



Aan de leden van de raad
i.a.a. de commissieleden

Datum
27 oktober 2023

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
813661

Bijlagen
2

Onderwerp:
Raadsinformatiebrief programmaplan Bouwen voor Houten en Spoorboekje II

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u middels het Spoorboekje II, over de voortgang van de ruimtelijke opgaven tot 2026. Tevens is het programmaplan Bouwen voor Houten als bijlage opgenomen.

Aanleiding

In april jl. heeft uw raad het Spoorboekje aangewezen als voortgangsrapportage en monitoringsinstrument voor de ruimtelijke opgaven in Houten. Afgesproken is dat de raad eenmaal per jaar een geactualiseerd Spoorboekje toegezonden krijgt, voorafgaand aan de Begrotingsraad. Bij deze raadsinformatiebrief treft u daarom Spoorboekje II aan.

Kernboodschap

Het Spoorboekje II geeft een gedetailleerd beeld van de voortgang die het afgelopen half jaar is gerealiseerd. Ten opzichte van het eerste Spoorboekje zijn het afgelopen jaar meerdere plannen uitgewerkt, waardoor nieuwe mijlpalen konden worden ingepland. Tevens zijn in deze tweede voortgangsrapportage nieuwe monitoringsinstrumenten toegevoegd voor aantallen geplande en gerealiseerde woningen, voor de realisatie van betaalbare woningen, de realisatie van passende woningen en voor duurzaam bouwen conform het convenant, niveau zilver. Ten slotte zijn veel moties en toezeggingen uitgevoerd, dan wel is de uitvoering ervan in het Spoorboekje geborgd. Een overzicht daarvan is bijgevoegd.

Deze resultaten hebben wij alleen kunnen behalen in nauwe samenwerking met onze inwoners, maatschappelijke partners- en organisaties, met de woningbouwcorporatie, met ondernemers, projectontwikkelaars, onze partners verenigd in de Vitale Coalitie voor Het Rond, bewonersinitiatieven, CPO's, en bewonersgroepen als Binnendorp Molenzoom en Manifest Houten Oost. Buurgemeenten, de samenwerkende gemeenten in U10 verband, de provincie Utrecht, de rijksoverheid, het waterschap en andere (semi) overheden zijn belangrijke gesprekspartners bij het realiseren van de ruimtelijke opgaven in Houten. De inzet van de ambtelijke organisatie is groot, proactief en getuigt dagelijks van een grote betrokkenheid om alle ambities te verwezenlijken.

Voortgang

Er is op alle fronten voortgang geboekt. Het Houtens DNA is vastgesteld en stevig verankerd in de opdracht aan het stedenbouwkundig bureau en in meerdere projectplannen, zoals voor de



Omgevingsvisie. De zelfbewoningsplicht is ingevoerd, de nieuwe Huisvestingsverordening en de Doelgroepenverordening zijn vastgesteld en de Starterslening staat in de steigers.

We zijn op stoom met de bouwopgave. Er lopen maar liefst 28 woningbouwprojecten, groot en klein, pril en vergevorderd. Grond is bouwrijp gemaakt, eerste palen zijn geslagen, woningen zijn opgeleverd en inwoners van Houten hebben hun nieuwe woning betrokken. Stedenbouwkundige schetsen voor De Molenzoom, het Centrum en de Koppeling zijn van start, evenals het werken aan een gebiedsvisie voor Houten Oost. De gebruikers van het Huis van Houten hebben zicht op een locatie waar zij tijdelijk gehuisvest worden, in afwachting van het lang verwachte Nieuwe Huis van Houten. De gebruikers van De Grund hebben eveneens zicht op een nieuwe locatie, waardoor nieuwbouw nu echt in zicht komt. Ook de Beverakker komt op korte termijn vrij waardoor hier een seniorenhofje gerealiseerd kan worden. De korte termijn revitalisering van Het Rond krijgt gestalte met vergroenen, verlichten en het aantrekkelijk maken voor kinderen en jongeren.

