

Evaluatie Woonagenda 2016 - 2020

Aanleiding evaluatie

Onze meest recente woonagenda is gestart in 2016 en is geldig tot en met 2020. We willen over actueel geldend woonbeleid beschikken. Actueel woonbeleid geeft richting aan woningbouwplannen. Het is tevens een voorwaarde voor het maken van prestatieafspraken met de lokale woningcorporatie en de huurdersvertegenwoordiging. Om het woonbeleid te actualiseren, is een logische eerste stap om het huidige woonbeleid te evalueren. Dat doen we in dit document.

Terugblik Woonagenda 2016-2020

Vitaliteit van dorpen

De Woonagenda 2016-2020 is opgesteld met als belangrijkste doelstelling de vitaliteit van de dorpen. Een evenwichtige bevolkingsopbouw, waaronder voldoende gezinnen met schoolgaande kinderen, is van belang voor de vitaliteit van een dorp. In de Woonagenda 2016-2020 hebben we geconstateerd dat dit vooral in Schipluiden en Maasland een aandachtspunt is. Met nieuw toe te voegen woningen willen we daarom, direct of via doorstroming, (startende) gezinnen bedienen.

Prioriteiten

Het formuleren van duidelijk woonbeleid betekent dat we keuzes moeten maken. We willen wel voor alle doelgroepen voldoende aanbod hebben, maar dat is niet mogelijk vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Daarom heeft de raad met het vaststellen van de Woonagenda prioriteiten gesteld.

Woningmarkt in hoogconjunctuur

In de huidige woningmarkt is de vraag veel groter dan het aanbod. Er is grote behoefte aan alle typen woningen. De huidige overspannen woningmarkt zorgt voor een hoog prijspeil van woningen, bouwgrond en bouwkosten. Dit leidt ertoe dat er gemeentelijk geld bij moet als we een betaalbare wooncarrière aan gezinnen willen bieden.

CPO blijkt niet altijd gewenst

In de Woonagenda hebben we voorkeur uitgesproken voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Met name in Schipluiden leek CPO een geschikte vorm voor emptynesters en senioren, vanuit de gedachte van doorstroming, zorg voor elkaar en sociale cohesie. Daarbij was ook de verwachting om lokale doorstromers beter te kunnen bedienen dan met 'reguliere' woningen, die misschien sneller gekocht worden door mensen van buiten het dorp. Daarom gaven we in Schipluiden ruimte aan zogeheten CPO-Plus projecten. Met de 'Plus' bedoelden we de zorg voor elkaar. Op de informatieavond hierover zat de kantine vol. Al snel bleek echter dat het overgrote deel van de aanwezigen geen belangstelling had voor CPO, laat staan voor CPO-Plus. De meerderheid wilde dat de gemeente "gewoon woningen laat bouwen". Er kwamen onvoldoende geschikte aanmeldingen binnen om deze beleidsdoelstelling te realiseren. In de Commandeurspolder in Maasland is op basis van de woonagenda een programma van vrije kavels omgezet naar een CPO-project. Hierdoor kunnen meerdere gezinnen uit het dorp een woning realiseren die past bij hun woonwensen.

Woonwensenonderzoek jongeren

Aanvullend op de woonagenda heeft de gemeente in het voorjaar van 2017 een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder de lokale jongeren. Uit deze enquête blijkt dat vooral jongeren in Schipluiden onvervulde woonwensen hebben. Zij geven aan dat zij graag in Schipluiden willen blijven wonen. Het merendeel van hen wil samenwonen in een koopwoning, het liefst een eengezinswoning. Het hebben van een buitenruimte bleek voor alle jongeren belangrijk, daarbij heeft een tuin de voorkeur. Uit de enquête bleek ook dat de gewenste omvang van de woning niet altijd past bij de genoemde koopprijzen.

