevinden. Het huidige aanbod van geschikte woningen bedraagt 5.500. De vraag daarentegen bedraagt 7.200 en zal de komende jaren naar verwachting alleen maar verder toenemen, naar 8.700 in 2025. Er is dus sprake van een tekort van 3.200 geschikte woningen in met name Maarssenbroek, Kockengen, Maarssen, Loenen aan de Vecht en Breukelen. De woningvoorraad in de gemeente Stichtse Vecht kent echter in potentie 10.000 geschikte woningen. In combinatie met de geraamde nieuwbouw van zo'n 1.000 woningen zijn er dus 11.000 potentieel geschikte woningen.

Door het scheiden van wonen en zorg is de druk op de gemeente met de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning toegenomen. In de praktijk betekent dit onder meer dat bewoners aanvragen doen voor ondersteuning bij zelfstandig wonen. Deze aanvragen gaan, wanneer bewoners menen deze ondersteuning niet zelf te kunnen regelen via familie, vrienden of burens, enerzijds om hulp bij het huis schoonmaken, boodschappen of de was doen, eten koken of klusjes in en om het huis en anderzijds om het fysiek toegankelijk maken van de woningen zoals de douche, keuken of trap. Laatstgenoemde aanvragen doen een toenemend beroep op financiële ondersteuning door de gemeente, niet in de laatste plaats omdat woningen aangepast moeten worden.

Door als gemeente eisen te stellen bij nieuwbouw en deze levensloopbestendig te maken kan een substantieel deel van de opgave van 3.200 woningen worden ondervangen. Wanneer er bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met de aanpasbaarheid, zijn de meerkosten bovendien beperkt. Corporaties zouden investeringen in het verduurzamen van de voorraad eenvoudiger kunnen plegen wanneer zij instrumenten zouden hebben om geschikte woningen

duurzaam in te kunnen zetten voor de doelgroep. Bovendien kan, wanneer bij de woningtoewijzing reeds vooraf rekening gehouden zou kunnen worden met een passende(r) woning, het beroep op de Wmo beperkt worden. De huidige huisvestingsverordening laat een dergelijke voorsortering niet toe, maar zou ertoe kunnen leiden dat bij een passender toewijzing reeds geschikt gemaakte woningen specifiekier toegewezen worden aan bewoners die hierdoor geen aanvraag meer hoeven te doen. Nadere afspraken of een pilot om te verkennen wat dit voor meerwaarde heeft, wordt door de corporaties voorgesteld.

4.5 Scheefwonen

Huishoudens die scheefwonen belemmeren de toegang tot en doorstroming in de sociale woningvoorraad. Passende toewijzing vanaf 1 januari 2016 beperkt de toename van scheefwonen. Voor het verminderen van goedkoop scheefwonen, opgebouwd in de voorafgaande jaren, hebben corporaties en de gemeente echter nauwelijks aanvullende interventiemogelijkheden.

Het percentage huishoudens dat scheef woont in de gemeente Stichtse Vecht wordt geraamd op 22%. Dat betekent dat in ruim één op de vijf huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (710,68 euro, prijspeil 2016) een huishouden woont met een belastbaar jaarinkomen dat hoger is dan 38.950 euro. Van huishoudens met een dergelijk inkomen wordt verwacht dat zij in staat zijn een koopwoning aan te schaffen of dat zij een huurwoning in de vrije sector kunnen betalen. Veel van deze huishoudens hadden bij toewijzing recht op een sociale huurwoning, maar zijn deze door inkomensgroei financieel ontgroeid of behoren door wijziging in de regelgeving niet meer tot de doelgroep.

In de praktijk blijkt dat huishoudens die hun woning financieel zijn ontgroeid daar toch blijven wonen. Deze huishoudens wonen namelijk in een aantrekkelijke, voor Stichtse Vecht veelal ook nog eens grote en goedkope woning. De inkomensafhankelijke huurverhoging die verhuurders sinds 2013 mogen heffen (inflatie + max. 4%), stimuleert huishoudens met een hoog inkomen middels een boetesysteem om door te groeien. In de praktijk zijn de effecten hiervan echter beperkt.

Naast financieel scheefwonen zijn er ook veel huishoudens die in een huurwoning wonen die niet past bij de huishoudenssamenstelling, te denken valt aan ouderen die in een te groot huis blijven wonen, nadat bijvoorbeeld de kinderen uit huis zijn.