Betaalbaar bouwen en monitoring

De urgentie van de woningnood en de roep om betaalbare woningen klinkt luid en duidelijk in Houten en in de raadszaal. We zijn het onze inwoners verplicht om betaalbaar wonen te realiseren. Dat gaat in de eerste plaats om het bouwen van betaalbare woningen. De doelgroepenverordening is daarin een krachtig instrument met een dwingend karakter. Minimaal 66% betaalbaar wordt de norm in Houten. In bijlage 2 van deze brief is een overzicht opgenomen van alle projecten. Hierin wordt voor elk project aangegeven welke woning categorieën er gebouwd worden. Er zitten uitschieters bij van 100% betaalbaar. Maar er zijn meer instrumenten om betaalbaar bouwen en wonen te realiseren. Het inzetten van instrumenten uit de ruimtelijke ordening als de Wet voorkeursrecht gemeenten kan er aan bijdragen, maar ook beleidsmaatregelen die de woonlasten naar beneden halen zijn essentieel. Stimuleringsmaatregelen om woningen te splitsen of te delen, maatregelen om de energierekening naar beneden te krijgen door te verduurzamen en de Starterslening zijn daar voorbeelden van. Het college werkt aan een integraal voorstel om betaalbaar bouwen en wonen voor onze inwoners te bevorderen.

Betaalbaar bouwen is niet vanzelfsprekend. Het bouwklimaat anno 2023 kenmerkt zich vooral door een gure tegenwind. Dure materialen, hogere rentestand en gebrek aan personeel werken door in onze gemeente en kunnen er toe leiden dat ontwikkelaars betere tijden afwachten en stoppen met bouwen. Wettelijke eisen voor verduurzamen drijven de bouwprijs omhoog. De woonlasten zullen weliswaar dalen, maar die komen ten goede aan de koper. De bouwer van betaalbare koopwoningen moet de duurzaamheidseisen financieel rond krijgen. De stijgende huizenprijzen in combinatie met de stijgende hypotheekrente drukken zwaar op betaalbaar wonen voor onze inwoners. De gemeente heeft op al deze ontwikkelingen geen directe invloed.

De motie 'Betaalbaar en passend bouwen' (24-2023) is tijdens het debat over het Spoorboekje I unaniem aangenomen. De raad verzoekt het college om in het Spoorboekje II een tabel op te nemen met aantallen betaalbare en passende woningen, gebaseerd op de Woonvisie. Het gaat om de volgende tabel:

Typen woningen	Plan	Realisatie
Sociale huur: appartementen	1.550	
Betaalbare koop: appartementen tot 250.000	1.250	
Betaalbare koop: eengezinswoningen tot 400.000	1.000	
Dure huur: eengezinswoningen tot 750 per maand	400	
Dure koop: eengezinswoningen boven 500.000	150	
Dure koop: appartementen boven 250.000	400	
Totaal	4.750	
NB prijsniveau 2021		

De tabel uit de motie 'Betaalbaar en passend bouwen' is opgenomen in het Spoorboekje II met enkele noodzakelijke actualisaties in verband met het monitoren van betaalbare woningen conform de huidige definities en met betrekking tot de definitie van wat 'passend wonen' inhoudt. De aanpassingen zijn:

- Categorie 'Dure huur vanaf 750 euro'

Deze categorie uit de motie vraagt om twee actualisaties:

- Een woning van 750 euro geldt inmiddels als sociale huur en kan niet meer tot 'dure huur' gerekend worden. De huidige liberalisatiegrens ligt op ruim 800 euro per maand, alles daaronder valt onder sociale huur. De ondergrens moet daarom worden opgehoogd.
- Er wordt in de motie geen onderscheid gemaakt tussen middenhuur en vrije sector huur. In zowel de Woonvisie, de doelgroepenverordening als de landelijke regelgeving is dat onderscheid wel aangebracht, waarbij middenhuur meetelt als betaalbaar. Omdat het voor het monitoren van betaalbaar bouwen wezenlijk is om middenhuur apart te monitoren, wordt de categorie 'dure huur' gesplitst in de twee nu gangbare woning categorieën, te weten 'middenhuur' en 'vrije sector huur'.