Accenten en realisatie per dorp

Voor het opstellen van de Woonagenda hebben we onderzoek- en adviesbureau Companen opdracht gegeven om de sociaal-demografische gegevens en de woningmarktcijfers van Midden-Delfland te actualiseren. In dit proces zijn we onder meer tot de volgende conclusies gekomen:

- De dorpen zijn autonoom. Er is niet zozeer een gemeentelijke woningmarkt.
- Alle drie de dorpen bieden een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen
- De demografische ontwikkeling is van invloed op de vitaliteit van voorzieningen, dat heeft per dorp verschillende effecten

In de Woonagenda hebben we daarom prioriteiten per dorp gesteld in plaats van voor de gemeente als geheel. Hieronder kijken we ook per dorp naar de typering, de prioriteiten en naar de realisatie. Voor de realisatie gaan we ervan uit dat het effect van de woonagenda pas zichtbaar was in de realisaties vanaf 2018, en dat de planvorming voor bouwactiviteiten in 2017 eerder plaatsvond.

Den Hoorn

Samenvatting prioriteiten woonagenda

"In Den Hoorn is een goede balans in de bevolkingssamenstelling en er zijn mogelijkheden om wooncarrière te maken in het eigen dorp. Dat willen we zo houden. Voor het toevoegen van eengezinswoningen is er in Den Hoorn in eerste instantie behoefte aan sociale huur. De afgelopen jaren zijn er namelijk weinig eengezinswoningen in de sociale huur gebouwd in Den Hoorn. Bij koopwoningen gaat het om toevoeging van woningen in het goedkopere en in het duurdere segment. Hoewel Den Hoorn al relatief veel appartementen heeft, is er nog wel een lokale behoefte aan wat luxere appartementen voor senioren in de vrije sector huur of koop."

Realisatie

Van 2018 t/m 2020 zijn er 135 woningen toegevoegd aan Den Hoorn. Het grootste deel hiervan is in nieuwbouwwijk De Kreek. Momenteel (2021) worden nog 46 woningen gebouwd in De Kreek. Van de in totaal 140 woningen in De Kreek zijn er 64 sociale huurwoningen. Het merendeel hiervan is eengezinswoning. Daarnaast zijn er zes goedkope koopwoningen toegevoegd en 10 middeldure appartementen. In 2018 zijn de 21 appartementen van de Julianahof opgeleverd. Wonen Midden-Delfland verhuurt deze appartementen, onder de sociale huurprijsgrens, aan senioren.

Woningbouwplannen

In Den Hoorn wordt momenteel gewerkt aan de woningbouwplannen voor de vierde fase van De Kreek, het centrumplan, café Delfland, bedrijvenschap, Wonen op Zuidhoorn, Equestrum en Scharnier/Woudselaan. Bij elkaar gaat dit om bijna 150 woningen met een divers aanbod.

Maasland

Samenvatting prioriteiten woonagenda

"In Maasland vergrijst de bevolking de komende jaren het sterkst. Wanneer we geen woningen aan de woningmarkt toevoegen, kan de vitaliteit van het dorp onder druk komen te staan. Voor de vitaliteit van Maasland is het noodzakelijk om eengezinswoningen in de koopsector toe te voegen. Dit zijn woningen in diverse prijsklassen, zowel voor startende als voor opstromende gezinnen. In Maasland zijn van de drie dorpen de meeste eengezinswoningen in de sociale huur. Voor senioren & emptynesters is behoefte aan gelijkvloerse woningen, zowel in de sociale huur, de vrije sector huur als in de koopsector."

Realisatie

Van 2018 t/m 2020 zijn er 42 woningen toegevoegd aan Maasland. Het grootste deel hiervan was aan de Maaslandse Dam in 2018. Overigens betrof dit bestaande afspraken waarbij de woonagenda geen invloed meer had op het programma. Aan de Lange Taam zijn wel kleinere woningen toegevoegd, geschikt voor startende gezinnen.