De meest direct betrokken partijen, i.c. woningcorporaties en de gemeenten, ontbreekt het aan instrumenten om effectief op te treden tegen scheefhuurders. Een succesvolle aanpak schuilt in de kunst van het verleiden. Het is van belang dat er goede, betaalbare alternatieven beschikbaar zijn voor huishoudens die goedkoop scheefwonen.

Middeldure huurwoningen (tussen 700 en 800 euro en soms lopend tot 900 euro per maand) en koopwoningen tot €250.000 voor middeninkomens zijn zo'n alternatief. Het aanbod (landelijk geraamd op zo'n 5% van de totale woningvoorraad) is echter aanzienlijk lager dan de oplopende vraag. De recente aandacht voor dit ontbrekende woonproduct, de opkomst van nieuwe partijen die in dit 'gat van de markt springen', de ontwikkeling van nieuwe woonproducten en alternatieve huurcontracten alsmede specifieke prijsafspraken tussen gemeenten en marktpartijen rechtvaardigen de verwachting dat het aanbod zal toenemen in de loop der tijden. Ook in Stichtse Vecht kan hierop ingespeeld worden.

4.6 Verkoopbeleid strategisch blijven inzetten

Verkoop van (maatschappelijk) vastgoed kan zowel door de gemeente als door woningcorporaties strategisch worden ingezet.

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Stichtse Vecht per situatie afgewogen onder welke financiële, ruimtelijke en/of programmatische voorwaarden overgegaan wordt tot verkoop van maatschappelijk/gemeentelijk vastgoed. Zo is een praktijk van maatwerk ontstaan. Uit de consultaties kan worden opgemaakt dat maatwerk het beste aansluit bij contextspecifieke opgaven en zo ook ruimte biedt voor het openbaar bestuur om tot nadere afwegingen te komen. De voorkeur wordt gegeven aan maatwerk boven regulier verkoopbeleid.

Corporaties beschikken, zoals eerder aangegeven, over een voorraad die niet goed aansluit bij de (toekomstige) vraag naar sociale huurwoningen. De voorraad kent relatief grote woningen, terwijl er juist vraag is naar en ontstaat vanuit eenpersoonshuishoudens en gezinnen zonder kinderen. Tegelijkertijd is geconstateerd dat er een sterke behoefte bestaat aan sociale koopwoningen (onder de 200.000 euro). Een voor de hand liggende oplossing is de 'sociale' verkoop van grote eengezinswoningen door corporaties. Dat schept enerzijds financiële armslag voor corporaties om passende nieuwbouw te plegen in de sociale sector en komt anderzijds tegemoet aan de sterke vraag naar sociale koop. Bovendien biedt het een betaalbaar alternatief in de verkoop aan scheefwonende huishoudens.

4.7 Wonen kan dienend zijn aan andere maatschappelijke opgaven

De bijzonder kwaliteiten en daardoor grote woningmarktpotentie van de gemeente Stichtse Vecht geeft aanleiding om het woonbeleid in te zetten ten behoeve van aangrenzende maatschappelijke opgaven.

Met het actualiseren van de Woonvisie, waarvoor onderhavige woningmarktanalyse de opmaat is, heeft het gemeentebestuur de gelegenheid om het woonbeleid op uiteenlopende wijze aan te laten sluiten op de maatschappelijke opgaven. Zo kan het woonbeleid vooral kwantitatief benaderd worden. Dat wil zeggen: zorgen dat het planaanbod kwantitatief aansluit op de geraamde woonbehoefte. Dit is, zoals eerder gesteld, vrijwel al het geval. Voorwaarde is dan wel dat de zachte plancapaciteit in de loop der jaren verandert in concrete realisatie. Het gemeentebestuur kan het woonbeleid ook kwalitatief benaderen. Dat wil zeggen dat naast voldoende woningen ook sprake is van een goede match tussen woningvoorraad en bevolkingsontwikkeling. Zoals eveneens gesteld, staan partijen de komende jaren dan wel voor een behoorlijke transitieopgave, niet in de laatste plaats in de sociale woningvoorraad. Tot slot kan het woonbeleid ook breder ingezet worden, door aan te sluiten bij verschillende maatschappelijke opgaven.

Via het woonbeleid kan een stimulans gegeven worden aan herbestemming van leegstaand vastgoed, niet in de laatste plaats structureel leegstaande kantoren. Enkele gemeenten in Nederland, zoals Nieuwegein, hebben dit al als onderdeel van het gemeentelijk beleid gemaakt. In het kader van de aanvullende huisvestingsvraag van Vergunninghouders starten ook recentelijk andere gemeenten met het stimuleren van herbestemming.

