

Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025

Voorwoord

Volkshuisvesting is terug op de agenda van de Rijksoverheid. Terecht. En vooral: noodzakelijk.

Een dak boven je hoofd is een eerste levensbehoefte. Voor iedereen. Het woningmarktsysteem waarbinnen we werken wordt bepaald door wet- en regelgeving, maar bijvoorbeeld ook door economische ontwikkelingen; rentestanden en loonstijgingen. Wij, de gemeente Montfoort, kunnen dat systeem niet veranderen. Wij willen doen wat wij kunnen, wij willen binnen onze invloedssfeer, een verschil maken. Met elkaar, want de opgaven kunnen wij als gemeente niet alleen uitvoeren. We werken daarvoor onder andere samen met onze woningcorporaties, projectontwikkelaars, andere overheden, en onze inwoners en tal van andere partners.

We hebben de afgelopen jaren belangrijke en goede stappen gezet. Er is veel gedaan; zo zijn er diverse woningbouwprojecten in voorbereiding, is er op basis van de Woonvisie aanvullend woonbeleid vastgesteld zoals de Doelgroepenverordening, Woonwagengebeleid en Aanpak wonen en zorg en hebben wij Woondeals ondertekend met het Rijk en de Provincie. We werken aan de realisatie van het 'Uitvoeringsprogramma 2022-2026 college gemeente Montfoort' voor wonen. Niet alles wat wij doen is concreet zichtbaar, denk aan het behartigen van onze belangen in de regio of bij de provincie. Dat er zoveel werk verzet wordt is iets om trots op te zijn en nu bij stil te staan. De Woonvisie was de basis daarvoor.

De geactualiseerde woonvisie geeft een vervolg aan al het werk dat al verzet is. Want we zijn nog niet klaar, nog lang niet. Zaak is om nu door te pakken. Wel is het nodig om onze acties aan te passen aan de huidige realiteit. Dan kunnen we met tomeloze inzet en energie door blijven gaan op de ingezette koers. Soms zal dat complexe en lastige afwegingen en beslissingen vragen. Maar juist dan is het zaak onze volkshuisvestelijke doelen voor ogen te houden.

Ik roep iedereen dan ook op om met elkaar de schouders eronder te (blijven) zetten, om samen te werken aan het realiseren van onze doelen uit deze geactualiseerde Woonvisie.

Rob Jonkers
Wethouder Volkshuisvesting
Gemeente Montfoort

Inleiding: Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025

De Woonvisie 2019-2030 is in 2019 vastgesteld. Met deze looptijd is een stabiele, langdurige koers ingezet zodat wij een betrouwbare partner kunnen zijn. Inmiddels is de Woonvisie ruim vijf jaar oud. Sinds de herziening van de Woningwet (2021) zijn we als gemeente verplicht minimaal elke 5 jaar een Woonvisie vast te stellen. Daarnaast kiezen we voor actualisatie om de volgende redenen:

Door de veranderende wet en regelgeving als gevolg van de stand van zaken op de woningmarkt is actualisatie nodig; we willen werken aan actuele opgaven

De pijlers van de Woonvisie staan na vijf jaar nog als een huis; wij willen de uitvoering van de koers actualiseren op basis van alle ontwikkelingen

Het is slim de tijd te nemen om te leren van anderen bij ontwikkelen van het Volkshuisvestingsprogramma; wij willen onze middelen efficiënt inzetten.

Deze Woonvisie de voorloper van het nog te ontwikkelen Volkshuisvestingsprogramma. Hieronder lichten wij bovenstaande punten verder toe.

Veranderende wet- en regelgeving

De opgaven op de woningmarkt zijn steeds groter en complexer geworden. Het Rijk heeft de Nationale Bouw- en Woonagenda opgesteld en neemt de regie om de opgaven op te lossen. Hiervoor ontwikkelt het Rijk doorlopend beleidsstukken en wet- en regelgeving (bijv. de Wet betaalbare huur, de Wet versterking regie volkshuisvesting, nadere toelichting zie paragraaf 1.2). Deze wetgeving heeft invloed op de Woonvisie en brengt nieuwe taken en kaders met zich mee. Een ander gevolg daarvan is dat de Woonvisie als wettelijk instrument op een gegeven moment vervangen wordt door een Volkshuisvestingsprogramma.

Pijlers Woonvisie staan nog als een huis

De koers die de Woonvisie heeft ingezet staat na vijf jaar nog steeds als een huis; de vijf pijlers en ambities waarop de Woonvisie is gebouwd zijn onveranderd actueel:

Extra groei van de kernen
Recht doen aan verschillend karakter Montfoort en Linschoten
Voorkomen van verdringen van kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt
Toekomstbestendige kernen
Ruimte voor eigen initiatief en innovatie

Leren van anderen

We kiezen ervoor de tijd te nemen om het nieuwe instrument voor woonbeleid: het volkshuisvestingsprogramma, te ontwikkelen binnen de tijd die de wet biedt (overgangstermijn van 2 jaar) en als de kaders hiervoor vastgesteld zijn. Op deze manier gaan wij slim om met de beschikbare tijd en budget. Op moment van schrijven is de wet- en regelgeving die dat (en de vereisten aan het Volkshuisvestingsprogramma) regelt nog niet behandeld in de Tweede Kamer. Het is nog niet bekend wanneer dat wel gebeurt. Tot die tijd vigeert deze geactualiseerde Woonvisie. In figuur 1 staat dit schematisch weergegeven (planning onder voorbehoud van planning/invoering wetgeving Rijk).

Actualisatie: vasthouden aan koers, op bepaalde punten bijsturen

Voor de actualisatie hebben wij gekeken naar de veranderingen op de woningmarkt, de beleidsmatige veranderingen en onze ervaringen in de praktijk van de afgelopen jaren. De grootste actualisatieslag in de Woonvisie zit in de volgende punten:

Woningbouwprogramma (op basis van gemaakte afspraken)
Benutten bestaande voorraad (op basis van toegenomen krapte op de markt en ontwikkelingsduur nieuwbouw)
Positionering woningcorporaties (op basis van belang woningcorporaties)
Actualisatie van het uitvoeringsprogramma op basis van de geactualiseerde ambities
Deze geactualiseerde Woonvisie vormt de basis voor nieuwe meerjarige prestatieafspraken met onze woningcorporaties¹ en huurdersverenigingen.

Leeswijzer: opbouw Woonvisie behouden

De opbouw in hoofdstukken en paragrafen van deze geactualiseerde Woonvisie is hetzelfde als de reeds vastgestelde Woonvisie. De pijlers zijn immers hetzelfde. Sommige teksten zijn daarom dan ook hetzelfde gebleven. Nieuwe teksten zijn geïntegreerd met de oude teksten, zodat er één geactualiseerde Woonvisie voor u ligt.

Hoofdstuk 1 gaat over wat er is gebeurd de afgelopen jaren. Wij bekijken de ontwikkelingen waarop we nu moeten inspelen. Wat vraagt onze omgeving van ons? In hoofdstuk 2 geven we aan wat op basis van deze beschouwing onze visie op wonen is. Hoe kijken we aan tegen de opgaven die er zijn? In dit hoofdstuk wordt gebruik gemaakt van tabellen. Deze tabellen geven de visie uit de oude Woonvisie aan, wat er in de tussentijd is bereikt en wat de geactualiseerde uitgangspunten voor de komende periode zijn. Hoofdstuk 3 vertaalt dat in een aanpak; wat gaan we doen om onze visie te realiseren? In hoofdstuk 4 wordt afgesloten met het uitvoeringsprogramma dat richting geeft aan wat er de komende periode concreet gedaan moet worden. In het uitvoeringsprogramma wordt daarbij aangegeven of een actie uit de woonvisie blijft staan, geactualiseerd of nieuw is. Ook wordt aangegeven welke actiepunten uit het eerdere uitvoeringsprogramma vervallen zijn.

De blauwe kaders in hoofdstuk 1 bevatten nadere informatie over nieuwe wet- en regelgeving. De overige blauwe kaders in de visie bevatten informatie over bestaande processen en afspraken die bijdragen aan de doelen uit deze Woonvisie.

In bijlage 1 is het woningbouwprogramma te vinden voor de komende periode. In bijlage 2 is een schema te vinden waarin de samenhang tussen de Woonvisie en andere ruimtelijke beleidsstukken/beleidsprocessen is weergegeven

2 Wat is er veranderd? Actualisatie van de context

In dit hoofdstuk worden kort relevante ontwikkelingen bekeken: in de eerste paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkelingen op de (lokale) woningmarkt. De tweede paragraaf gaat in op ontwikkelingen in het rijksbeleid en de betekenis daarvan voor gemeenten

2.1 Veranderingen woningmarkt in beeld

Deze paragraaf geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Veel meer actief woningzoekenden sociale huur

Figuur 2 laat zien dat de krapte in de sociale huursector verder is toegenomen. Het aantal actief woningzoekenden is meer dan verdubbeld. Het gemiddeld aantal reacties per woning is bijna drie keer zo hoog geworden. De zoektijd en wachttijd liggen onverminderd hoog. De groep actief woningzoekenden bestaat voor ongeveer de helft uit de leeftijdsgroep 23-34 jarigen; een groep woningzoekenden waarvan een flink deel op zoek is naar hun eerste zelfstandige woning en een zelfstandig leven wil opbouwen. Het merendeel van de woningen wordt toegewezen aan starters. Het aandeel toewijzingen aan lokale woningzoekenden fluctueert door de jaren heen.

Geen sociale huurwoningen van corporaties bijgebouwd

De groep woningzoekenden die is aangewezen op de sociale huur in Montfoort heeft te maken met zeer beperkt aanbod. In Montfoort bestaat 16% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen (woningcorporaties). Dat is het laagste aandeel van alle gemeenten in de provincie Utrecht. Er zijn sinds 2016 geen sociale huurwoningen meer gebouwd en opgeleverd in Montfoort door de corporaties mede als gevolg van gemaakte keuzes. Het laatste project in 2016 was de Lindewaard in Linschoten, gericht op wonen met zorg. Er komen gemiddeld slechts 3 woningen beschikbaar (mutatie) per maand. Er zijn steeds meer verschillende doelgroepen woningzoekenden aangewezen op dit beperkte aanbod (zie de volgende paragraaf). De noodzaak om sociale huurwoningen op te leveren is nog groter dan eerst. We hebben een flinke achterstand. Alleen met meer sociale huurwoningen maken alle verschillende doelgroepen die hierop zijn aangewezen een/meer kans.