Woningbouwplannen

Voor de Commandeurspolder IV veranderde op basis van de Woonagenda het programma van vrije kavels naar een CPO-programma. Op deze manier komen er in Maasland meer eengezinswoningen beschikbaar voor (lokale) gezinnen. In Maasland wordt momenteel gewerkt aan het plan voor de Maaslandse Zoom. Met ongeveer 100 woningen betekent dit een belangrijke toevoeging voor Maasland en voor de toekomstige mogelijkheden voor doorstroming. Er wordt gewerkt aan een gevarieerd woningbouwprogramma met zowel appartementen als kleinere en grotere eengezinswoningen. Daarnaast komen er woningen op de plek van de voormalige Magneet. Verder worden er woningen toegevoegd in het centrum, aan de Maaslandse Dam, Commandeurspolder IV en Wubben. Bij elkaar gaat dit om bijna 150 woningen met een divers aanbod.

Schipluiden

Samenvatting prioriteiten woonagenda

"In Schipluiden zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw het meest beperkt van de drie kernen, zonder verstoring van het landschap. Het is daarom extra belangrijk om bij nieuwbouw de juiste keuzes te maken, voor welke doelgroepen we die woningen bouwen. Het huidige woningaanbod in Schipluiden bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. Eengezinswoningen in de sociale huursector zou een welkome aanvulling zijn. In Schipluiden is een tekort aan gelijkvloerse woningen. Wanneer we kans hebben om gelijkvloerse woningen te bouwen, bedienen we daarmee direct lokale senioren en emptynesters. Tevens bedienen we (startende) gezinnen, via doorstroming naar de vrijkomende eengezinswoningen."

Realisatie

Van 2018 t/m 2020 zijn er 3 woningen toegevoegd aan Schipluiden. In de periode daarvoor zijn in Schipluiden al veel woningen toegevoegd in Keenenburg III, Keenenburg IV en de eerste fase van Keenenburg V, een aantal schoolwoningen voor de toekomst en is een kerk verbouwd tot woningen. De afgelopen periode is daarom juist weer gewerkt aan planvorming, bestemmingsplanwijziging en aankoop van grond om nieuwe woningbouwlocaties mogelijk te maken.

Woningbouwplannen

Bij het vaststellen van de Woonagenda is besloten om de programma's voor Keenenburg V en de Zuidrand te herzien. Voor deze woningbouwprojecten bestond nog de mogelijkheid om het woningbouwprogramma aan te passen. Het beoogde woningprogramma van Keenenburg V 2e fase (inclusief locatie Johannahoeve) en de Zuidrand is met de herijking gewijzigd van 21 vrije kavels en 9 appartementen naar in totaal 58 woningen. Deze 58 woningen bestaan uit:

Keenenburg V 2^{de} fase:

- 4 appartementen voor emptynesters/senioren
- 10 appartementen voor starters
- 3 woningen voor emptynesters/senioren in de Johannahoeve
- 8 rijwoningen voor starters
- 8 rijwoningen voor opstroomende gezinnen
- 10 Twee-onder-een-kapwoning (waarvan 8 met garage) voor opstroomende gezinnen

Zuidrand Schipluiden:

- 8 tot 12 appartementen voor emptynesters/senioren en starters
- 5 Vrije kavels

Met deze herijkte programma's komen er direct en indirect (via doorstroming) meer woningen beschikbaar voor starters op de koopmarkt in Schipluiden. Daarnaast heeft de gemeente een bestemmingsplan voor het centrum vastgesteld waardoor het mogelijk wordt om ongeveer 55 woningen toe te voegen. Daarbij biedt het plan voor Hof van Keenenburg woningen voor zowel starters als voor emptynesters. Ook komen er enkele woningen aan de Rotterdamseweg. Bij elkaar gaat het om bijna 100 woningen in Schipluiden met een divers aanbod.

