



GEMEENTE EEMNES

Bijlage A Resultaten integratie Collegeprogramma Eemnes 2018 – 2022 en Woonvisie Eemnes 2019 – 2023 in Zuidpolder
Datum: 17 augustus 2020
Aan: Gemeenteraad
Van: College

Kernboodschap

In deze coalitieperiode ca. 30 woningen per jaar, een forse stap richting de woonvisie, maatregelen behoud woningen voor de doelgroepen, binnen redelijk financiële kaders:

- nagenoeg verdubbeling aandeel sociale en midden dure woningen in deze coalitieperiode, sociaal van 16% naar 30%, midden duur van 14% naar 27%
- in 2021/2022: 53 woningen waarvan 80% sociaal en midden duur en in totaal 16 vrije kavels voor het droomhuis van zelfbouwers en een CPO-project
- in 2023: 50 woningen waarvan 75% sociaal en midden duur en 7 vrije kavels
- uitbreiding pakket maatregelen om woningen voor doelgroepen te behouden

Aantallen woningen en bouwtempo

In Zuidpolder worden in totaal circa 500 woningen gebouwd. De gemeente Eemnes heeft hiervoor met Heijmans en Van Wijnen in 2013 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst bevat afspraken over zaken als de financiën, het woningbouwprogramma, het bouwtempo, het aantal woningen, de beeldkwaliteit en de wijze van samenwerken.

In 2016 is de samenwerkingsovereenkomst op onderdelen aangepast. Belangrijkste aanleiding was de opname van een hoge energie ambitie in de plannen waardoor de woningen energiezuiniger worden. Daarnaast heeft een grootschalige introductie van zonnecollectoren plaatsgevonden waardoor de energie opwekking veel milieuvriendelijker is. Verder is in 2016 afgesproken dat het bouwtempo wordt verhoogd van ca. 30 naar ca. 40 woningen per jaar en dat het percentage sociale woningen wordt aangepast van 35% naar 25%.

Eind 2020 zijn inclusief de vrije kavels naar verwachting ca. 290 woningen gebouwd in Zuidpolder. De komende jaren worden er nog ruim 200 woningen gebouwd.

Collegeprogramma Eemnes 2018 – 2022 en de Woonvisie Eemnes 2019 – 2023

Het Collegeprogramma Eemnes 2018 – 2022 en de Woonvisie Eemnes 2019 – 2023 zijn aanleiding om de plannen voor de resterende woningen aan te passen. Het college programma uit september 2018 geeft voor Zuidpolder aan dat er in de periode van 2020 - 2023 ca. 120 woningen worden gerealiseerd waarvan 35% sociale woningbouw. Verder wordt aangekondigd dat een woonvisie wordt opgesteld. Op 28 januari 2019 is de Woonvisie Eemnes 2019 – 2023 door de Raad vastgesteld.

Deze woonvisie geeft voor nieuwbouwwoningen onder andere het volgende aan:

- 35% van de woningen heeft een v.o.n.-prijs van maximaal € 218.000,- of huur 720,-/mnd. (nb. segment sociaal, categorie 1)
- 17,5% van de woningen heeft een v.o.n.-prijs tussen € 218.000,- tot € 270.000,- of huur € 720,- tot € 825,-/mnd (nb. segment midden duur, categorie 2)
- 17,5% van de woningen heeft een v.o.n.-prijs tussen € 270.000,- tot € 330.000,- of huur € 825,- tot € 1.000,-/mnd (nb. segment midden duur, categorie 3)
- 40% van de woningen is als nul-trede uitgevoerd