Prijs koopwoning blijft stijgen

Het zal niemand ontgaan zijn dat de prijzen voor koopwoningen gestegen zijn. Voor alle woningtypen is een stijging te zien in de gemiddelde koopsom. Appartementen stegen het meest in prijs met 127% (sinds 2016). Een bestaande koopwoning kost in 2024 in Montfoort gemiddeld genomen rond de €530.500 (bron: CBS). Ter vergelijking: in 2015 kostte dit ongeveer €254.300. De gemiddelde verkoopprijs in Montfoort blijft boven het Nederlandse gemiddelde (zie figuur 3 en 4). Dit is waarschijnlijk te verklaren door het feit dat Montfoort relatief veel grondgebonden woningen en relatief meer grotere woningen in de woningvoorraad heeft. Na een kleine dip in de verkoopprijzen is de verwachting dat de prijzen verder zullen stijgen (bron: ABN AMRO, Rabobank, ING e.a.). In het tweede kwartaal van 2024 noteerde NVM makelaars een nieuw record voor de gemiddelde verkoopprijs van € 468.000. Om dat te kunnen bekostigen is een bruto jaarinkomen van meer dan € 100.000 nodig (bron: Rijksoverheid). Het meest voorkomende bruto jaarinkomen (modale jaarinkomen) in 2023 is circa € 40.000. Er is dus een aanzienlijke groep woningzoekenden die wel een woning wil kopen, maar dat niet kan financieren. De kansen voor deze groep woningzoekenden zijn in Montfoort lager dan gemiddeld. Het Rijk wil koopwoningen bereikbaarder maken met het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen dat in juli 2025 van start gaat. Met een bijdrage uit dit fonds kunnen starters met een middeninkomen via KoopStart een nieuwbouwwoning voor een fors lagere prijs dan de marktprijs kopen. Het Rijk stelt 100 miljoen beschikbaar.

Woningbehoefte blijft; 1.100 woningen tot en met 2040

In de Woondeal (nadere toelichting pagina 11) hebben wij afgesproken 475 woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2030. Er is nog steeds de woningbehoefte voor de bouw van 475 woningen. Voor de periode 2031 t/m 2040 is de prognose dat er behoefte is aan circa 620 woningen. In totaal maakt dat een kwantitatieve opgave van afgerond 1.100 woningen in de periode tot en met 2040. Voor de periode 2041 t/m 2050 wordt op dit moment ingeschat dat de behoefte 180 woningen is. De behoefte is gespreid over huur en koop en de prijsklassen, de koers van het Rijk en de Woondeal geven richting aan het woningbouwprogramma als het gaat om betaalbaarheid. Tenslotte hebben wij een steeds groter aantal en aandeel oudere bewoners. Dat maakt het belang van voldoende passend aanbod en voldoende (zorg) voorzieningen voor inwoners nog urgenter dan voorheen. Er is sinds de vaststelling van de Woonvisie in 2019 geen aanbod voor deze doelgroep toegevoegd.

Woningzoekenden behouden driekwart inschrijfduur

In het verleden verloren woningzoekenden in de sociale huur hun inschrijfduur als zij een nieuwe huurwoning accepteerden. Het gevolg was dat woningzoekenden wachten met verhuizen totdat zij 'de perfecte woning' vonden; je wilt immers niet al jouw inschrijftijd zomaar verliezen. Dit belemmerde de doorstroming. Sinds de tweede helft van 2019 is, via de Huisvestingsverordening, de regel ingevoerd dat woningzoekenden 75% van hun inschrijfduur behouden bij verhuizing. Op die manier is de drempel om te verhuizen lager, bevorderen we de doorstroming, waardoor woningzoekenden meer kansen hebben.

Nieuwbouw is nog complexer geworden

Het realiseren van nieuwbouw om in te spelen op de woningbehoefte was al niet simpel en is nog complexer geworden. Dit zorgt ervoor dat het daadwerkelijk leggen van de eerste steen nog lastiger is en nog langer kan duren. Er zijn veel juridische obstakels bij nieuwbouw. Steeds vaker wordt een gang naar de Raad van State gemaakt en heeft de gemeente te maken met (nieuwe) regelgeving vanuit de Provincie, bijvoorbeeld over bouwen buiten de bebouwde kom, mobiliteit, en flora en fauna. Daarnaast zijn er diverse andere beleidsmatige obstakels: denk aan PFAS, netcongestie, een mogelijk tekort aan

drinkwater, stijgende materiaalkosten, stijgende personeelstekorten in de bouw en de beschikbaarheid van duurzame mobiliteitsalternatieven.

De vastgelopen woningmarkt, inclusief de toegenomen complexiteit van nieuwbouw, kan ook negatieve effecten hebben op andere vlakken. Denk bijvoorbeeld aan ondernemers. Indien personeel geen (betaalbare) huisvesting kan vinden komt of blijft personeel niet in dienst.

Invloed van toekomstige ontwikkeling Rijnenburg

Op moment van schrijven is het voornemen van Utrecht om vanaf 2035 de polder Rijnenburg permanent te bebouwen met 22.000-25.000 woningen (bron: www.utrecht.nl). Bij de Woontop, eind 2024, is Rijnenburg (en Groot Merwede) expliciet benoemd als belangrijke locatie voor woningbouw in Nederland. De effecten van de bouw van Rijnenburg op de Montfoortse woningmarkt zijn nu lastig in te schatten.

2.2 Veranderingen beleid en effecten daarvan in beeld

De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben ervoor gezorgd dat het Rijk een nieuwe koers heeft ingezet. Deze paragraaf geeft overzicht van de meest in het oog springende veranderingen.

Rijk is andere koers gaan varen, minder beleidsvrijheid voor gemeenten

Er zijn veel veranderingen als het gaat om rijksbeleid op wonen. De koersverandering is door het Rijk vastgelegd in de Nationale Woon- en bouwagenda met zes deelprogramma's (zie figuur hiernaast). De agenda heeft drie doelen:

1. **Beschikbaarheid:** Voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 100.000 woningen per jaar waarbij twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen
2. **Betaalbaarheid:** Woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van inkomen neemt af.
3. **Kwalitatief:** Voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Via wetgeving, waar de blauwe kaders in deze paragraaf op in gaan, wil het Rijk zorgen voor een goede regionale verdeling van betaalbare woningen tussen gemeenten. De insteek is dat gemeenten die een kleine sociale huurvoorraad hebben en onder het landelijke gemiddelde zitten (zoals Montfoort), zullen verplicht méér sociaal moeten bouwen. Zij moeten 30% sociale huurwoningen opnemen in hun programmering. Gemeenten die juist al een grote sociale huurvoorraad hebben en boven het landelijke gemiddelde zitten, focussen meer op het bouwen voor middeninkomens. Zij vullen hun nieuwbouwopgave in met meer dan 40% betaalbare koop- en middenhuurwoningen. In de meest recente voorstellen wordt dit toegepast op regionaal niveau, binnen onze regio wordt echter sterk gestuurd op fair share naast de lokale ambities om betaalbaar te bouwen mede vanuit de afspraak uit de Woondeal om de voorraad sociale huurwoningen (flink) te laten groeien. Een andere voorbeeld van sturing van het Rijk is dat een regionaal afgestemde woonzorgvisie onderdeel uit moet maken van het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma en de sturing op de huisvesting van en aanwijzing van nieuwe doelgroepen urgenten zoals uitstroming vanuit sekswork en forensische zorg. Het beleid voor de huisvesting van deze doelgroepen wordt vervolgens regionaal afgestemd. Daarnaast hebben wij als gemeente te maken met andere specifiek regionale vraagstukken zoals:

Wijziging van de werkwijze voor uitstroom maatschappelijke opvang. Deze komt vanuit de centrumgemeente Utrecht meer naar de regio vanuit beleid dat mensen meer in eigen woonomgeving moet worden opgevangen.

Het huisvesten van veelal kleine specifieke groepen zorgvragers met een speciale woonbehoefte, bijvoorbeeld jong volwassenen die niet meer thuis kunnen wonen, maar ook nog niet zelfstandig kunnen wonen.

Overleg en afstemmen met Provincie en Rijk wordt steeds belangrijker

De provincie krijgt nieuwe taken toebedeeld van het Rijk, bovenop hun al bestaande taken, zoals onder andere toezicht op de taakstelling huisvesting statushouders. Voorbeelden van deze nieuwe taken op wonen zijn de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen en de adviesrol op de Huisvestingsverordening. Dit alles betekent dat het Rijk en de Provincie meer dan in het recente verleden (het kader voor) ons woonbeleid bepalen. Het betekent daarmee ook dat samenwerken en afstemmen met regio, provincie en Rijk steeds belangrijker wordt en meer tijd vraagt.

Inspelen op wet- en regelgeving met (gemaakte) afspraken

Het Rijk wil op basis van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de daarbij behorende wet- en regelgeving uitvoeringsafspraken maken met gemeenten en andere partners om haar ambities uit te voeren. Dat doet het Rijk via 'deals'. Wij hebben twee deals ondertekend: de Woondeal Regio Utrecht (2023)

en de Regiodeal Flexwonen Utrecht (2022). Beide deals zijn gemaakt met het Rijk, maar ook met de provincie en (een deel van de) U10 gemeenten.

Wat betekent dat in een notendop? Het betekent dat wij, met benoeming van randvoorwaarden, de koers van het Rijk ondersteunen en ons inzetten om daaraan bij te dragen. Wij hebben ons gecommitteerd om te werken aan de bouw van 475 woningen tot en met 2030 en tweederde betaalbaar in het woningbouwprogramma. Ook hebben onderschreven dat Montfoort toegroeit naar 30% sociale huur in de gehele woningvoorraad in Montfoort en dat het woningbouwprogramma ten aanzien van betaalbaarheid grotendeels voor ons wordt ingevuld. Voor flexwoningen hebben wij afgesproken ons in te zetten om flexwoningen/modulaire woningen te realiseren om daarin diverse doelgroepen te huisvesten. Het zijn wel voordeliger afspraken; alleen met de in de deals benoemde voorwaarden is het mogelijk om aan deze afspraken te voldoen. Het behalen is immers afhankelijk van vele factoren die zowel binnen als buiten de invloed van gemeenten liggen. De actualisatie van deze Woonvisie speelt in op deze ontwikkelingen. In 2025 wordt gewerkt aan actualisatie van de Woondeal op basis van afspraken die gemaakt zijn bij de landelijk Woontop/-Nationale prestatieafspraken, waaronder de realisatie van 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw, en wordt dit zoveel mogelijk geconcretiseerd. Hierin is de intentie op te nemen dat het principe van fair share (het eerlijk verdelen van de verantwoordelijkheid over de regiogemeenten) wordt gehanteerd bij de huisvesting van aandachtsgroepen. Bij deze intentie wordt gedacht aan een maximum van 30% van de vrijgekomen woningen die aan de aandachtsgroepen worden toegewezen.

Poging Rijk om procedures te verminderen en verkorten en woningzoekende beter te bedienen

Het Rijk wil om de woningbouw te versnellen de beroepsprocedures verkorten. Inzet is om de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak te laten doen, het versneld behandeld van beroep en de redenen van het beroep moeten binnen de beroepstermijn zijn ingediend. Bij vergunningverlening komt er daarnaast één gang naar de rechter in plaats van twee. Zo is sneller bekend of een plan kan doorgaan. Vooral als wij belangenafwegingen moeten maken, is het goed te beseffen dat de woningzoekende die nog geen woning heeft zijn stem minder vaak laat horen dan belanghebbenden die wél al een (felbegeerde) woning hebben en te maken krijgen met de woningbouw. In delen van Nederland is/wordt geëxperimenteerd om deze woningzoekende altijd een plek aan tafel te geven als er afwegingen worden gemaakt en besluiten worden genomen, bijvoorbeeld door een lege stoel aan tafel te zetten die staat voor de woningzoekende. Bij de Woontop is een afspraak gemaakt over het oprichten van een woningzoekendenraad per gemeente. Tenslotte kijkt het Rijk naar wet- en regelreductie (programma STOER; schrappen tegenstrijdigheden en overbodige regelgevingen).

