

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000048039
Datum:	22 juni 2023
Opsteller:	M. van Dooren
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Aanpassing programmering (sociale) huurwoningen Waterfront

Het college van B&W besluit:

De raad voor te stellen het woningbouwprogramma in fase 3 Waterfront te optimaliseren door een deel van het betaalbare koopprogramma in Waterfront fase 3 om te vormen naar sociale huur onder de voorwaarde dat het percentage betaalbare woningbouw in Waterfront fase 3 ten minste gelijk blijft.

Inleiding

Aanleiding

In het Waterfront worden de komende jaren veel betaalbare koopwoningen gerealiseerd. De marktpartijen geven aan dat het ontwikkelen van veel woningen in dezelfde prijsklasse een risico is. Door de mogelijkheid te bieden een deel van het betaalbare koopprogramma in de (sociale) huur te ontwikkelen wordt dat risico beheerst. En een mix in koop en huur in het bouwprogramma heeft ook andere voordelen.

Twee belangrijke raadsbesluiten liggen aan de basis van dat bouwprogramma in het Waterfront fase 3. De Raad besloot 100 huurwoningen in de middeldure huur in het programma op te nemen. Ook stelde de raad het ontwikkelplan voor betaalbare woningbouw vast en voegde daaraan 52 extra woningen in het meest betaalbare segment toe. Op basis van deze besluiten ontwikkelen we fase 3.

Het besluit om 52 extra betaalbare woningen toe te voegen aan het programma voor de appartementen langs de N302, blijkt lastig in de bouwplanontwikkeling te realiseren. Omvorming van een deel van het betaalbare koopprogramma naar betaalbare huur kan de ontwikkeling van deze appartementengebouwen vergemakkelijken en draagt daarmee bij aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave. Bovendien wordt daarmee een bijdrage geleverd aan het verminderen van het tekort aan sociale huurwoningen.

Kader

- Woonvisie 2017-2027
- Ontwikkelplan betaalbare woningbouw Waterfront fase 3
- Raamovereenkomst sociale huur (gemeente Harderwijk, Omnia, UWOON) (2021)
- Regionale Woondeal Noord-Veluwe (2023)

Alternatieven

Programma ongewijzigd laten en uitvoeren zoals is vastgesteld.

Beoogd effect

Betere mix in de woningbouwprogrammering voor Waterfront fase 3.

Meer draagvlak voor de collectieve voorzieningen die gekoppeld worden aan het betaalbare programma.

Minder ontwikkelrisico bij omvormen koop naar huur en daarmee minder risico op vertraging in de bouwplanontwikkeling door zekere afname sociale huur programma door een woningbouwcorporatie.

Argumenten

De mogelijkheid te bieden een deel van het betaalbare koopprogramma in Waterfront fase 3 om te vormen naar sociale huur onder de voorwaarde dat het percentage betaalbare woningbouw in Waterfront fase 3 ten minste gelijk blijft.

Worden de besluiten van de raad (meer betaalbare koop) in de planontwikkeling in fase 3 ook gerealiseerd?

Voordat in wordt gegaan op de argumenten voor de voorgestelde wijziging van het programma is het belangrijk te constateren dat de besluiten van de raad zijn verwerkt in de plannen die nu worden ontwikkeld. De in bijlage 1 opgenomen tabellen laten de specifiek voor het Waterfront genomen besluiten zien en eveneens de manier waarop die zijn verwerkt in het ontwikkelplan voor betaalbare woningbouw Waterfront fase 3.

In de loop van de jaren zijn de prijssegmenten geïndexeerd. Ook is het woningbouwprogramma verder doorontwikkeld. In de deelplannen die zijn aanbesteed en concreet zijn doorontwikkeld zijn soms kleine wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast is de fasering aangepast en zijn de grenzen tussen de deelgebieden anders getrokken. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in de tabellen in bijlage 2. Wanneer de stand van zaken nu (bijlage 2) wordt vergeleken met de besluiten van de raad (bijlage 1) kan worden vastgesteld dat aan die besluiten wordt voldaan.

Scenario's meer sociale huur:

Op basis van bovenstaande conclusie is verkend op welke manier meer sociale huur aan het programma kan worden toegevoegd. Daarvoor zijn drie argumenten:

1. Er is grote vraag naar sociale huurwoningen
Gemeente en woningcorporaties hebben in de "Raamovereenkomst sociale huur" afgesproken tot 2030 1.000 sociale huurwoningen toe te voegen. Dit sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente Harderwijk. In het Waterfront is het aandeel sociale huur klein. Door sociale huur toe te voegen wordt het woningbouwprogramma meer divers.
2. Spreiding risico bij verkoop betaalbare koop (nu grote aantallen in één keer op de markt).
In de appartementen langs de N302 staan veel betaalbare koopappartementen geprogrammeerd. Om dat programma te kunnen realiseren is besloten de parkeernorm voor appartementen tot 50 m² op 0 te stellen en te voorzien in deelauto's. Om die reden (geen parkeergarage meer nodig) wordt het betaalbaar programma in 1 gebouw gerealiseerd. Al die woningen komen dus in 1 keer op de markt. Dit is voor de ontwikkelende partij een risico, dat kan worden verminderd als een deel van de woningen in de (sociale) huur wordt gebouwd en wordt verkocht aan een woningbouwcorporatie.
3. Mogelijk grotere rol voor corporaties bij ontwikkeling en beheer van gemeenschappelijke voorzieningen voor de doelgroep jongeren/starters.
Omdat alle betaalbare woningen in 1 gebouw zijn geconcentreerd, ontstaat er draagvlak voor gemeenschappelijke voorzieningen. Die voorzieningen zijn met name voor de kleine appartementen en de daarvoor beoogde doelgroep (jongeren en starters) interessant. Gemeenschappelijke ruimtes zowel binnen als buiten, een wasserette en een fitnessruimte zijn voorbeelden van voorzieningen die bijdragen aan het woongenot. Zo kunnen de appartementen 100% worden gebruikt voor wonen en leven en hoeft er niet in elk appartement ruimte te worden gereserveerd voor bijvoorbeeld een wasmachine. Die voorzieningen worden door de bewoners beheerd. Een woningcorporatie die een aanzienlijk deel van de woningen in bezit heeft kan in het beheer van die voorzieningen een belangrijke rol spelen.

Het goedkope koopsegment kent 2 categorieën. Het equivalent van goedkope koop I is sociale huur. Het equivalent van goedkope koop II is vrije sector huur I. Uitgangspunt is dat beide categorieën door woning

Het aantal woningen dat in de huur wordt aangeboden of het percentage van het totaal aantal woningen, moet nader worden bepaald. Dit voorstel geeft de ruimte om binnen het bestaande programma een deel van het betaalbare segment over te hevelen naar de huur.

- In deelgebied 4 is al sociale huur opgenomen in de programmering.
- In deelgebied 6 wordt binnenkort gestart met de bouw van goedkope koopwoningen (40) en 10 sociale huurwoningen.
- Het voorstel is dan ook om in deelgebied 2 en 3 betaalbare koopwoningen om te vormen naar (sociale) huur.

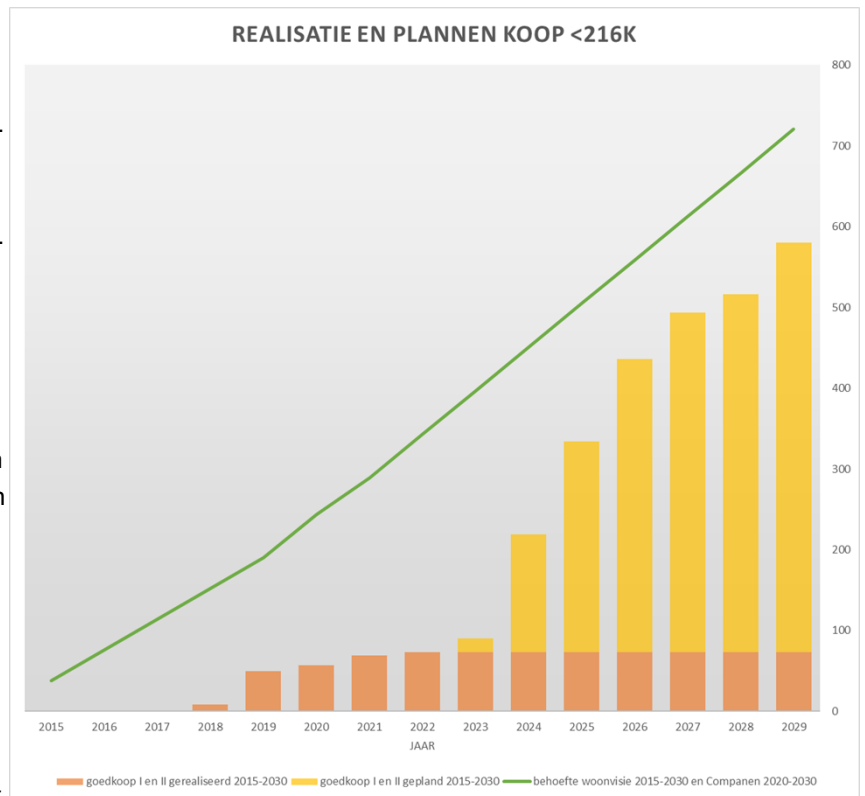
Het vaststellen van een exact bouwprogramma betekent verlies aan flexibiliteit in de uitwerking. Daarvoor wordt niet gekozen. Bovendien is het exacte aantal afhankelijk van het ontwerp en van de wens van de woningcorporatie(s). Uitgangspunt is wel dat het (sociale) huurprogramma zoveel als mogelijk over de deelgebieden 2 en 3 wordt verspreid. Dat komt de gewenste mix aan koop en huur, goedkoop en duurder ten goede.