Onderzoek naar meer sociaal en midden duur en een lager bouwtempo

Voor Zuidpolder is de afgelopen periode onderzocht op welke wijze er het best meer sociale, meer midden dure en meer nul-trede woningen kunnen worden opgenomen bij een lager bouwtempo. Dat is een flinke opgave omdat er met veel randvoorwaarden rekening moet worden gehouden. Uit het onderzoek blijkt onder andere dat een volledige integratie van de woonvisie in Zuidpolder niet mogelijk is. Een flinke toename in bebouwd oppervlak, relatief veel auto's op straat en 60 tot 80 appartementen op nog 200 te bouwen woningen leiden tot een totaal andere uitstraling van de wijk. Daarnaast zijn de minderinkomsten van enkele miljoenen door zo'n 140 sociale en midden dure woningen op een aantal van 200 niet in te passen in de afspraken die eerder zijn gemaakt met Heijmans en van Wijnen. Tijdens het onderzoek is met het woningplan Ruijtersweide, dat in 2019 in verkoop ging, en ook met het plan dat in oktober 2020 in verkoop gaat, al wel rekening gehouden met een bouwtempo van circa 30 woningen per jaar en een forse verhoging van de percentages sociaal, midden duur en daarnaast het aantal nul-trede woningen. Verder is het aantal woningen boven de ca. € 550.000,- v.o.n. teruggebracht ten gunste van midden dure en sociale woningen.

Plan met meer sociaal, midden duur en een lager bouwtempo

Er ligt momenteel een integraal plan voor de periode van 2019 tot en met 2022 wat aansluit op het gewenste bouwtempo en voor een belangrijk deel tegemoet komt aan de woonvisie. Het heeft de volgende kenmerken:

- aandeel sociale woningen stijgt met 23 stuks van 15 naar 38, waarmee het aandeel is verhoogd van 16% naar ca. 30%
- aandeel midden dure woningen stijgt met 21 stuks van 13 naar 34, waarmee het aandeel is verhoogd van 14% naar ca. 27%
- alle sociale en midden dure woningen bevinden zich in de koop en in de huur en volgens de prijsklassen van de woonvisie
- appartementen (mgw) in segment midden duur hebben een v.o.n.-prijs van maximaal € 270.000,-, eengezinswoningen (egw) van maximaal € 330.000,- prijsspeil 2019
- het aantal woningen boven de ca. € 550.000,- v.o.n. is met 11 afgenomen van 42 naar 31, waarmee het is verlaagd naar 24% ten gunste sociale en midden dure woningen
- het totaal aantal projectwoningen bedraagt 111 en het aantal vrije kavels bedraagt 16

In de onderstaande tabel is het aangepaste plan in cijfers weergegeven en vergeleken met het plan in 2018 van voor de collegeperiode. Tevens is het aantal woningen tot en met 2018 weergegeven en een doorkijkje voor de jaren 2023 en 2024. In groen is gemarkeerd het absolute aantal woningen en procentueel per segment in de college periode. Ook is in lichtblauw opgenomen de absolute verandering ten opzichte van het plan in 2018 en in roze het oude percentage in 2018.