Woningcorporaties zijn en blijven essentiële partners

Woningcorporaties zijn voor ons als gemeente essentiële partners in de volkshuisvesting. Woningcorporaties bedienen de doelgroepen die het minst zelfredzaam zijn op de oververhitte woningmarkt, zowel met betaalbare bestaande huurwoningen als met nieuw te bouwen betaalbare huurwoningen. Daarnaast zijn zij essentieel voor de verduurzamingsopgave en leveren zij een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in wijken. In Montfoort zijn op moment van schrijven twee woningcorporaties actief; Cazas Wonen (voorheen GroenWest) en WoonzorgNederland. Met beide woningcorporaties en hun huurdersorganisaties heeft en blijft de gemeente prestatieafspraken maken over de gezamenlijke inzet in Montfoort om de volkshuisvestelijke ambities, gebaseerd op de Woonvisie. In de voorgaande jaren nam de belastingdruk voor woningcorporaties enorm toe, waardoor de investeringskracht steeds verder onder druk kwam te staan. Er is vanuit het land, en ook vanuit de U10, veel gesproken met het Rijk over het belang van corporaties. In 2023 is de zogenaamde Verhuurdersheffing voor corporaties afgeschaft, waardoor er 1,7 miljard aan investeringskracht voor de corporaties bij kwam. Dat was niet vrijblijvend; in ruil daarvoor zijn nationale prestatieafspraken gemaakt over de inzet van deze investeringsruimte. Het Rijk, de Woonbond, Aedes en de VNG hebben deze met elkaar ondertekend. Tegenover de daling van de Verhuurderheffing stond een toename van de vennootschap en Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) van 0,8 miljard tussen 2022 en 2027 volgens Aedes3. Bij de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken bleek dat regionale solidariteit tussen corporaties nodig is. Eind 2024 zijn er, bij de gehouden landelijke Woontop4, nieuwe meerjarige nationale prestatieafspraken gemaakt over de woningcorporatiesector. Het kabinet, Aedes en de VNG hebben extra maatregelen afgesproken om te zorgen dat vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar worden gebouwd. De partijen hebben ook afgesproken alles in het werk te stellen dit doel al in 2027 te realiseren. Daarmee worden bestaande ambities verhoogd en ingezet op versnelling van de nieuwbouw. Ook wordt de huurstijging gematigd, gaan corporaties meer investeren in verbetering en verduurzaming van woningen en werken partijen gezamenlijk aan het verbeteren van de leefbaarheid van wijken. Er wordt een flinke (financiële) inzet gevraagd, van corporaties en ook van gemeenten. Vraag is of dat haalbaar en realistisch is. De VNG heeft aangegeven dat gemeenten de gevraagde inzet alleen kunnen leveren als er een substantiële verbetering komt van de financiële positie van gemeenten. Woningcorporaties blijven gecommitteerd aan de (netto groei)opgave van gemeenten, maar zullen door de vele opgaven en politieke en economische ontwikkelingen regelmatig de financiële spankracht moeten meten.

2.3 Wat betekenen alle beschreven ontwikkelingen voor ons? De markt is nog steeds krap zo niet krappert dan in 2019 en 2021. Veel en steeds meer woningzoekenden hebben het moeilijk om een woning te bemachtigen. De vastgelopen woningmarkt is een complex probleem dat niet zomaar en snel is op te lossen. Het Rijk probeert de knelpunten op te lossen met haar nieuwe koers. Deze nieuwe koers zorgt voor flinke veranderingen die van belang zijn voor de visie op wonen en de aanpak van Montfoort. Het juridische speelveld van wonen en woningbouw is en wordt complexer. Gemeenten hebben meer taken, minder beleidsvrijheid en de samenwerking met andere ketenpartners is nog belangrijker geworden. En er zijn nieuwe knelpunten naar voren gekomen die realisatie van woningbouw bemoeilijken. Kortom: het zal een lange adem en heel veel inzet vergen om resultaten te boeken.

3 Wat willen we? Actualisatie 2025

Dit hoofdstuk beschrijft de visie op wonen voor Montfoort. De gemeente zet zich in voor de vitaliteit van wonen en leven in Montfoort en Linschoten. Een passend woonaanbod vormt een onderdeel hiervan, binnen de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de kernen. Met deze, geactualiseerde, woonvisie wil de gemeente toekomstgericht inspelen op de woonwensen en woonmogelijkheden voor de inwoners van Montfoort en Linschoten, en tevens haar bijdrage leveren aan het verminderen van de druk op de regionale woningmarkt. Dit laatste draagt ook bij aan een evenwichtige ontwikkeling van Montfoort en Linschoten. Differentiatie van woningen is daarbij nodig, om een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben waar doorstroming in plaats kan vinden. We werken deze ambitie uit aan de hand van vijf pijlers. Aan iedere pijler is een paragraaf gewijd. Per pijler benoemen we enkele doelen:

Extra groei van de kernen
Recht doen aan verschillend karakter Montfoort en Linschoten
Voorkomen van verdringen van kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt
Toekomstbestendige kernen
Ruimte voor eigen initiatief en innovatie

3.1. Extra groei van kernen

Wij spannen ons maximaal in voor de bouw van 475 woningen in de periode tot en met 2030 (geteld vanaf 2022). Dit is haalbaar en doet recht aan de gewenste ontwikkeling van de kernen. Daarmee willen we op korte termijn inspelen op de vraag, voorzieningen op peil houden, een impuls geven aan de vitaliteit van onze kernen en voldoen aan gemaakte afspraken. Daarbij beperkt dit ook deels verdringing die plaatsvindt onder de hoge druk van de regionale woningmarkt. Deze mate van woningbouw is echter onvoldoende waarborg om voorzieningen structureel te kunnen garanderen, daarbij spelen ook hele andere factoren, buiten wonen, een rol. Dit aantal is in te passen binnen de ruimtelijke mogelijkheden direct aangrenzend aan de kernen. In de periode 2031 t/m 2040 vullen wij dit aan met onze ambitie om 620 woningen te bouwen.

Wat wilden we?	Groei van de woningvoorraad met een aantal extra woningen ten behoeve van evenwichtige bevolkingsopbouw, dempen van de druk vanuit de regionale woningmarkt, passend in een organische ruimtelijke ontwikkeling van de kernen en die bijdraagt aan het voorzieningenniveau in Montfoort In de spreiding over de kernen is de lokale behoefte per kern leidend Realisatie van 475 woningen in de periode 2022-2030 met o.a. 30% sociale huur, 25% middensegment (huur en koop) en 45% doorstroomsegment. Toevoegen van in totaal 1.000 woningen aan de woningvoorraad in de periode 2020-2040
Toelichting	De groei is afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden in de kernen of direct tegen de kern aan. Oprekken van de rode contouren zal hiervoor beperkt gewenst zijn. De uitbreidingsbehoefte in de kern Montfoort is in verhouding wat sterker gericht op gezinswoningen (doorstroomvraag). In Linschoten is de differentiatie tussen appartementen en gezinswoningen gelijk gebleven, omdat voor de ontwikkeling van de extra woningbouw primair op de kern Montfoort wordt gericht.
Wat hebben we bereikt in 2020-2025?	Wij hebben een goed gevulde woningbouwplanning opgezet met projecten in Montfoort en Linschoten; zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk Wij liggen op koers voor het behalen van onze kwantitatieve woningbouwopgave Wij hebben binnen de gemeente een oplevering van 20 nieuwbouw (dure koop)woningen verspreid over meerdere kleine locaties gezien Wij hebben het besluit genomen de prioriteit voor de uitleglocaties te leggen op De Bleek en de Doeldijk Wij hebben diverse ambtelijke en bestuurlijke gesprekken gevoerd met de provincie om de noodzaak van (extra) woningbouw duidelijk te maken Wij hebben goedkeuring van provincie gekregen voor de buitenstedelijke locaties De Bleek fase 1 5 en Hofdijk. Eerder was er toestemming voor Park Rapijnen. Wij hebben met de provincie en betrokken partijen afgesproken dat in De Bleek 66% van de woningen betaalbaar is Wij werken aan de ontwikkeling van transformatielocatie De Goederen Wij hebben flexpoolsubsidie voor woningbouwprojecten ontvangen Wij hebben subsidie voor de realisatie van flexwoningen ontvangen Wij hebben een doelgroepenverordening voor nieuwbouwwoningen vastgesteld Wij hebben woonwagengebeleid voor o.a. realisatie vastgesteld Wij hebben een Huisvestingsverordening vastgesteld waarmee specifiek gestuurd wordt op de toewijzing van betaalbare nieuwbouwwoningen in de huur- en koopsector

	Wij hebben onderzoek gedaan naar het instellen van een vereveningsfonds, waarover is besloten dit niet in te stellen vanwege onvoldoende meerwaarde
Wat willen we anno 2025?	Wij willen het woningtekort niet verder op laten lopen (Omgevingsvisie) Wij bouwen 1.100 woningen tot en met 2040 Wij spannen ons tot het uiterste in om onze woningbouwambitie te halen en te voldoen aan gemaakte afspraken/(komende) wet- en regelgeving ten aanzien van woningbouw via ons woningbouwprogramma Wij realiseren vier woonwagendplaatsen ter uitvoering van het beleid Wij hebben een positieve houding tegenover naar voren halen van (een deel van) de productie van 2030-2040 naar 2024-2030 Wij blijven afgewogen gebruik maken van de wettelijke ruimte die er is om te sturen op de toewijzing van betaalbare nieuwbouwwoningen in de huur- en koopsector Wij blijven indien mogelijk gebruik maken van subsidies van Rijk en Provincie (zoals bv. de in ontwikkeling zijnde realisatiestimulans van het Rijk) Wij blijven in gesprek met de provincie over onze woningbouwlocaties Wij behartigen tijdig de Montfoortse belangen in het kader van de ontwikkeling van grootschalige woningbouwlocatie Rijnenburg (Utrecht)

3.2. Kernen verschillen in woonmilieus

De verschillen in leefstijlen tussen beide kernen willen we tot z'n recht laten komen: Linschoten als kern voor forensen, Montfoort als kern met een traditionele lokale samenhang en verenigingsleven. Zowel Linschoten als Montfoort bieden een aantrekkelijk woonplek voor leefstijlen die in landelijke kernen willen wonen op korte afstand van het stedelijk gebied: jong en oud, rijk en arm. We richten ons hierbij primair op woningen die aansluiten bij de lokale vraag, zodat doorstroming mogelijk is. Maar ook mensen die zich aangetrokken voelen tot de woonmilieus van Linschoten en Montfoort zijn welkom. Daarbij richt de gemeente zich op leefstijlen die de traditionele structuren in Montfoort en Linschoten waarderen, en willen meedoen in verenigingen en ontmoeting.