Het gaat in de motie om 400 woningen in de categorie 'dure huur'; dat aantal wordt verdeeld in twee gelijke delen: 200 middenhuur woningen en 200 vrije sector woningen. Er is uiteraard ruimte om deze verdeling gaandeweg te wijzigen, afhankelijk van ontwikkelingen in de vraag naar middenhuur en mogelijke toekomstige nieuwe wet- en regelgeving.

- Categorie 'Betaalbare koop tot 400.000'

Betaalbare koop is met het vaststellen van de doelgroepenverordening begrensd tot maximaal 355.000 euro (prijspeil 2023). De categorie uit de motie 'betaalbare koop tot 400.000' (prijspeil 2021) beslaat daarmee zowel betaalbare koop als vrije sector koop. Het is van belang om het aantal gebouwde betaalbare koopwoningen expliciet te monitoren. De categorie wordt daarom gesplitst in een deel betaalbare koop tot 355.000 en een deel vrije sector koop vanaf 355.000. Het gaat in de motie om 1.000 woningen; dat aantal wordt verdeeld in twee gelijke delen: 500 betaalbare koopwoningen van 280.000 tot 355.000 euro en 500 vrije sector koop vanaf 355.000 euro.

- Categorie 'Vrije sector koop boven 250.000'

Ook voor deze categorie is een actualisatie nodig gezien de huidige definitie van vrije sector koopwoning. Een koopwoning van 250.000 euro valt daar niet meer onder. De categorie beslaat derhalve zowel betaalbare koop als vrije sector koop.

Het gaat in de motie om 400 woningen; dat aantal wordt gedeeld in twee gelijke delen: 200 betaalbare koopwoningen tot van 280.000 tot 355.000 en 200 vrije sector woningen vanaf 355.000.

- Passende woningen

De tabel uit de motie maakt - naast het onderscheid op betaalbaarheid – onderscheid naar 'passende woningen'. Het monitoren van passend wonen is essentieel om die woningen te bouwen die nodig zijn. We bouwen tenslotte voor de woonbehoefte.

In de motie wordt passend wonen gedefinieerd als gestapeld versus grondgebonden. In het spoorboekje kijken we af van deze systematiek.

- Het monitoren van 'passende woningen' wordt niet opgenomen in dezelfde tabel als waarin de betaalbaarheid wordt gemonitord. Er is in het Spoorboekje II een aparte tabel opgenomen waarmee 'passend wonen' wordt gemonitord.
- 'Passend wonen' wordt gedifferentieerd naar meerdere woonbehoeften en -wensen. Voor senioren die slecht ter been zijn, houdt een passende woning een nultreden woning in. Voor mantelzorgers houdt passend wonen 'nabijheid' in. Passend wonen is ook een bedrijfswoning voor iemand die bij zijn bedrijf moet wonen, het is beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid, het is een tijdelijke woning voor spoedzoekers, etc. Passend wonen overstijgt daarmee het onderscheid tussen

grondgebonden en gestapeld. Het is evident dat met de huidige woningbouwopgave, met het tekort aan betaalbare woningen, met de eenzijdige opbouw van onze woningvoorraad, met de beperkt beschikbare ruimte en met de huidige bouwprijzen, er appartementen gebouwd gaan worden. De keuze tussen grondgebonden of gestapeld of een mix van beide, is geen doel op zich, maar gebeurt op locatieniveau op grond van een globaal woonwensenonderzoek in de buurt en wijk, uitdrukkelijk rekening houdend met de financiële haalbaarheid en de beschikbare ruimte op de betreffende locatie.

Al deze actualisaties zijn samengevat in onderstaande convergentietabel tabel.