Via het woonbeleid kunnen impulsen gegeven worden aan de leefbaarheid en het in stand houden van het voorzieningenniveau in kernen.

Via wonen met welzijn en zorg kan antwoord gegeven worden op de toenemende vraag naar begeleid wonen voor dak- en thuislozen uit de maatschappelijke opvang, jongeren uit de residentiële jeugdzorg, dementerende thuiswonenden en andere doelgroepen.

Afgaande op de consultatiegesprekken en de workshop wordt het gemeentebestuur voorgesteld om de actualisatie van het woonbeleid niet te beperken tot het bieden van voorwaarden voor voldoende en passende woningen, maar per kern tot een uitwerking te komen waarmee ook andere maatschappelijke opgaven ondersteund worden.

5. Bijlage (al dan niet kabinet)

Bijlage 5.1 | Verdeling huishoudens naar huishoudenssamenstelling per kern (bron: CBS Statline)

	Eenpersoons- huishoudens	Meerpersoons- huishouden zonder kinderen	Huishoudens met kinderen
Stichtse Vecht	31%	30%	39%
Maarssen	33%	32%	35%
Maarssenbroek	28%	30%	42%
Oud-Zuilen	20%	32%	47%
Plassengebied	35%	31%	34%
Breukelen	36%	27%	36%
Plassengebied Breukelen	40%	35%	25%
W. van het Amsterdam-Rijnkanaal	23%	33%	44%
Kockengen	29%	30%	41%
Loenen	32%	31%	37%
Oud-Over en Mijnden	26%	33%	41%
Nigtevecht	29%	32%	39%

Bijlage 5.2 | Verdeling huishoudens naar leeftijd per kern (bron: CBS Statline)

	tot 15	15 tot 25	25 tot 45	45 tot 65	65 jaar en ouder
Stichtse Vecht	18%	11%	23%	31%	17%
Maarssen	16%	10%	20%	30%	24%
Maarssenbroek	17%	12%	27%	31%	13%
Oud-Zuilen	24%	8%	32%	27%	8%
Plassengebied	15%	11%	20%	36%	18%
Breukelen	18%	11%	21%	29%	20%
Plassengebied Breukelen	12%	7%	22%	42%	18%
W. van het Amsterdam-Rijnkanaal	22%	13%	20%	29%	15%
Kockengen	19%	12%	22%	30%	17%
Loenen	19%	10%	19%	31%	21%
Oud-Over en Mijnden	20%	11%	19%	32%	18%
Nigtevecht	20%	10%	19%	33%	18%

Bijlage 5.3 | Prognose bevolking en huishoudens gemeente Stichtse Vecht 2015-2025 (Bron: AbF Socrates 2014)

	2015	2020	2025
Bevolking	63.936	64.454	64.932
Huishoudens	27.771	28.959	29.379

Bijlage 5.4 | Prognose huishoudens naar leeftijd gemeente Stichtse Vecht 2015-2025 (Bron: AbF Socrates 2014)

	2015	2020	2025
Huishoudens <30 jaar	2.013	2.601	2.601
Huishoudens 30-44 jaar	6.406	6.090	6.166
Huishoudens 45-64 jaar	11.552	11.269	10.614
Huishoudens 65-74 jaar	4.458	5.090	5.010
Huishoudens 75 jaar en ouder	3.342	3.909	4.988
Totaal	27.771	28.959	29.379

Bijlage 5.5 | Prognose huishoudens naar huishoudenssamenstelling gemeente Stichtse Vecht 2015-2025 (Bron: AbF Socrates 2014)

	2015	2020	2025
Alleenstaand	8.695	9.614	9.784
Paar zonder kind	8.432	8.816	9.203
Gezin met kinderen	10.644	10.529	10.392
Totaal	27.771	28.959	29.379

Bijlage 5.6 | Prognose woonbehoefte gemeente Stichtse Vecht 2015-2025 naar eigendom en woningtype (Bron: AbF Socrates 2014)

	2015	2020	2025
Huur	9.354	9.676	9.679
Huur eengezinswoningen	5.285	5.317	5.115
Huur Meergezinswoningen	4.069	4.359	4.564
Koop	16.756	17.016	17.442
Koop Eengezinswoningen	14.897	14.972	15.181
Koop Meergezinswoningen	1.859	2.044	2.261
Bewoonde andere ruimte (BAR)	1.302	1.604	1.486
Totaal (excl. BAR)	26.110	26.692	27.121