Wat wilden we?	Nieuwe woonmilieus sluiten aan bij de leefstijlen in de beide kernen. Vanwege lokale vraag toevoegen van woningen voor doorstroming van ouderen, zodat geen ouderen vanwege ontbreken van passend woonaanbod de gemeente verlaten
Toelichting	Leefstijlen die zich richten op de kern Montfoort sluiten meer aan bij de traditionele sociale cohesie die in de kern aanwezig is. Zij hebben vaker traditionele waarden als veiligheid, rust, eigen plek, goede prijs-kwaliteitsverhouding, traditionele vormgeving. Leefstijlen in Linschoten hebben vaker 'moderne' waarden. Bereikbaarheid is voor hen belangrijk. Zij hechten aan privacy, kiezen zowel voor traditionele als moderne uitstraling van de woning, en ruimte in de omgeving.
Wat hebben we bereikt in 2020-2024?	Wij houden in woningbouwplannen rekening met de verschillen in leefstijlen tussen Montfoort en Linschoten. Dit vertaalt zich in verschillen in stedenbouwkundige opzet en architectuur in projecten in beide kernen, mede naar aanleiding van intensieve participatie trajecten bij de verschillende projecten. Wij hebben woningbouwprojecten in voorbereiding waarin ingespeeld wordt op de doorstroomvraag van ouderen.
Wat willen we anno 2025?	Wij houden onze bestaande ambities vast en werken verder aan de uitvoering daarvan

3.3 Voorkomen verdringing kwetsbare groepen op de woningmarkt

Verdringing van mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt willen we zo veel mogelijk voorkomen. Dan gaat het om mensen die zijn aangewezen op sociale huur en middenhuur en mensen die afhankelijk zijn van zorg in de nabijheid. Het aanbod van woningen in deze segmenten is zeer beperkt. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt is het voorkomen van verdringing nog nijpender geworden. Er is dan ook extra aandacht voor het realiseren van betaalbare woningen en het bewaken van de kansen van woningzoekenden met een lager inkomen en lokaal gebonden woningzoekenden (mede omdat er nieuwe groepen urgenten bijkomen). Wij willen niet teveel voorrangregelingen voor bepaalde doelgroepen vaststellen; reguliere woningzoekenden moeten ook kans kunnen maken op een woning.

Wat wilden we?	Aandeel sociale huur moet groeien ten opzichte van de huidige 16%, door in het nieuwbouwprogramma 30% sociale huurwoningen op te nemen. Waar dit op locaties niet mogelijk blijkt, zal dit elders gecompenseerd worden. Op locaties nabij centrum- en zorgvoorzieningen krijgen doelgroepafhankelijke woningen voorrang. Voor alle zorgdoelgroepen (mensen met verstandelijke beperking, GGZ-problematiek, ouderen) zijn er mogelijkheden van wonen met zorg binnen de gemeente aanwezig, bij voorkeur gespreid over de kernen. Mensen die langer thuisblijven in hun eigen woning passen hun woning preventief aan
Toelichting	In de gemeente Montfoort staan relatief (te) weinig sociale huurwoningen. Huishoudens met een laag inkomen die in onze gemeente willen wonen, willen we goede kansen kunnen bieden op een passende en betaalbare woning. Zo willen we verdringing van mensen met lage en middeninkomens op de woningmarkt voorkomen. Mensen met een zorgvraag wonen langer zelfstandig thuis. Dit vraagt een goede infrastructuur van zorg- en welzijnsdiensten in de omgeving waar deze mensen wonen. Een deel van de mensen met een zorgvraag zoeken bovendien een voor hen geschikte woning en woonomgeving; een woning die makkelijk toegankelijk, comfortabel en nabij voorzieningen ligt. Dit kan in de bestaande woningvoorraad, en deels ook door nieuwbouw. Waar het om specifieke woonzorgconcepten gaat zal het merendeels om nieuwbouw of transformaties gaan. Voor groepen die behoefte hebben aan zorg en ondersteuning (na)bij huis hebben, bieden we derhalve deels in de bestaande voorraad, deels door nieuwbouw verzorgd wonen.

Wat hebben we bereikt in 2020-2024?	Wij hebben projecten in voorbereiding met sociale huurwoningen en woonzorg-voorzieningen, er is nog geen nieuwbouw opgeleverd in deze segmenten Wij hebben onderzoek gedaan naar mogelijke instrumenten voor goedkope koopwoningen. Daaropvolgend is de Doelgroepenverordening vastgesteld Wij hebben onderzoek gedaan naar de woonzorgbehoefte (zowel van de doelgroep met lichamelijk als psychische problemen) en daarop volgend is er een plan van aanpak wonen en zorgopgave vastgesteld (incl. verwerking in het woningbouwprogramma) Wij werken aan de ontwikkeling van project Van Damstraat Wij hebben gewerkt aan het verkrijgen van toestemming van de provincie voor realisatie van een woonzorgproject project Doeldijk. Wij hebben toestemming van de provincie voor de realisatie van project op de Hofdijk, waar woonzorgvoorziening onderdeel vanuit maakt Bij (programmering van) projecten worden op locaties nabij centrum- en zorgvoorzieningen woningen gerealiseerd gericht op wonen en zorg Wij zijn een tweejarige proef gestart met Kamers met Aandacht Wij hebben woonwagengebeleid en -toewijzingsverordening woonwagens Wij hebben geen ingreep gehad van de provincie op de taakstelling statushouders en hebben deze voldoende uitgevoerd Wij werken doorlopend aan een goede structuur van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Dat heeft de gemeente niet allemaal in eigen hand, de gemeente is ook afhankelijk van externe partijen
Wat willen we anno 2025?	Wij willen dat het aandeel sociale huur groeit ten opzichte van de huidige 16%, door in het nieuwbouwprogramma 30% sociale huurwoningen op te nemen Wij vinden de realisatie van sociale huurwoningen en betaalbare huur- en koopwoningen de meeste urgente opgave binnen de woningbouwopgave Wij blijven projecten compenseren waarin geen/minder sociale huur is/wordt gerealiseerd, wat concreet betekent dat er in (bepaalde) projecten de komende jaren meer dan 30% sociale huur gerealiseerd moet worden Wij houden de huidige woningvoorraad sociale huurwoningen in stand Wij zetten in op de realisatie van modulaire woningen op De Bleek en flexwoningen op andere locaties, zodat er (tijdelijk) meer aanbod is voor (spoed)woningzoekenden Wij onderzoeken de mogelijkheden voor woningzoekenden die in de knel zitten en buiten al bestaande regelingen/voorzieningen vallen Wij blijven woningen gericht op wonen en zorg voorrang geven op locaties nabij centrum- en zorgvoorzieningen Wij evalueren de pilot Kamers met Aandacht Wij spannen ons in om te zorgen voor mogelijkheden van wonen met zorg voor alle zorgdoelgroepen (mensen met verstandelijke beperking, GGZ-problematiek, ouderen). Bij voorkeur gespreid over de kernen. Hierbij werken wij op basis van de eerder vastgestelde Aanpak wonen en zorg. Wij besteden aandacht aan preventieve woningaanpassing voor mensen die langer blijven wonen in hun woning Wij zetten in op realiseren van een woonzorgwoonmilieu op de Van Damstraat en de Doeldijk. Indien er begin 2025 geen zicht is op goedkeuring van de provincie op de Doeldijk, denken we na over mogelijke alternatieve oplossingen voor het voorzien in de woonzorgvraag (met name in de fikse opgave geclus-terd wonen voor ouderen), zonder onze inzet op de Doeldijk te verminderen. Wij huisvesten (vanuit wettelijke taken/afspraken) bijzondere doelgroepen en werken daarbij binnen de regio vanuit de gedachten van 'fair share' en 'voorkomen is beter dan genezen'. Wij maken realistische regionale afspraken binnen de mogelijkheden die wij zien en hebben in Montfoort Wij maken gebruik van de ruimte die wetgeving biedt voor het met voorrang toewijzen van (nieuwbouw)woningen aan lokaal gebonden woningzoekenden in de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop Wij bewaken de kansen voor reguliere woningzoekenden in het betaalbare segment in huur en koop in relatie tot diverse voorrangsregelingen Wij willen de bestaande woningvoorraad beter benutten op een manier die past bij Montfoort, zodat er meer aanbod is voor woningzoekenden Wij werken doorlopend aan een goede structuur van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Dat heeft de gemeente niet allemaal in eigen hand, de gemeente is ook afhankelijk van externe partijen Wij bezien bij het ontwikkelen van ons Volkshuisvestingsprogramma ons kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma voor de middellange en lange termijn op basis van (lokaal gedaan) woningbehoefteonderzoek

3.4. Toekomstbestendige kernen zijn duurzame en gezonde kernen

We willen bouwen aan toekomstbestendige kernen. Dit zijn kernen waar we voorsorteren op de grote opgaven van deze tijd, zoals de verduurzaming en een gezonde leefomgeving. De opgaven op de energietransitie worden steeds concreter en circulaire economie is op de agenda gekomen ook als het gaat om de woningvoorraad/woningbouw. We willen rekening houden met mensen die afhankelijk zijn van nabijheid van voorzieningen. Tegelijkertijd willen we gedifferentieerde buurten in zowel Linschoten als Montfoort, al zijn de beïnvloedingsmogelijkheden hiervoor beperkt. Dit vraagt het actief benutten van de (schaarse) mogelijkheden die zich aandienen door inbreiding, transformatie of herstructurering. Leefbaarheid is de afgelopen jaren nadrukkelijker op de agenda gekomen in Montfoort.

Wat wilden we?	De woningvoorraad is in 2050 energieneutraal Woonwijken zijn gezond en nodigen uit tot gezond gedrag Buurten zijn gedifferentieerd, waardoor de maatschappelijke opgave in verschillende delen van de gemeente opgevangen wordt.
Toelichting	Zuinig energieverbruik is nodig om verantwoord met het klimaat om te gaan. Het aan de woning gebonden energieverbruik heeft hierin een belangrijke rol. Een energiezuinige woning en woonomgeving belasten de omgeving minder. Het werken aan een energiezuinige woningvoorraad vraagt zeker in de particuliere sector (bij woningbezitters) een behoorlijke inzicht om individuen hierin mee te krijgen. Wij hebben zorg voor een gezonde (fysieke) leefomgeving. Dit vraagt een woonomgeving met weinig vervuiling en het nodige groen, en die uitnodigt tot gezond gedrag. Inmiddels wordt de energietransitie, evenals woningbouw, bemoeilijk door netcongestie.
Wat hebben we bereikt in 2020-2024?	Wij werken samen met corporaties, provincie en Rijk aan het behalen van de ambitie om de woningvoorraad in 2050 energieneutraal te laten zijn