Raadsbesluiten	Gevraagde prestatatie		Scenario 1	% Betaalbaar	
Amendement Woonvisie 2017-2027	100	vrije sector huur	133		VS huur I (€808,=€1017 p/m)
		Aandacht voor tot €850,= per maand	48		€850,= wordt circa € 900,=
Amendement OP Betaalbare WB WF fase 3	373	Betaalbaar (totaal 972)	387	40%	
	52	In laagste segment (tot €158.000,=)	37		Goedkoop I tot € 180.000,=
	25	Sociale huur	72		Sociale huur <€808. = p/m

Vraag naar betaalbaar koopprogramma

Er is een grote vraag naar sociale huur maar de vraag naar betaalbare koopwoningen is ook groot. Laten we nu door meer sociale huur te bouwen een kans liggen om betaalbare koop te realiseren?

Onderstaande grafiek geeft aan dat er inderdaad nog veel vraag is naar goedkope koop I en II en dat het totale aanbod hierin achterblijft. Die behoefte zit echter vooral in de eengezinswoningen. Dit blijkt uit het woningbehoefteonderzoek van KAW uit 2022. De vraag naar betaalbare eengezins koopwoningen (<200k) ligt op ongeveer 575 voor de periode 2020-2040. De behoefte naar appartementen in het betaalbare segment (<275k) ligt op ongeveer 150 voor de periode 2020-2040. Er zal sprake zijn van een toegenomen vraag naar appartementen omdat als gevolg van de prijsstijgingen betaalbare grondgebonden koopwoningen niet meer te realiseren zijn. De kleine appartementen voorzien in principe in een ander soort vraag (die van alleenstaanden die goedkoop en klein willen wonen) en die vraag is kleiner. Bovendien wordt ook elders in de stad (bijv. in Nieuw Weiburg) in dit segment voorzien.



Het college concludeert dat het bijstellen van het programma goedkope koop ten gunste van sociale huurwoningen aansluit bij de woningbehoefte en bij gemaakte afspraken. De woningbouwopgave moet ook vooral stadsbreed worden bekeken. De vraag naar betaalbare eengezinswoningen is een vraag die serieus moet worden genomen maar het is tegelijkertijd een vraag die op dit moment lastig te realiseren is vanwege sterk gestegen bouwkosten. Ook is deze locatie in het Waterfront geen passende plek voor grondgebonden woningen vanwege de beperkte ruimte en de gewenste stedenbouwkundige opzet. In de nieuwe woonvisie zal in beeld worden gebracht hoe en in welke mate in deze vraag kan worden voorzien. Gedeeltelijke omvorming naar sociale huur draagt nu bij aan een concrete vraag en draagt ook bij aan het op peil houden van de woningbouwproductie. Het kan bovendien een impuls geven aan de huisvesting van aandachtsgroepen en jongeren en biedt kansen voor een grotere inzet op gemeenschapsvorming. Het draagt bovendien bij aan het maken van het Waterfront toe een gevarieerde wijk waar ruimte is voor alle woningzoekenden.

Omgevingswet

Niet van toepassing omdat het gaat om de uitvoering van bestaande projecten.

Financiën

De grondwaarden die in de grondexploitatie worden toegerekend aan Goedkope Koop I / Sociale huur aan de ene kant en Goedkope Koop II/ VS huur I aan de andere kant zijn vergelijkbaar en daarmee financieel uitwisselbaar.

De voorgestelde wijzigingen in het programma kunnen zonder financieel effect worden doorgevoerd.

Duurzaamheid

De ambities ten aanzien van duurzaamheid zoals die gelden voor het Waterfront zijn ook van toepassing op de bouwplannen waar deze wijzigingen worden doorgevoerd.

Communicatie

Na het besluit zal deze wijziging via de projectcommunicatie worden gecommuniceerd.

Uitvoering

n.v.t.

Evaluatie

Na elke aanbesteding volgt een evaluatie. De geleerde lessen worden verwerkt in de aanbesteding van het volgende deelgebied. Dat geldt ook voor de opbouw van het bouwprogramma.

Bijlagen:

- | | |
|-------------------|---|
| Bijlage 1: | Tabellen met overzicht besluiten raad en de verwerking daarvan in de woningbouwprogrammering Waterfront fase 3. |
| Bijlage 2: | Tabellen met de stand zaken per juni 2023 na verwerken indexering, fasering en feitelijke realisatie. |
| Bijlage 3: | Concept persbericht |