

Informatiebrief aan de raad

Zaaknummer: Z - 31010
Documentnummer: 29207
Datum: 11 juli 2017
Onderwerp: Woningbouwprogrammering
Bijlage(n): Notitie woningbouwprogrammering 2017

1 AUG. 2017

Geachte raad,

Op 2 november 2016 hebben wij u schriftelijk ingelicht over ons voornemen om onderzoek te doen naar de reële mogelijkheden van de woningbouwprogrammering. Met deze informatiebrief willen wij u over het proces en resultaat van dat onderzoek informeren.

De woningbouwprogrammering is een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke Woonvisie 2016-2020. Belangrijke kaders voor het ontwikkelen van de gemeentelijke woonvisie zijn geweest de Provinciale Woonvisie Zuid-Holland en de regionale presentatieafspraken. Insteek van de woonvisie is een beknopt, begrijpelijk en praktisch document, waarin vier thema's beschreven worden; kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn en betaalbaarheid en beschikbaarheid in de huursector.

Wassenaar behoort door een aantal bijzondere woonkenmerken bij de beste woongemeenten in Nederland, zelfs de beste van Zuid-Holland. Wassenaar ligt als groene parel in het midden van de Randstad en vormt een groene oase in de drukke en verstedelijkte Randstad. Er is een analyse gemaakt van de Wassenaarse woningmarkt voor huur en koopwoningen en de bevolkingsontwikkeling. Van belang is de aantrekkelijke economie, veranderende zorg, verantwoordelijkheid voor kwetsbare groepen, veranderende eisen voor hypotheekverstrekkers en van renteaftrek en taakstelling huisvesting vergunninghouders.

Er zijn twee coöperaties in Wassenaar; Wassenaarse bouwstichting en de St. Willibrordus. Er is binnen dit aanbod een beperkt aantal woningen voor huishoudens met een middeninkomen, doordat de nieuwe inkomensgrens lager ligt zijn de aantallen scheefbewoners gestegen. Ook voor de starters is er weinig aanbod beschikbaar op de woningmarkt. Om deze uitgangspunten uit de gemeentelijke Woonvisie uit te werken zijn prestatieafspraken met de corporaties gemaakt. Nadrukkelijk is daarin aangegeven dat de noodzaak voor woningbouwprogrammering onderschreven wordt en daar invulling aan gegeven wordt.

In overleg met de corporaties en andere belanghebbende verenigingen en stichtingen is deze uitwerking vormgegeven. Resultaat is bijgaande notitie Woningbouwprogrammering 2017. Het is een indicatieve lijst waar het college in de toekomst mogelijk functiewijziging voor zich ziet. Het doel van deze notitie is richting te geven aan de mogelijkheden voor het realiseren van sociale woningbouw in de gemeente Wassenaar waarmee de corporaties hun woningbouwopgave kunnen invullen. Het realiseren van woningbouw in de sociale sector is bij uitstek een aangelegenheid van

de woningbouwcorporaties. Het college is verheugd u te informeren over deze notitie die in gezamenlijkheid tot stand is gekomen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,
burgemeester

Notitie woningbouwprogrammering Wassenaar 2017

Inleiding

Bouwen in Wassenaar is een complexe opgave. Het politieke en maatschappelijke draagvlak voor dorpsuitbreidingen is beperkt. Zoals ook in de structuurvisie is bevestigd kiest Wassenaar voor zijn groene profiel als "Landgoed aan Zee". Er zal veel binnen de bebouwde kom gebouwd moeten worden. De discussies rondom recente bouwlocaties leggen deze complexe opgave bloot en vooral de tegenstellingen die daarmee samenhangen.