Typen woningen uit tabel motie 24-2023	Prijsaanpassing van 2021 naar 2023	Aantallen tabel motie	Convergentie aantallen en prijzen naar tabel Spoorboekje
Sociale huur: appartementen		1.550	Eén op een overgenomen in categorie sociale huur
Betaalbare koop: appartementen tot 250.000	Geïndexeerd: 280.000	1.250	Eén op een overgenomen in categorie betaalbare koop tot 280.000
Betaalbare koop: eengezinswoningen tot 400.000	Geïndexeerd: 448.000	1.000	In gelijke delen gesplitst: • 500 betaalbare koop tot 355.000 • 500 vrije sector koop
Dure huur: eengezinswoning boven 750 per maand	Geconvergeerd naar middenhuur en vrije sector huur	400	In gelijke delen gesplitst: • 200 middenhuur • 200 vrije sector huur
Vrije sector koop: eengezinswoning boven 500.000		150	Eén op een overgenomen in categorie vrije sector koop
Vrije sector koop: appartementen boven 250.000	Geïndexeerd: 280.000	400	In gelijke delen gesplitst: • 200 betaalbare koop tot 355.000 • 200 vrije sector koop
Totaal		4.750	

De tabel in het spoorboekje voor het monitoren van betaalbaarheid wordt:

Categorie woningen	Plan tot 2040	Realisatie
Sociale huur	1.550	
Midden huur	200	
Betaalbare koop tot 280.000	1.250	
Betaalbare koop van 280.000 tot 355.000	700	
Totaal segment betaalbaar (78 procent)	3.700	
Vrije sector huur	200	
Vrije sector koop	850	
Totaal segment vrije sector (22 procent)	1.050	
Totaal van segment betaalbaar en duur (100 procent)	4.750	

Het totaal aantal betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot 355.000 euro) komt daarmee op 78 procent van de totale bouwopgave. Dat is in lijn met zowel de doelgroepenverordening (minimaal 66 procent betaalbaar) als met de woonvisie (marges van 45 tot 80 procent betaalbaar).

Realiteitscheck en proefondervindelijk op weg naar 78 procent betaalbaar bouwen

De eis van minimaal 66% betaalbaar bouwen is al een grote opgave in de huidige bouwmarkt. Het ophogen naar 78 procent is nog moeilijker. Er zijn lopende projecten die dat wel halen: Luno (100 procent betaalbaar), Kantoor Woonin (100 procent betaalbaar), Tuibrug (100 procent betaalbaar), Kerkzicht (80 procent betaalbaar) en recentelijk opgeleverd De Kiem (100 procent betaalbaar). Het kan dus wel, maar het streven mag niet leiden tot het afhaken van initiatiefnemers en ontwikkelaars. Het streven van 78 procent betaalbaar betekent niet dat vanaf nu op projectniveau dit standaard wordt. Het is niet realistisch om daarvan uit te gaan. Elk project kent zijn eigen dynamiek en financiële uitdagingen. De door de raad vastgestelde doelgroepenverordening met minimaal 66 procent betaalbaar blijft het uitgangspunt; dat past bij behoorlijk bestuur. Minimaal 66 procent is de ondergrens, meer betaalbaar bouwen is een optie.

Het betekent wel dat het college zich inspant om de komende jaren proefondervindelijk toe te groeien naar 78 procent betaalbaar bouwen. Het integrale voorstel over betaalbaar bouwen en wonen dat in voorbereiding is, moet hiervoor realistische antwoorden en oplossingen, en daar waar noodzakelijk temporisering bieden. Het is denkbaar dat daar vergaande instrumenten voor nodig zijn.