	Wij hebben een Vastgestelde Transitievisie Warmte (2024) waarin 3 wijken zijn benoemd om te starten Wij ontwikkelen een Programma Strategisch Energiebesparen Wij werken sinds 2022 met het Convenant Toekomstbestendig Bouwen Onze partner Cazes verduurzaamt woningen met een E, F of G label zodat binnen haar bezit in 2026 geen woningen meer zijn met dit label. De woningen van WoonzorgNederland (Antoniushof) hebben reeds een hoger energielabel. Wij hebben in onze Omgevingsvisie een gezonde woon- en leefomgeving verder uitgewerkt naar concrete doelen en richtlijnen Wij hebben in 2021 samen met onze maatschappelijke partners onderzoek gedaan naar de ervaren leefbaarheid en op basis daarvan een aanpak opgezet
Wat willen we anno 2025?	Wij hebben een energieneutrale woningvoorraad is in 2050 Wij werken aan gezonde woonwijken die uitnodigen tot gezond gedrag Wij werken aan gedifferentieerde buurten, waardoor de maatschappelijke opgave in verschillende delen van de gemeente opgevangen wordt Wij voeren de Transitievisie Warmte uit Wij voeren het Programma Strategisch Energiebesparen uit Wij werken conform het Convenant Toekomstbestendig Bouwen Wij werken aan bewustwording en maken indien mogelijk afspraken maken met partners over circulaire economie, onder andere gerelateerd aan woningbouw en – renovatie Wij werken aan bewustwording over het belang van investeren in duurzaamheid voor woonlasten Wij werken verder aan het bevorderen van de leefbaarheid o.a. via aanspreek-punten voor inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden per wijk

3.5 Ruimte voor eigen initiatief en innovatie

We leveren onze bijdrage aan innovatie en het eigen initiatief uit de kernen. Er leven in onze kernen volop ideeën onder inwoners om het wonen naar eigen wens in te richten. Wij zien juist in onze gemeenschappen kansen voor sociale en fysieke innovaties. Wij faciliteren de initiatieven die hieraan bijdragen. Daarbij zetten we in op initiatieven passend bij de schaal van de gemeente Montfoort, wat vraagt om samenwerking met regiogemeenten om tot een regionaal dekkend woonzorgaanbod te komen.

wilden we?	De gemeente Montfoort staat bekend om de plek waar het eigen initiatief bloeit. Innovatieve woonvormen, met ruimte voor het initiatief vanuit de kernen zelf hebben prioriteit
Toelichting	Vanuit de gemeenschap komen de nodige initiatieven. Dan gaat het bijvoorbeeld om verduurzaming of wonen met zorg. Wij werken mee aan deze initiatieven omdat ze aansluiten bij de sociale structuur van onze kernen. Wel voeren we regie op deze initiatieven gericht op het bereiken van samenhang tussen initiatieven, wat gelet op de schaal van onze kernen belangrijk is om dergelijke voorzieningen ook een duurzaam karakter te geven. Nieuwbouw moet zorgen voor een kwalitatieve toevoeging aan de kernen; niet meer van hetzelfde. Wooninnovaties passen hier goed in, zoals tiny-houses, kangoeroewoningen, mantelzorgwoningen, etc.
Wat hebben we bereikt in 2020-2024?	Wij hebben ruimte gegeven aan lokale initiatieven, zoals bij de projecten Van Damstraat en Hofdijk Wij hebben binnen de gemeentelijke organisatie een overlegstructuur ingevoerd waardoor sneller/beter gereageerd kan worden op lokale initiatieven Wij hebben in de Omgevingsvisie en het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) vastgelegd dat tiny-houses een optie kunnen zijn voor initiatieven voor het gebied IJsselzone en de Veenweidelinten Wij hebben in de Omgevingsvisie vastgelegd dat er kansen worden gegeven voor het realiseren of aanbouwen van mantelzorgwoningen bij bestaande woningen, waardoor ouderen langer zelfstandig en dicht bij hun mantelzorger kunnen wonen
Wat willen we anno 2025?	Wij houden onze bestaande ambities vast en werken verder aan de uitvoering daarvan

4 Wat gaan we doen om onze visie te realiseren: actualisatie

In dit hoofdstuk werken we de doelen uit de visie uit naar beleid. We geven aan wat we de komende jaren doen, en vooral ook dat we dit samen doen met onze partners. Dit doen we door de doelen te vertalen naar acties. Dat doen we langs drie actielijnen:
Een passend woningbouwprogramma

Benutten bestaande woningvoorraad

Langer zelfstandig wonen en bijzondere doelgroepen

Per actielijn is er een paragraaf waarbij ingegaan wordt op alle ambities die daarmee te maken hebben. Dit is door vertaald naar concrete acties in het uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 4.

4.1 Passend woningbouwprogramma

In de visie op wonen in Montfoort en de daarbij aangegeven doelen komen verschillende elementen terug die in de woningbouwprogrammering en – ontwikkeling aan de orde moeten komen. We gaan in deze paragraaf in op woningbouw. Dit is onderverdeeld in de woningbouw in aantallen (kwantitatief) in 3.1.1. en woningbouw in samenstelling (kwalitatief) in 3.1.2.

4.1.1 Woningbouw (aantallen)

Extra groei door nieuwbouw

Wij willen 475 woningen toevoegen in de periode 2022 t/m 20307. In de periode 2031 t/m/ 2040 willen wij 620 woningen bouwen. In totaal bijna 1.100 woningen, een verhoging van de eerder vastgestelde ambitie van 1.000 woningen tot 2040. In de kern Montfoort willen we een relatief groot deel van de toevoegingen realiseren, vanwege de grotere lokale behoefte en ligging van onze grootste woningbouwlocaties. Daarom blijven we bij de verdeling over de kernen dezelfde verhouding hanteren als wij al deden: twee derde van de toevoegingen in Montfoort, een derde in Linschoten.

Uitbreiden noodzakelijk naast inbreiden

Wij werken vanuit het beginsel dat inbreiden gaat voor uitbreiding buiten de kern, om zo de groene ruimte rond de kern te behouden. Dat is ook het standpunt van de Provincie. Op basis van een uitvoerige analyse van alle locaties werd helder dat er voor Montfoort een aanzienlijke oppervlakte aan uitbreidingslocaties nodig is naast de inbreidingslocaties. Dat is en blijft onze insteek. We hanteren de in de Omgevingsvisie (2021) aanvullende beleidslijnen voor woningbouw. Er is en blijft doorlopend overleg met de Provincie over locaties en aandachtspunten.

Woningbouwplanning gevuld houden

We sturen erop dat er ten alle tijden genoeg plannen in de woningbouwplanning ('pijplijn') zitten om de opgave te kunnen realiseren. Hierbij sturen we, in lijn met de gemaakte afspraken in de Woondeal, op een plancapaciteit van 130% van de opgave. Dat betekent dat wij doorlopend zoeken naar potentiële nieuwe woningbouwlocaties. Meer concreet betekent dat dat er op moment van schrijven naast de locaties die reeds in beeld zijn voor ontwikkeling er gezocht moet worden naar aanvullende locaties. Indien nodig worden deze (voor)besproken en/of ingediend bij de Provincie. In bijlage 1 is het woningbouwprogramma te vinden. Wij spannen ons in dit samen met onze ketenpartners te realiseren. Per locatie wordt aan afweging gemaakt voor de exacte verdeling in het betaalbare huur en koopsegment, het is de insteek dat in het gehele woningbouwprogramma beide segmenten worden gerealiseerd. Om ons woningbouwprogramma daadwerkelijk te kunnen realiseren zijn er ontzettend veel stappen nodig om te zetten en hobbels om te nemen, zoals ook benoemd in hoofdstuk 2.

Stimuleren en samenbrengen van woningbouwinitiatieven

Wij geven prioriteit aan plannen die voortkomen uit de eigen gemeenschap en/of plannen die aantoonbaar een nieuw concept in de gemeente Montfoort introduceren, mits deze plannen passen bij de behoefte en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern, conform de criteria bij het woningbouwprogramma. Te denken valt aan bijvoorbeeld hofjesconcepten, LEGO-woningen, etc. In De Bleek bieden wij ruimte voor Collectief Particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Woningcorporaties nog beter in positie brengen voor woningbouw

De in de gemeente werkzame woningcorporaties zijn essentiële partners voor het segment betaalbare huurwoningen. Daarom leggen we hun rol expliciet(er) vast. Wij leggen vast dat voor realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen⁸ de in de gemeente actieve woningcorporaties de "preferred partners" zijn. Initiatiefnemers gaan met hen in gesprek voor de realisatie en exploitatie van deze segmenten. De te realiseren sociale huurwoningen blijven sociale huurwoningen conform de wettelijke definitie voor minimaal de wettelijke periode/de nu geldende termijnen uit de Doelgroepenverordening. Als gemeente blijven wij een sociale grondprijs hanteren voor sociale huurwoningen. Tenslotte maken we met alle in de gemeente actieve woningcorporaties en hun huurdersorganisaties (meerjarige) prestatieafspraken over (onder andere) de onderwerpen woningbouw en de exploitatie daarvan.

4.1.2 Woningbouw (samenstelling)

Werken aan betaalbare woningbouw

Wij sturen op 67% betaalbaar voor nieuwe woningbouwprojecten, waarvan 30% sociale huur (dit aandeel sociale huur is gelijk aan het aandeel in ons vorige woningbouwprogramma) en 37% betaalbare woningen (laatste in zowel huur als koop) en spelen hiermee in op de Woondeal en (komende) wet- en regelgeving. Het is ons streven dat te halen, kanttekening is dat er veel randvoorwaarden nodig zijn om dat te behalen, zoals wij ook hebben afgesproken in de Woondeal. Nieuwbouw van sociale huur vindt in het bijzonder, maar niet alleen, plaats op plekken waar nu nog weinig sociale huur is, ten behoeve van differentiatie. In project De Bleek is voorgesorteerd op hogere eisen aan betaalbaarheid en is het programma in lijn met de lijn uit deze geactualiseerde Woonvisie. Het woningbouwprogramma van een ver gevorderd project als Rapijnen is nog gebaseerd op het oude woningbouwprogramma (30% sociale huur en 25% betaalbare huur en koop en 45% doorstroomsegment). Bij de bouw van betaalbare woningen gaat het om kleinere woningen, waarbij de bouwvorm ondergeschikt is aan de prijs. Dit sluit ook aan bij de geuite wens op de participatieavond voor jongeren van eind 2023 (evenals de bouw van betaalbare koopwoningen).

In de Woondeal is daarnaast afgesproken dat alle gemeenten in de U10 bijdragen aan het streven toe te groeien naar 30% sociale huur in de gehele woningvoorraad en er wordt ingezet om hierover afspraken te maken in Woonvisies⁹. Dit is voor Montfoort een enorme opgave omdat dit aandeel nu op 16% ligt. Daarbij; zelfs als er 1.000 woningen worden gebouwd en dat allemaal sociale huurwoningen dan nog wordt de 30% nog niet behaald. Een tanker is niet zomaar te keren; dat geldt ook voor de samenstelling van de woningvoorraad in een gemeente. Dit los van het feit dat de bouw van enkel sociale huurwoningen financieel onhaalbaar en onwenselijk is. Wij kiezen bij deze actualisatie om, net als in ons woningbouwprogramma van de afgelopen jaren, te sturen op de realisatie van 30% sociale huur, we zetten onze ambitie om 30% sociale huur te bouwen bij nieuwbouw voort. Met de voorziene woningbouw stijgt dit naar 19%, wat een fikse opgave is. Wij werken hiermee aan gemaakte afspraken en komende wetgeving en kunnen het te lage aantal en aandeel sociale huurwoningen in onze gemeente verhogen. In het te ontwikkelen Volkshuisvestingsprogramma bepalen we hoe we hier in de periode daarna mee omgaan vanuit de dan geldende wet- en regelgeving en andere beschikbare informatie en nader onderzoek.