Stand van zaken 2021

Vandaag de dag zijn de belangrijkste uitgangspunten uit de woonagenda 2016-2020 nog onverminderd van toepassing. We zijn een mooie gezinsgemeente en willen dat ook blijven. De vitaliteit van de dorpen is nog net zo belangrijk als in 2016. Met de Woonagenda heeft de gemeenteraad ingezet op het belang van doorstroming voor de lokale woningmarkt en daarbij de prioriteiten per dorp vastgesteld. De woonagenda 2016-2020 heeft het belang van het toevoegen van betaalbare woningen benadrukt. De afgelopen jaren zijn belangrijke stappen gezet in het toevoegen van een diversiteit aan woningen. Na het vaststellen van woonbeleid treedt er altijd een na-ijleffect op. Het bouwen van woningen is immers een proces van meerdere jaren. Bovendien is de woningmarkt, zeker in de huidige hoogconjunctuur met hoge huizenprijzen en hoge grondprijzen en bouwkosten, niet volledig 'maakbaar' door een gemeente. Toch heeft onze inzet en ambitie vruchten afgeworpen. Uit de bovenstaande getallen blijkt dat rond de 580 woningen zijn gerealiseerd of in "harde" plannen zijn opgenomen. Ruim 150 woningen zijn onderdeel van een (nu nog) "zacht" plan. De gewenste sturingsrichting staat verwoord in de Woonagenda.

Raadsmoties

Het college heeft een stevige ambitie voor het toevoegen van woningen. De huidige woonagenda biedt inhoudelijk voldoende handvatten voor besluitvorming over het woningbouwprogramma per project. Ook de moties van de raad worden hierbij betrokken. Op 26 mei 2020 heeft uw raad de motie 'regionale afspraken woningbouw' aangenomen. Deze motie vraagt om vast te houden aan de bestaande afspraak van 30% sociaal, en om daarin de onderverdeling aan te brengen van 15% sociale huur en 15% sociale koop. De motie vraagt tevens om voor de sociale koop vast te houden aan de goedkope kooprijsgrens en deze niet te verlagen naar de doelgroep kooprijsgrens van de regio. Beide verzoeken hebben wij verwerkt in het bod voor de regionale afspraken. De motie benadrukt ook het belang van woningen voor de middeninkomens. In het bod hebben wij opgenomen dat minstens 10% van de nieuw toe te voegen woningen een huurprijs heeft tot de middenhuurgrens (€ 975,92 prijspeil 2021) of een koopprijs tot de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens, € 325.000 prijspeil 2021). Ons inziens doet deze aanvulling recht aan deze motie en ook aan de moties 'We bouwen de juiste woningen' en 'Herijking beleid woningmarkt starters'. Alle drie de moties benadrukken immers het belang van een toevoeging van woningen in de middencategorie.

Afspraken met Wonen Midden-Delfland

In Den Hoorn is zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin een flinke slag geslagen met de duurzame nieuwbouwwijk De Kreek. Hier zijn ook veel eengezinswoningen in de sociale huursector toegevoegd. In de afgelopen jaren hebben we met Wonen Midden-Delfland ambtelijk vaak discussie gevoerd over de omvang van sociale huurwoningen. Wonen Midden-Delfland hield lange tijd vast aan relatief grote woningen. Inmiddels is bij Wonen Midden-Delfland het besef gekomen dat het wenselijk is als nieuwe toe te voegen woningen vanaf nu kleiner zijn. Aangezien dit beter past bij de betaalbaarheid en bij de (toekomstige) vraag, onder andere door kleinere huishoudens. Ambtelijk en bestuurlijk is inmiddels besproken dat eventuele nieuw toe te voegen sociale huurwoningen alleen nog uit appartementen bestaan. Hierover bestaat consensus. Dit uitgangspunt kunnen we per project uitwerken daar waar van toepassing.

Komende periode nadruk op uitvoering

Het herijken van de Woonagenda zou in de praktijk tijd en capaciteit kosten, terwijl die juist nodig zijn voor het werken aan de woonopgave. De komende jaren zetten wij daarom liever capaciteit in op uitvoering van woningbouwprojecten dan op het formuleren van een nieuw woonbeleid. Ook willen wij in 2021 de genoemde percentages voor sociale en middeldure woningbouw vaststellen en nader uitwerken in een beleidsstuk of in een verordening. Daarom stellen wij voor om de Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020 eveneens van toepassing te verklaren op de jaren 2021-2025 en de titel van de Woonagenda te wijzigen in: 'Woonagenda Midden-Delfland 2016-2025'.