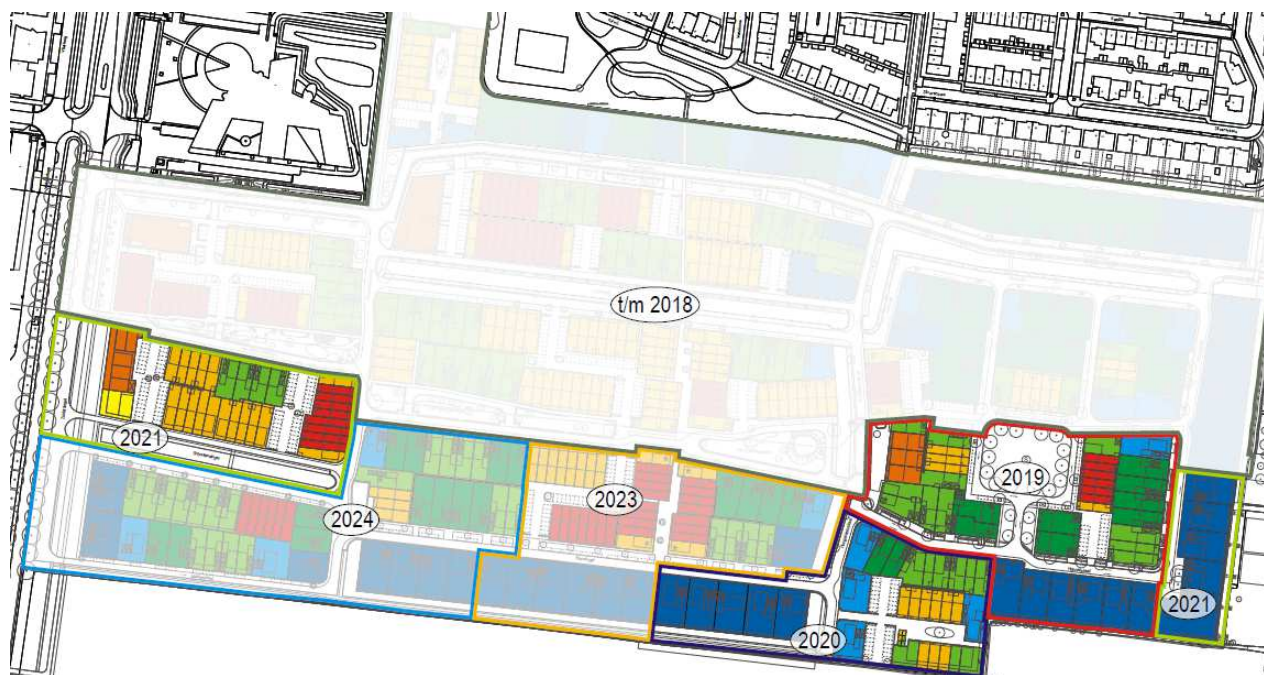
Jaar ¹	Deelplan Segment	Type	t/m '18 abs	'19 abs	'20 abs	'21 abs	'22 abs	Totaal abs	'19 – '22 tov '18	'19 – '22 pro '18	'23 abs	'24 abs	Tot. ZP abs
Sociaal		egw	46	6	0	8	0	14	-1	11%	22	6	88
		mgw	35	9	0	15	0	24	+24	19%	0	0	59
totaal								38	+23	30%		16%	
Midden ²		egw	98	4	9	17	0	30	+17	24%	12	3	143
		mgw	0	0	0	4	0	4	+4	3%	0	0	4
totaal								34	+21	27%		14%	
Duur		egw	42	11	9	4	0	24	0	19%	4	18	88
Top duur		egw	55	9	6	0	0	15	-9	12%	5	15	90
		kavel	16	6	5	5	0	16	-2	12%	7	9	48
totaal								31	-11	24%		45%	
Totaal			292	45	29	53	0	127	+33		50	51	520

¹ jaartal van verkoop, oplevering ca. 1 jaar later, vrije kavels veelal 2 jaar later

² midden duur tot en met 2018 volgens prijsklasse van de allonge, i.c. tot ca. € 370.000,- v.o.n.

Fasering 2019-2022: op korte termijn verhoging van sociaal en midden duur

In het plan is gezocht naar de mogelijkheid om op korte termijn het aandeel sociaal en midden duur fors te verhogen met behoud van een logische fasering en volkshuisvestelijk gedifferentieerde plannen. In de onderstaande afbeelding zijn het programma en de fasering weergegeven.



2019, deelplan 3.3

Deelplan 3.3 is medio 2018 gemaakt, de verkoop vond plaats in 2019 en de bouw in 2020. Er is in dit deelplan onder andere geanticipeerd op meer sociaal (van 7 naar 15 stuks) waarvan er 3 als nul-trede zijn uitgevoerd.

2020, deelplan 4.3

Deelplan 4.3 is een volgende logische stap om Zuidpolder uit te werken. Dit deelplan wordt momenteel afgerond en de verkoop is voorzien in oktober 2020. Er is onder andere geanticipeerd op meer midden duur (van 0 naar 9 stuks) en meer nul-trede (minimaal 4 en maximaal 9 stuks, afhankelijk of de consument een slaapkamer beneden wenst) en meer duur in plaats van top-duur (10 in plaats van 4).

2021, niet de deelplannen 3.1 en 3.2 maar 3.4

Waar in 2018 de deelplannen 3.1, 3.2 en vervolgens 3.4 een logische volgende stap leken, is dat in het aangepaste plan niet het geval. Deelplan 3.1 en daarna 3.2 bieden niet de mogelijkheid om op korte termijn het aandeel sociaal en midden duur en nul-trede fors te verhogen. Belangrijkste beperkingen zijn een forse verstening, forse toename in parkeren i.c.m. het ontbreken van een gemêleerd woningaanbod wat volkshuisvestelijk onwenselijk is. Om deze redenen is voor de twee laatste collegejaren voor deelplan 3.4 aan de westzijde gekozen. Dit deelplan maakt het door zijn vorm en afmetingen mogelijk een relatief groot programma sociaal (van 8 naar 23 stuks), midden duur (van 5 naar 21 stuks) en nul-trede (van 0 naar 19), zowel in de koop als in de huur te realiseren.