Passende nieuwe woonmilieus realiseren

De te realiseren woonmilieus in Montfoort kenmerken zich door traditionele waarden als groen, ruimte en rust, met traditionele architectuur. In Linschoten is daarnaast ook ruimte voor wat meer op privacy-gerichte woonmilieus met modernere architectuur. Onderdeel van het woonmilieu is de nabijheid en de bereikbaarheid ten opzichte van het stedelijk gebied. Goede bereikbaarheid per auto en OV is dan ook een voorwaarde voor toevoeging, dit is uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

Inspelen op de lokale doorstroomvraag met woningbouw

Voor doorstromers willen wij binnen de kern aanbod creëren door nieuwbouw in principe doelgroepenafhankelijk te realiseren. Hierbij zijn badkamer, slaapkamer, woonkamer en keuken zonder traplopen bereikbaar. Deze woningen zijn daarmee nu inzetbaar voor de vergrijzende bevolking en behouden op termijn hun waarde voor toekomstige generaties. Dit is essentieel bij gestapelde woningen en wenselijk bij een deel van de grondgebonden woningen. In overleg kan er bij bepaalde complexen/woningtypen redenen zijn om hiervan af te wijken¹⁰. Het doelgroepenafhankelijk bouwen en een bouwprogramma passend bij de locatie vinden wij nu belangrijker dan te sturen dan op woningtype (grondgebonden/gestapeld), mits (het totaal aan) plannen differentiatie laat zien in grondgebonden/gestapeld.

Starters in koop en middenhuur bedienen

Voor (lagere) middeninkomens, waaronder ook veel starters, is er weinig betaalbaar woningaanbod in de gemeente Montfoort. Zij zijn aangewezen op vrije sector huur (maximaal 10% van het aanbod in de gemeente Montfoort) en goedkope koop (die anno 2024 nauwelijks beschikbaar is). In 2022 hebben wij de Doelgroepenverordening vastgesteld. Deze doelgroepenverordening zorgt ervoor dat nieuwe sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen voor een vastgestelde periode beschikbaar blijven voor een bepaalde inkomensgroep. Ook worden er bepaalde kwaliteitseisen gesteld aan woningen. Indien van meerwaarde zullen wij woningzoekenden attenderen op landelijk regelingen die voor (koop)starters beschikbaar zijn. Op die manier proberen wij onder andere in te spelen op geluiden die zijn opgehaald bij de participatieavond voor jongeren van eind 2023.

Wonen met zorg op centrale locaties realiseren

Binnen het doorstroomsegment en sociale segment is er aandacht voor vormen van wonen met zorg. Dit gebeurt bij voorkeur op locaties nabij voorzieningen: winkels voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsplekken. Dit is extra van belang mocht doelgroepenvervoer om wat voor reden dan ook afschalen. Mensen met een zorgvraag kunnen op een centrale locatie nabij voorzieningen dan langer zelfstandig wonen, zonder afhankelijk te zijn van dergelijke vervoersvoorzieningen. Wij werken de komende jaren verder aan de realisatie van meerdere woonzorgprojecten in de gemeente, waaronder de Van Damstraat.

Flexwonen voor diverse (spoedzoekende) doelgroepen

Wij (blijven) onderzoeken welke locaties er zijn voor flexwonen, voor welke doelgroepen en met welke verdeling. Wij zetten in op realisatie van flexwoningen op minimaal 1 locatie in de gemeente, naast de realisatie van modulaire woningen op De Bleek. Flexwoningen zijn in principe tijdelijk en tellen daarom in principe niet mee voor de opgave voor permanente huisvesting¹¹. Cazas is "preferred partner" voor de exploitatie van betaalbare modulaire woningen en flexwoningen. Er wordt gekeken naar een optimale mix van doelgroepen per project., jongere woningzoekenden zijn daar altijd onderdeel van¹². Wij kunnen dit niet alleen; Cazas Wonen en de provincie zijn essentiële partners om deze ambitie te realiseren. De komende periode onderzoeken we hoe we deze opgave invullen.

Toekomstbestendige woningbouw

Montfoort zet, conform het convenant Toekomstbestendig Bouwen, in op tenminste het prestatieniveau brons voor duurzaamheid voor alle nieuwe woningbouwprojecten en gebiedstransformaties met

sloop/nieuwbouw. Dat beleid zetten wij door de komende periode. Hierover hebben wij prestatieafspraken met de corporaties en huurders-verenigingen gemaakt. Wij werken samen met de U10 gemeenten onder regie van de Provincie aan Groen groeit mee¹³. Wij gingen als één van de eerste gemeenten in de Provincie Utrecht aan de slag met de Handreiking Groen Groeit Mee bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouw. Voor een gezonde omgeving gaan we uit van groen in en om het te realiseren plan. Bovendien nodigt de inrichting van de omgeving uit tot gezond gedrag, door bijvoorbeeld inrichting van wandel- en fietsroutes en een toegankelijke openbare ruimte. Dit wordt uitgewerkt in projectplannen op basis van kaders uit de Omgevingsvisie en Omgevingsplan(nen). Daarnaast zetten wij ons in voor duurzame alternatieven voor mobiliteit (wat een uitdaging is gezien de grote autoafhankelijkheid in een plattelandsgemeente als Montfoort). Dat is niet alleen een voorwaarde (nodig) voor de haalbaarheid van onze woningbouwopgave, maar ook om te zorgen dat de CO₂ uitstoot als gevolg van toegenomen mobiliteit niet toeneemt. Tenslotte juichen wij duurzame innovaties toe, ook als die nog niet bewezen zijn.

(Woon)belangen behartigen rondom ontwikkeling Rijnenburg

Wij zijn vroegtijdig alert op het behartigen van onze belangen als het gaat om de ontwikkeling van Rijnenburg. Het gaat dan om kansen die het kan bieden en om mogelijke belemmeringen die er zijn o.a. als het gaat om het behoud van kansen voor woningbouw in Montfoort vanuit het Provinciale Programma Wonen en Werken¹⁴ en het voorkomen van mobiliteitsproblemen. Wij agenderen dit binnen de U10, Provincie en blijven in gesprek met de gemeente Utrecht hierover.

4.2 Aanpak bestaande woningvoorraad

In de visie op wonen in Montfoort en de daarbij aangegeven doelen komen verschillende elementen terug die vragen om een aanpak van de bestaande woningvoorraad. En dan met name het beter benutten van de bestaande voorraad. Wij zien het als onze medeverantwoordelijkheid dat mensen betaalbaar kunnen wonen in de gemeente Montfoort. We gaan in deze paragraaf in op de aanpak bestaande woningvoorraad. Dat is onderverdeeld in het behoud van de betaalbare woningvoorraad (4.2.1) en het benutten van de bestaande woningvoorraad (4.2.2).

4.2.1. Behoud betaalbare woningvoorraad

Behoud voorraad sociale huurwoningen

Om het behoud van de van sociale huurvoorraad op termijn te kunnen blijven garanderen (met stijgende energielasten, huurprijzen en lokale lasten) maken wij de komende jaren, net als in de afgelopen jaren, met de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente en hun huurdersverenigingen prestatieafspraken over betaalbaarheid. Hierbij leggen we accenten op de volgende aspecten; goede match tussen vraag en voorraad in de verschillende huurprijsklassen, minimabeleid van de gemeente, vroegsignalering van potentiële probleemsituaties via het sociaal team, labeling en verduurzaming (voor lage(re) woonlasten).

Om te zorgen dat de voorraad sociale huurwoningen niet afneemt behouden wij de al gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersverenigingen dat er in principe geen woningen verkocht worden en de woningvoorraad sociale huurwoningen in stand gehouden wordt. Grotere particuliere verhuurders roepen wij op om, als zij overwegen hun bezit te verkopen, als eerste met de corporatie(s) die actief zijn in Montfoort om tafel te gaan om te bezien of het een optie is deze woningen te verkopen aan een van de corporaties¹⁵.

Voor de helderheid voor woningzoekenden is onze intentie dat alle sociale huurwoningen van in de gemeente actieve woningcorporaties worden aangeboden via Woningnet zodat woningzoekenden één portaal kunnen gebruiken., Tenzij anders afgesproken wordt omdat het de toewijzing aan bijzondere doelgroepen betreft.

Blijvend betaalbaar wonen door de Doelgroepenverordening

Via onze Doelgroepenverordening sturen wij op betaalbare woningen. Wij indexeren de prijsgrenzen jaarlijks¹⁶. Daarnaast komt het Rijk met een nieuwe en eenduidige definitie van sociale huur en instandhouding. Dit om te zorgen dat sociale huur ook langjarig beschikbaar is. Vooruitlopend daarop houden we vast aan onze eigen definitie in de Doelgroepenverordening van minimaal 15 jaar, bij ingang van de wet wordt dit vervangen door de wettelijke definitie. We evalueren daarnaast de doelgroepenverordening op doelmatigheid. Met de Doelgroepenverordening in combinatie met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, (wijziging) van de Huisvestingswet en de wijziging van belastingregels wordt grotendeels voorkomen dat woningen in handen komen van beleggers en is reeds geborgd dat de woningen beschikbaar zijn voor de beoogde doelgroep. Handhaving is nodig om te controleren of kopers daadwerkelijk hun koopwoning bewonen (waar een gebrek aan capaciteit en middelen is). Echter dit is nooit helemaal controleerbaar. De zelfbewoningsplicht wordt daarom niet toegepast op de woningbouwprojecten.

Duurzame (betaalbare) woningvoorraad

Wij hebben onze ambities op duurzaamheid al vastgesteld. Dit is verbonden aan wonen; de opgave wordt deels gerealiseerd in de woningvoorraad en duurzaamheid is belangrijk voor lage(re) woonlasten. Wij voeren ons Warmtetransitieplan uit. Voor wat betreft de opgaven in de woningvoorraad betrekken wij Cazas Wonen en Woonzorg Nederland bij de uitvoering hiervan, zodat de corporaties hun investeringen hierop kunnen afstemmen. Datzelfde geldt voor het toewerken naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050. Hier maken wij prestatieafspraken over met onze corporaties en huurdersverenigingen.

De kernen Linschoten en Montfoort kennen een historische (lint)bebouwing met buurten uit verschillende bouwperiodes. Met name in de kern Montfoort zijn er veel wijken uit de jaren '60 en '70. Deze woningen zijn nu rond vijftig jaar oud. Doorgaans is dit een indicatie van verminderde kwaliteit waarbij binnen afzienbare tijd een renovatiemoment aan de orde is, waarbij verduurzaming meegenomen kan worden. De verantwoordelijkheid ligt hiervoor primair bij de eigenaren van woningen. Zij moeten dan wel informatie hebben over de noodzaak en mogelijkheden van energetische verbeteringen.

Wij zetten dan ook in op voorlichting en waar mogelijk ondersteuning bij energetische verbeteringen van (particuliere) woningen en energiebesparing (vanuit het nog in ontwikkeling zijnde programma strategisch energiebesparen). Dit is gericht op informatie over regelgeving en techniek, subsidies, financiering en gedrag. Wij stimuleren hierbij vooral vernieuwende initiatieven, onder voorwaarde dat deze als voorbeeld kunnen dienen voor anderen.