Bijlage 5.7 | Prognose woonbehoefte gemeente Stichtse Vecht 2015-2025 naar kern en eigendom
(Bron: AbF Socrates 2014)

	Huur			Koop		
	2015	2020	2025	2015	2020	2025
Breukelen	1.407	1.445	1.495	1.790	1.746	1.793
Kockengen	409	446	449	715	727	700
Loenen	743	757	776	862	805	805
Maarssen	405	418	360	1.328	1.365	1.349
Maarssenbroek	3.161	3.171	3.271	5.840	5.914	6.253
Nieuwe ter Aa	47	50	60	119	123	130
Nieuwersluis	41	44	48	85	87	92
Nigtevecht	220	194	171	339	379	394
Oud Zuilen	183	188	214	721	735	728
Tienhoven	34	32	26	132	136	148
Vreeland	214	186	171	428	442	466
Overig	2.490	2.745	2.638	4.397	4.557	4.584
Totaal	9.354	9.676	9.679	16.756	17.016	17.442

Bijlage 5.8 | Prognose woonbehoefte huursector gemeente Stichtse Vecht 2015-2025 naar prijssegment (Bron: AbF Socrates 2014)

	2015	2020	2025
Huur <361 euro	1.066	774	738
Huur 361-460 euro	1.593	1.362	1.420
Huur 460-554 euro	2.737	2.600	2.577
Huur 554-652 euro	1.905	2.578	2.505
Huur 652-800 euro	1.223	1.316	1.412
Huur >800 euro	830	1.046	1.027
Totaal	9.354	9.676	9.679

Bijlage 5.9 | Prognose woonbehoefte koopsector gemeente Stichtse Vecht 2015-2025 naar prijssegment (Bron: AbF Socrates 2014)

	2015	2020	2025
Koop <168.000	417	548	659
Koop 168-200.000	1.646	1.782	1.907
Koop 200-250.000	4.385	4.396	4.404
Koop 250-320.000	3.309	3.312	3.327
Koop 320-430.000	3.453	3.454	3.531
Koop >430.000	3.546	3.524	3.614
Totaal	16.756	17.016	17.442

Bijlage 5.10 | Begrippenlijst

Sociale woningvoorraad | Voorraad huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens van 710,68 euro/maand (prijspeil 2016), de gereguleerde voorraad en goedkope koopwoningen (tot 200.000 euro).

Sociale huurvoorraad | Voorraad huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens van 710,68 euro/maand (prijspeil 2016), ook wel kernvoorraad

Sociale koopvoorraad | Voorraad goedkope koopwoningen (tot 200.000 euro).

Kwaliteitskortingsgrens | De huurgrens waarboven er gekort wordt op de huurtoeslag (409,92 euro/maand prijspeil 2016).

Aftoppingsgrens | De huurgrens waarboven een huishouden geen recht mee heeft op huurtoeslag (586,68 euro/maand voor 1 en 2-persoonshuishoudens en huishoudens met recht op AOW, 628,76 euro/maand voor 3 of meer persoonshuishoudens zonder recht op AOW, prijspeil 2016)

Liberalisatiegrens | De huurgrens die de scheiding markeert tussen de gereguleerde sociale sector en de geliberaliseerde vrije sector (710,68 euro/maand, prijspeil 2016)

Goedkope scheefwonen | Het aantal huishoudens dat woont in een woning onder de liberalisatiegrens, terwijl zij geacht worden, op basis van het belastbaar jaarinkomen, zich een duurdere woning kunnen veroorloven. Het betreft huishoudens met een belastbaar jaarinkomen hoger dan 38.950 euro (prijspeil 2015) in een woning onder de liberalisatiegrens.

Geschikte woning | Woning waarbij alle primaire vertrekken zich op één verdieping bevinden.

Ladder Duurzame verstedelijking | In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Deze handreiking is bedoeld om decentrale overheden te helpen de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Woningzoekende | Persoon die staat ingeschreven bij Woningnet voor een sociale huurwoning in de gemeente Stichtse Vecht.

Passief woningzoekende | Persoon die staat ingeschreven bij Woningnet voor een sociale huurwoning in de gemeente Stichtse Vecht, maar waarvan op basis van onderzoek in opdracht van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is gebleken dat zij in werkelijkheid niet van plan zijn binnen nu en twee jaar te gaan verhuizen.