Bouwtempo: ca. 127 woningen in de collegeperiode en in 2022 geen verkopen

Het plan omvat inclusief de 16 vrije kavels in totaal 127 woningen. Kenmerkend is dat er in 2022 geen verkopen plaatsvinden. Redenen zijn het forse aantal woningen in 2021 en de afstemming met De Hilt en de HinkStapSprong.

Mogelijkheid voor een CPO project

Eén vrije kavel kan ingericht worden voor vijf midden dure woningen die in collectief particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld. Hierdoor stijgt het aantal woningen met vier. Het is niet de verwachting dat deze CPO-woningen binnen de college periode worden opgeleverd, waardoor het aantal van 127 niet verder stijgt.

Exploitatieperiode blijft gelijk

De tabel laat zien dat de exploitatieperiode niet uitloopt door het terugbrengen van het bouwtempo en de toename van het aantal sociale en midden dure woningen in de collegeperiode. Dit betekent dat in de resterende twee jaar na de collegeperiode ca. 100 woningen op de markt worden gebracht (zie de tabel).

De tabel laat onder andere zien dat in 2023 bijna 75% van de woningen zich bevinden in de segmenten sociaal en midden duur.

Komende jaren relatief veel sociaal en midden duur

Met 30% en 27% zijn de aandelen sociaal en midden duur fors verhoogd ten opzichte van het plan uit 2018. Als het deelplan 3.3, dat medio 2020 wordt opgeleverd, buiten beschouwing wordt gelaten bedraagt het aandeel sociaal en midden duur op de resterende jaren in de college periode 28% respectievelijk 37%.

Eindbeeld Zuidpolder

In de laatste kolom van de tabel is in absolute zin het eindbeeld weergegeven. Procentueel ziet dat er als volgt uit: sociaal ruim 28%, midden duur ruim 28%, duur 17%, top-duur 27%. Afhankelijk van de marktomstandigheden kan mogelijk de laatste jaren een slag worden gemaakt naar het ophogen van het segment duur ten koste van top-duur.

Maatregelen behoud woningen voor de doelgroep

Voor de sociale koopwoningen en de midden dure woningen is een pakket van maatregelen geformuleerd om de woningen zo goed als mogelijk te behouden voor de doelgroep, i.c.:

- woonoppervlak en kavelmaat laten aansluiten op gestelde v.o.n.-prijs
- mogelijkheden van volumeopties beperken. Bijv. door appartementen, woningen met smalle beukmaten of als 1 laag met kap i.c.m. ondiepe tuinen worden de mogelijkheden voor volumeopties beperkt, waardoor de woning niet of beperkt vergroot kan worden en waarde sprong wordt verminderd
- anti-speculatie beding voor 7 jaar
- zelfbewoningsplicht voor een periode van 7 jaar en zo mogelijk langer, per deelplan te bepalen
- eerste toewijzing (voorrang) aan Eemnessers of andere gewenste doelgroepen

Plan maakt herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk

Om het plan te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De belangrijkste wijzigingen voor het bestemmingsplan betreffen:

- maximale woningaantal van 500 naar 550 woningen
- percentage appartementen verhogen van 10% naar 20%
- geluidseisen en woningaantallen binnen de geluidscontour aanpassen
- onderzoek naar de haalbaarheid van aanpassen parkeernorm en dubbelgebruik bedrijventerrein i.r.t. toekomstige HOV-verbinding
- bedrijfsbestemming van manegelocatie aanpassen naar wonen en groen

De bestemmingsplanonderzoeken starten in het derde kwartaal van 2020 zodat het herziene bestemmingsplan begin 2021 in procedure gebracht kan worden en deze voor het zomerreces 2021 van kracht is.