Wij treden op als regisseur om kennis en uitvoerende partijen bij elkaar te brengen (bijvoorbeeld door de uitwerking van een postcoderoos rond de installatie van zonnepanelen), waarbij we zo veel mogelijk samenwerking zoeken met lokale bedrijvigheid. Hierbij leggen we ook verbindingen met de informatievoorziening rond preventieve woningaanpassing.

Tenslotte werken wij aan de bewustwording over circulaire economie. Dit doen we aan de hand van ons programma Circulaire Economie. Wij maken indien mogelijk afspraken hierover met onze partners, waaronder onze woningcorporaties, als het gaat om woningbouw en woningrenovatie.

4.2.2 Benutten bestaande voorraad

Woningsplitsen en woningdelen afgewogen toestaan

Op basis van zorgvuldige afweging (o.a. rekening houdend met provinciaal beleid) staan we op sommige plekken woningsplitsing toe. Dit is/wordt nader uitgewerkt in Omgevingsvisie/(thematische) Omgevingsplan/Huisvestings-verordening/VAB-beleid etc. Leefbaarheid is een van variabelen waarmee we rekening houden. Het woningdelen van sociale huurwoningen in de sociale huur willen wij mogelijk maken. Met de corporatie(s) gaan wij hierover in overleg om de aantallen nader te bepalen. Wij blijven positief staan tegenover het voortzetten van experimenten met de woningcorporatie(s), zoals in 2024 met de friendscontracten. Wij zullen woningzoekenden via onze website informeren over de nieuwe (landelijke) informatie over hospitaverhuur. Het plaatsen van extra woningen bovenop bestaande woningen (optoppen), is geen voor de hand liggende ambitie in onze gemeente.

Doorstroming ondersteunen

In onze Huisvestingsverordening 2024 hebben wij de mogelijkheid opgenomen om bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen voorrang te verlenen aan woningzoekenden die een sociale huurwoning of middenhuur woning achterlaten. Op die manier proberen wij met de bouw van één woning een verhuisketen op gang te brengen waardoor er nog meer woningen vrijkomen voor woningzoekenden. Er is daarnaast reeds een regeling in werking in Montfoort en de regio Utrecht waarbij woningzoekenden die een grotere sociale huurwoning achter laten op andere woningzoekenden voorrang krijgen op een kleinere sociale huurwoning (Van Groot naar Beter). Deze regeling blijft gelden. Ook worden de komende jaren andere maatregelen onderzocht om de doorstroming te bevorderen. Met de woningcorporaties en huurdersverenigingen maken wij prestatieafspraken over doorstroming.

Goede prijs-kwaliteit verhouding huurwoningen

De Wet Betaalbare Huur zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Het Rijk wil uitwassen waarbij woningen veel te duur zijn geworpen inperken. De gemeenten moeten vanaf 1 januari 2025 op verzoek ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen. Wij zorgen dat we de nieuwe taken die we krijgen vanuit de Wet Betaalbare Huur uitvoeren. Het reeds bestaande meldpunt om misstanden van verhuurders te melden (vanuit de Wet Goed Verhuurderschap) zal 2 jaar na instelling geëvalueerd worden.

4.3 Aanpak zelfstandig wonen en huisvesting (bijzondere) doelgroepen

Tot slot gaan we in op onderwerpen die het mogelijk maken dat mensen lang(er) zelfstandig kunnen wonen. Daarbij gaan we in het bijzonder in op de samenhang van wonen met zorg. Langer zelfstandig wonen gaat om het wonen in een voor inwoners geschikte woning. Dit betekent dus niet het zo lang mogelijk blijven wonen in bijvoorbeeld een grote eengezinswoning die veel aanpassingen vergt. In paragraaf 4.3.1 gaan we hierop in. Daarnaast zal paragraaf 4.3.2 ingegaan worden hoe wij onze bijzondere doelgroepen graag willen bedienen.

4.3.1 Zelfstandig wonen

Opgave wonen en zorg

Het rijksbeleid is er in het kader van de extramuralisering nog steeds op gericht om zo snel mogelijk weer uit te stromen naar zelfstandig wonen, eventueel met begeleiding of in directe nabijheid van zorginfrastructuur. Deze ontwikkelingen zorgen voor een nieuwe vraag naar varianten van wonen met zorg: tussen volledig zelfstandig wonen en wonen in een instelling. Er is te weinig passende woningvoorraad die geschikt is voor ouderen met een fysieke en mentale achteruitgang. De grootste opgave ligt in het geclusterd wonen voor ouderen. Dat kan in regulier vastgoed. Het is van belang ons te realiseren dat indien geclusterde woonvormen ontmoetingsruimten hebben, dit (eigendomsneutraal) beleid vereist van partijen voor het organiseren en stimuleren van activiteiten in de ontmoetingsruimten/al dan niet in combinatie met para commerciële horeca.

Centrale locaties nabij voorzieningen willen wij bij voorrang benutten voor wonen met zorg, omdat nabijheid van voorzieningen belangrijk is voor deze doelgroep. Op deze plekken is extra aandacht nodig voor een toegankelijke openbare ruimte, veilige looproutes naar voorzieningen en een zorgstructuur. Wij zijn hierbij sterk afhankelijk van (de eisen van) zorgaanbieders. De gemeente zal in het kader van gebiedsbeheer voor deze gebieden een aangescherpt bestek maken. Daarnaast blijven we werken aan de opgaven zoals vastgelegd in de eerder vastgestelde 'Notitie aanpak woonzorgopgave' (voor zowel doelgroepen met een lichamelijke als psychische problematiek. We werken onder andere aan een geleidelijke toename van het aanbod van rolstoel toe- en doorgankelijke woningen, optellend naar in totaal drie voor de periode tot en met 2040. In De Bleek fase 1 wordt op moment van schrijven gekeken naar de realisatie van twee rolstoeltoegankelijke (MIVA) sociale huurwoningen.

Langer zelfstandig wonen vraagt preventieve woningaanpassing

De vergrijzing zorgt voor een groeiende vraag naar woningen met de voorzieningen gelijkvloers. Een deel van deze groep kiest voor een nieuwe woning (zie vorige paragraaf). Een groter deel zal in de bestaande woning blijven, zeker omdat mensen gehecht zijn aan hun woning en sociale omgeving. Om te voorkomen dat mensen te maken krijgen met een onveilige of ongemakkelijke woonsituatie, als zij minder goed ter been zijn, is tijdig (preventief) aanpassen van de bestaande woning gewenst. Mensen pakken dit slechts beperkt zelf op. Dit vraagt dan ook voorlichting aan bewoners over veiligheid en kleine aanpassingen in de woning, om zo bewustwording te creëren ten aanzien van noodzakelijke voorbereidingen op het langer zelfstandig thuis wonen. De gemeente zet in op voorlichting over tijdige woningaanpassing.

Wmo-aanpassingen met indicatie

Voor mensen die op enig moment afhankelijk zijn van een aanpassing aan de woning, en hier op grond van de Wmo voor in aanmerking komen, hanteert de gemeente Primaat van Verhuizing. Dit betekent dat een geïndiceerde eerst in aanmerking komt voor verhuizing naar een reeds aangepaste woning, in plaats van voor aanpassingen in de eigen woning. Gelet op de kleinschaligheid en het maatwerkkarakter van aanpassingen is een match van de geschikte woning zeer onzeker. Een dergelijke maatregel kan in een enkel voorkomend geval leiden tot een efficiënt gebruik van reeds aangebrachte voorzieningen.

4.3.2 (Bijzondere) doelgroepen huisvesten

Van woonzorgsituatie naar zelfstandig wonen begeleiden

De overgang naar (volledig) zelfstandig wonen valt veel zorgbehoevenden zwaar. Zij hebben dan behoefte aan vormen van begeleiding of toezicht. Om de overgang vanuit een intramurale woonzorgsituatie (waaronder Beschermd Wonen / Maatschappelijke Opvang, jeugdzorg, crisissituaties) soepeler te laten lopen onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor het inzetten van een 'doorstroomhuis' ter overbrugging vanuit een woon-zorg situatie naar zelfstandig wonen in een reguliere woonwijk (short-stay faciliteit).

Lokaal gebonden woningzoekenden bedienen

Wij maken gebruik van de ruimte die er wettelijk is te sturen op de toewijzing van betaalbare huur en koopwoningen aan lokaal gebonden woningzoekenden. Dit komt tegemoet aan wensen die geuit worden door onder andere lokale jongeren¹⁸. Daarbij zijn wij ons bewust van de wettelijk vastgelegd vrijheid van vestiging, de wens van corporaties in de regio Utrecht om voorrangregelingen afgewogen toe te passen en het feit dat voorrang voor een woningzoekende nadeel geeft voor een andere woningzoekende.

We wegen toepassing hiervan in de praktijk zorgvuldig af. Bij de concrete invulling wegen de volgende punten mee:

Het zo goed mogelijk bedienen van alle doelgroepen met voldoende kans voor reguliere woningzoekenden

De wettelijke vrijheid van vestiging

De input van ketenpartners (corporaties/regio/provincie/rijk)

Jonge woningzoekenden op tijd in actie brengen

In een krappe markt is het zaak om je als woningzoekende in de sociale huurwoningenmarkt op tijd in te schrijven. Inschrijftijd is, bij sociale huurwoningen die aangeboden worden, nog steeds het belangrijkste criterium voor woningtoewijzing. Een woningzoekende kan zich pas vanaf 18 jaar inschrijven bij DakUtrecht (voorheen Woningnet). Daarom is het juist voor deze groep jongeren belangrijk om zich in te schrijven; zij hebben vanwege hun leeftijd niet de kans om al eerder inschrijftijd op te bouwen.

Daarom zullen wij deze groep pro-actief attenderen op het belang hiervan, onder andere door informatie op onze website.

Goede huisvesting van arbeidsmigranten

Een groeiend deel van de arbeidsplaatsen bij lokale bedrijven in de gemeente Montfoort wordt ingevuld door EU-migranten. Naar de meest actueel beschikbare schatting uit 2022 gaat het om circa 150 mensen¹⁹. Het is echter zeer lastig om de omvang van deze groep goed in te schatten. Deze arbeidsmigranten zijn van belang voor de landelijke economie, maar ook voor onze lokale economie en dan met name de maakindustrie. Ons uitgangspunt is dat werk-gevers zelf verantwoordelijk zijn voor goede, op orde zijnde huisvesting van arbeidsmigranten die kortdurend in Nederland verblijven.

Voor een deel zijn dit huishoudens die kortdurend in Nederland verblijven (short-stay). Zij zoeken voor korte of langere termijn huisvesting in de regio. Voor een deel vestigen arbeidsmigranten zich structureel (long stay). Zij zijn regulier woningzoekende, met gelijke rechten als andere woningzoekenden. De toevoeging in de sociale huur bedient ook de vraag van deze doelgroep.

Indien huisvesting voor arbeidsmigranten onvoldoende beschikbaar is, ontstaat het risico dat het tekort aan woonruimte voor deze groep leidt tot ongewenste woonsituaties. Het vigerende beleid is gericht op gecontroleerde short-stay-huisvesting, waarbij wij de minimale norm van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) hanteert. De Wet Goed Verhuurderschap (2024) stelt als vereiste dat de huurovereenkomst schriftelijk en afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst wordt vastgelegd. Het doel van deze scheiding van 'baan en bed' is dat de arbeidsmigrant minder afhankelijk is van de werkgever doordat de huurovereenkomst niet automatisch eindigt wanneer de arbeidsovereenkomst eindigt.