Vooruitlopend daarop betekent het streven om 78 procent betaalbaar concreet het volgende:

- De minimale eis blijft 66 procent betaalbaar. Als meer betaalbaar bouwen een project onhaalbaar maakt, is dat geen reden om het project niet goed te keuren. Ook 66 procent levert immers de nodige betaalbare woningen op voor onze inwoners en voldoet aan de doelgroepenverordening;
- Het Houtens DNA blijft uitgangspunt voor stedenbouwkundige ontwikkelingen, het convenant duurzaam bouwen, niveau zilver, eveneens;
- De gemeentelijke organisatie gaat actief sturen op grote projecten met 78 procent betaalbaar bouwen; concentratie op gemeentelijke grond is daarbij een optie, en tijdelijke woningen kunnen daarbij een uitkomst bieden om de woningnood onder jongeren en spoedzoekers te ledigen;
- Grotere initiatieven met 78 procent betaalbare woningen krijgen bij de behandeling prioriteit binnen de ambtelijke organisatie;
- In het Spoorboekje IV (2025) wordt het streven geëvalueerd. De landelijke ontwikkelingen op de bouw- en woningmarkt en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving worden daarbij expliciet meegenomen. Dat kan leiden tot het bijsturen in ambities of het temporiseren van de uitvoering.

Programma Bouwen voor Houten

De bouwopgave tot 2040 wordt programmatisch opgepakt. Met het instellen van het Programma Bouwen voor Houten en het aanstellen van een programmamanager die is vrijgemaakt door deze taak, wordt de voortgang van de bouwopgave stevig verankerd in de ambtelijke organisatie. Het programmaplan is vastgesteld door het college en wordt de raad ter kennisgeving toegestuurd. In het programmaplan zijn de risico's en de financiën nog niet opgenomen. De reden hiervoor is dat er, wegens de versnelling van de woningbouw en daarmee een verschuiving van de benodigde budgetten naar voren, geen sprake is van een dekkende begroting. Voor de ontbrekende middelen is er subsidie aangevraagd bij de provincie Utrecht. Naar verwachting komt er in december meer duidelijkheid hierover. Het vaststellen van het budget voor het programma is aan de raad. Mocht er na toekenning van subsidie sprake zijn van een niet-dekkende begroting voor het programmaplan, dan ontvangt de raad hierover een voorstel. De raad wordt dan de keuze voorgelegd om *of* te schuiven met de beschikbare budgetten middels een begrotingswijziging (binnen de jaarschijven 2024-2026) door het onttrekken van middelen uit de reserves, *of* om te temporiseren in de uitvoering van het programmaplan.

Maximaal ambitieniveau is bereikt

Verdere versnellingen, extra wensen en nog hogere eisen zullen de opgave in het ruimtelijk domein onwerkbaar maken; dat geldt voor ontwikkelaars en voor de ambtelijke organisatie. De grens is bereikt; als er iets bijkomt, valt er iets anders af.

De haalbaarheid van onze ambities wordt zichtbaar met het monitoren van de gerealiseerde woningen – naar aantal, naar betaalbaarheid en naar passend wonen voor inwoners met een specifieke woonvraag. In Spoorboekje II is een uitgebreid hoofdstuk opgenomen met nieuwe manieren om de

voortgang op al deze ambities te monitoren. Spoorboekje IV (2025) zal in het teken staan van de evaluatie van de tot dan toe behaalde resultaten, in het bijzonder 78 procent betaalbaar bouwen.

Consequenties

Er zijn op dit moment geen consequenties voor de raad.

Wat betekent dit voor de raad (procedureel)

Het Spoorboekje III wordt in oktober 2024 aan de raad aangeboden. In de tussentijd zal de raad meerdere raadsinformatiebrieven en raadsvoorstellen ontvangen, waaronder een raadsvoorstel voor de Starterslening, de kavelpaspoorten voor meerdere prioritaire locaties, meerdere bestemmingsplanwijzigingen voor het realiseren van (zorg)woningen, en de nieuwe huisvestingsverordening voor het toewijzen van woningen. Tevens wordt de raad op de hoogte gehouden van de begroting van het programma Bouwen voor Houten.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink

G.P. Isabella

Bijlage(n):

1. Spoorboekje II
2. Overzicht lopende woningbouwprojecten
3. Programmaplan Bouwen voor Houten
4. Overzicht moties en toezeggingen