In de afgelopen jaren hebben wij bij handhavingsacties een aantal keer huisvestingssituaties van arbeidsmigranten aangetroffen die niet voldeden aan de normen die gelden in Montfoort. Om te zorgen dat arbeidsmigranten netjes en conform de regels worden gehuisvest, en verhuurders zorgen voor goede aan de normen voldoende huisvesting, wordt het bestaand beleid geactualiseerd. Daarbij kijken we of er een verhuurvergunning wordt ingesteld voor verhuur aan arbeidsmigranten. Via deze vergunning kunnen strikte voorwaarden gesteld worden aan de kwaliteit van de woonruimte waar arbeidsmigranten verblijven.

Inspelen op de vraag naar woonwagens

Wij realiseren, conform het vastgestelde woonwagenbeleid, vier nieuwe woonwagenstandplaatsen in woningbouwproject De Bleek, fase 1. Daarmee komt het totaal aantal standplaatsen binnen de gemeente op acht. Daarnaast wordt er een belangstellendenregistratie bijgehouden. Indien nodig wordt, op basis van de behoefte, de realisatie van woonwagenstandplaatsen de komende jaren opnieuw geagendeerd. Cazas Wonen is de primaire partner van de gemeente als het gaat om deze doelgroep²⁰. Wij blijven prestatieafspraken maken over alle zaken hieromtrent met Cazas Wonen en hun huurdersvereniging.

Opgave statushouders

De huidige wettelijke taakstelling huisvesting statushouders voor gemeenten fluctueert over lange termijn. Geopolitieke ontwikkelingen leiden tot meer of minder vluchtelingen en uiteindelijk statushouders. Wij spannen ons in om onze wettelijke taken als het gaat om de huisvesting van statushouders in te vullen. Op moment van schrijven is het nog niet zeker wat de taken de komende tijd exact gaan inhouden. Indien er statushouders gehuisvest moeten worden blijven wij net als voorgaande jaren waar mogelijk inzetten op het huisvesten van gezinnen. Dit sluit het beste aan bij onze woningvoorraad, waarin er relatief veel ruimere grondgebonden sociale huurwoningen zijn. Op die manier kunnen we ook met relatief weinig woningen veel statushouders huisvesten, waardoor andere urgenten en reguliere woningzoekenden ook kans maken op een sociale huurwoning. Omdat er ook alleenstaande statushouders gehuisvest moeten worden werken we aan de bouw van modulaire woningen, bijvoorbeeld op de Bleek.

Kansen voor verschillende groepen woningzoekenden waarborgen

Zoals eerder aangegeven komen er (vanuit de Wet regie volkshuisvesting) meer bijzondere doelgroepen die recht hebben op urgentie voor een sociale huurwoning. Deze komen bovenop de bijzondere doelgroepen die nu al recht hebben op urgentie voor een sociale huurwoning. Binnen de regio maken wij afspraken over het toewijzen van woningen aan deze doelgroepen, bijvoorbeeld uitstromers uit maatschappelijke opvang of beschermd wonen (vanuit het convenant huisvesting uitstromers maatschappelijke opvang). Wij onderschrijven de gedachte in de regio van fair share en willen naar vermogen bijdragen aan de huisvesting van verschillende doelgroepen, onze mogelijkheden zijn echter nu nog anders dan bij veel andere gemeenten. Onze voorraad sociale huurwoningen is, zoals aangegeven in hoofdstuk 1, zeer klein. Of meer specifiek: het aantal woningen is relatief klein, maar de woningen die er zijn, zijn relatief groot, waardoor het niet altijd goed aansluit op de behoefte van uitstromers. Daarom monitoren wij de kansen van alle verschillende doelgroepen, nadrukkelijk ook van reguliere woningzoekenden, en bekijken in de regio en samen met onze woningcorporaties welke afspraken realistisch zijn voor ons om te maken vanuit de balans tussen de kansen van verschillende groepen woningzoekenden. Daarover zijn en blijven we in de regio en met de woningcorporaties in gesprek.

Ook vanuit deze ontwikkeling is de noodzaak om sociale huurwoningen of kleinere flex- of modulaire woningen aan de woningvoorraad toe te voegen dus hoog. Het is nodig om 'de taart' te vergroten, zodat wij meer 'taartpunten' te verdelen hebben. Zo kunnen wij er (beter) voor zorgen dat bestaande en nieuwe doelgroepen en reguliere woningzoekenden kans maken op een sociale huurwoning. Daarbij is het belangrijk te beseffen dat wij dit vraagstuk niet alleen kunnen oplossen; de vastgelopen woningmarkt is een landelijk probleem.

Dakloosheid komt op de agenda

Zestien gemeenten in de regio Utrecht, waaronder wij, zijn het commitment aangegaan om samen met zorgpartners, woningcorporaties en belangenbehartigers dakloosheid regionaal aan te pakken. Een brede aanpak is nodig, waarbij de nadruk ligt op het voorkómen van dakloosheid en het voorzien in passende woonmogelijkheden. Er is een regionaal plan van aanpak. Samen met zorgaanbieders, woningcorporaties en belangenbehartigers geven wij hier vervolgens lokaal en regionaal concreet invulling aan indien van toepassing. Ook wordt de voortgang van de regionale aanpak gemonitord.

5 Actualisatie uitvoeringsprogramma

De woonvisie willen we ten uitvoer brengen via een uitvoeringsprogramma. Dit programma vormt de leidraad bij de activiteiten die wij oppakken. Het uitvoeringsprogramma valt in een aantal delen uiteen. In de eerste plaats gaat het om een overzicht van activiteiten, inclusief een prioriteitstelling. Daarbij besteden we ook aandacht aan de monitoring. In de tweede plaats gaat het om een aantal afwegingskaders: voor nieuwbouw, voor woonzorginitiatieven en voor initiatieven vanuit inwoners.

Het schema beschrijft de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit deze woonvisie te realiseren. Per maatregel is een prioriteitstelling aangegeven, en is aangegeven welke partijen een rol spelen en wie trekker is.

Het uitvoeringsprogramma is uitgebreider geworden in deze geactualiseerde Woonvisie ten opzichte van de eerder vastgestelde Woonvisie 2019-2030. Het is belangrijk dat we goed richting geven aan wat we concreet gaan doen. Het uitvoeringsprogramma is uitgebreider vanwege de concretere ambities en kansen die er zijn gekomen en de nieuwe onderwerpen op de agenda als gevolg van rijksbeleid en doorwerking daarvan. Voldoende capaciteit in de organisatie en voldoende middelen zijn van groot belang om acties uit te kunnen voeren en toe te werken naar onze ambities.

Afwegingskader bewonersinitiatief

Bij initiatieven van bewoners hanteert de gemeente het volgende volkshuisvestelijke afwegingskader.

Het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die de gemeente hanteert.

Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor de beleidsmatige/wettelijke minimale exploitatieduur blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.

Het initiatief is gericht op de lokale behoefte of op een regionale behoefte die aansluit bij het woonmilieu van Montfoort of Linschoten, mits hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.

Het initiatief voegt een kwalitatief woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet in Montfoort en / of Linschoten aanwezig is.

Afwegingskader woonzorginitiatieven

Bij woonzorginitiatieven hanteert de gemeente het volgende volkshuisvestelijke afwegingskader;

Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kunnen worden voor een brede doelgroep.

Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor de beleidsmatige/wettelijke minimale exploitatieduur blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.

Het initiatief is gericht op de lokale behoefte (nader te onderbouwen vanuit ons woonzorgonderzoek), of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.

De beoogde locatie ligt op korte afstand van winkelveorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties (binnen de 500-meter cirkel). Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.

Uitvoeringsprogramma; zie bijlage bij deze publicatie

Bijlage 1 Woningbouwprogramma 2024-2030 en indicatief woning- Linschoten
bouwprogramma 2031-2040 Montfoort

Kwantitatief woningbouwprogramma- 475 woningen
ma t/m 2030

Richtlijn verdeling kernen 2/3 1/3

Kwalitatief t/m 2030 212223

Segment sociale huur Minimaal 30%

Segment middeldure woningen 37%

Segment dure woningen 33%

Woningtype per segment Het doelgroepenafhankelijk bouwen en een bouwprogramma passend bij de locatie vinden wij nu belangrijker dan te sturen dan op woningtype (grondgebonden/gestapeld), mits (het totaal aan) plannen differentiatie laat zien in grondgebonden/gestapeld.

Verdeling eigendom binnen care- Er worden zowel huur- als koopwoningen gerealiseerd in het middensegment, de verdeling
gorie 'middensegment' daarvan per project wordt in overleg en op basis van onderbouwing bepaald

Verdeling prijsklassen binnen Er worden binnen ieder segment woningen gerealiseerd met prijzen gespreid binnen de gehele
segmenten prijsklasse. Er worden dus niet enkel woningen gebouwd net onder deze bovenkant van de prijs-
grenzen. In het dure segment is er geen sprake van een bovengrens, maar is spreiding boven de
ondergrens van toepassing

Overig kwalitatief t/m 2030

Woonmilieu Behoud/versterkt het dorps woonmilieu en landelijke karakter. Behoud/versterkt het dorps
In Montfoort ligt de focus op een meer traditionele sfeer en woonmilieu en landelijke karak-
uitstraling in opzet en architectuur. ter. In Linschoten ligt de focus op
een meer moderne sfeer en uit-
straling in opzet en architectuur

Variatie in het plan Vanaf 20 woningen is de differentiatie uit deze tabel van toepassing. Bij kleine plannen tot 20
woningen wordt gekeken naar de mogelijkheden binnen het plan zoveel mogelijk toe te werken
naar de differentiatie in deze tabel voor meer dan 20 woningen

Duurzaamheid Werken conform Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2024

Kwantitatief woningbouwpro- 620 woningen
gramma 2031 t/m 2040

Kwalitatief woningbouwprogram- Idem als voor periode t/m/ 2030
ma en overige kwalitatieve eisen
2031 t/m 2040

Indicatief kwantitatief woning- 180 woningen
bouwprogramma 2041 t/m 2050

21 Prijsgrenzen 2025. De prijsgrenzen in dit woningbouwprogramma volgen automatisch de indexa-
ties/aanpassingen van de prijsgrenzen van het Rijk voor 2025 en daarna (daar nemen wij geen apart
besluit over)

22 Sociale huur = huurprijs tot € 900,70. Middelduur = huur tussen € 900,71 en € 1.184,82 en koop tot
€ 405.000. Duur = huur en koop boven deze prijsgrenzen

23 De eerder vastgestelde opgave wonen en zorg voor nieuwbouw blijft gelden (m.u.v. intramuraal
omdat dit segment inmiddels bij wet niet meer mogelijk is, dat wordt passend binnen huidige wet- en
regelgeving alsnog ingevuld)

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 7 mei 2025

Bijlage 1 Woonvisie 2019-2030, actualisatie 2025, inclusief afbeeldingen