In raad en college is de wens uitgesproken inzicht te krijgen in wat de mogelijkheden zijn om tot een evenwichtige woningbouwprogrammering voor de komende jaren te komen, rekening houdend met de afspraken in het coalitieakkoord. Nadrukkelijk gaat het hierbij om een verkenning van mogelijkheden, niet om een concrete bouwprogrammering. Een evenwichtige woningbouwprogrammering is gestoeld op:

- een onderbouwde woningproductie in aantallen en typologie, gebaseerd op de aangenomen woningbehoefte (voor wie gaan wij wat bouwen en in welke aantallen?);
- een verdeling van die woningproductie over categorieën koop en huur in verschillende prijsklassen en
- de capaciteit en beschikbaarheid van potentiële woningbouwlocaties.

Het college heeft op 15 november 2016 besloten een onderzoek te starten om dit inzicht te verkrijgen. De Wassenaaarse corporaties zijn bij dit onderzoek betrokken omdat het voor hen van belang is zicht te hebben op de investeringsmogelijkheden in nieuwbouw. Het onderzoek is uitgevoerd onder leiding van een externe projectleider.

Samenwerking

Op 28 juni 2016 hebben de corporaties een voorstel bij de gemeente neergelegd met betrekking tot de woningbouwprogrammering. De gemeente heeft daarop gereageerd met een brief gedateerd 17 november 2016. Tijdens een presentatie voor het college op 29 november 2016 is uitgebreid ingegaan op woningbouwprogrammering en mogelijke bouwlocaties. Daar is het onderhavige initiatief uit voortgevloeid.

Deze notitie is opgesteld aan de hand van gesprekken met en inbreng van de beide Wassenaaarse woningcorporaties. De inbreng van de corporaties sluit aan op het overleg over de Woonvisie en de gezamenlijke prestatieafspraken. De nieuwe Woningwet verwacht van gemeenten en corporaties dat zij in overleg een concreet investeringsprogramma overeenkomen, daar een planning voor opstellen en die ook realiseren. Omdat in Wassenaar mogelijkheden beperkt zijn en bouwplannen lange proceduredtijden kennen vraagt dat proactief handelen van de partijen.

Daarnaast is gebruik gemaakt van input die is geleverd door:

1. de Federatie van Wassenaaarse Ouderenorganisatie (FWO) is geleverd. De Federatie Wassenaaarse Ouderen. Deze geeft aan een behoefte te zien aan goede comfortabele appartementen in het segment tussen sociaal en duur. Denk aan een huur tot € 1.000,--. Centrale ligging bij voorzieningen en een goede bereikbaarheid zijn daarbij belangrijk.
2. De diaconie van de PC kerk. Deze pleit voor mogelijkheden voor huisvesting van personen die in een tijdelijke crisissituatie zitten. Dat kan zijn door acute woningnood bij mishandeling of andere reden. Deze mensen zijn dan eigenlijk op het Leger de Heils aangewezen, maar dat is niet werkzaam in Wassenaar.
3. Het Jeugd- en Jongerenwerk. Het J&J-werk geeft aan dat jongeren behoefte hebben aan starterswoningen.

Visie op de woningmarkt

In 2015 is in opdracht van de Wassenaaarsche Bouwstichting een woningmarktrapport opgesteld dat mede aan de basis van de Woonvisie heeft gestaan. Samenvattend komt uit dit rapport en de Woonvisie samen de volgende (kwalitatieve) opgave voor Wassenaar naar voren:

- de reeds aanwezige sterke vergrijzing in Wassenaar zorgt voor verhuizingen van een- naar meergezins(koop)woningen;
- huishoudopheffingen dragen er toe bij dat de komende jaren relatief veel woningen beschikbaar komen, zowel een- als meergezinswoningen, koop en huur;

- er per saldo sprake is van een overschot aan woningen voor huishoudens die al een woning hebben en willen verhuizen;
- de druk komt van toetreders: jongeren die nu nog thuis wonen (600 huishoudens in de leeftijdsklassen tussen 18-30 jaar; statushouders (in eerste instantie vaak alleenstaand, met op termijn gezinshereniging) en bijzondere doelgroepen die niet meer in aanmerking komen voor (intramurale) beschermde woonvormen;
- het huidige aanbod voor deze groepen binnen Wassenaar is zeer beperkt en (sociale) nieuwbouw zou zich hier op moeten richten; dat betreft dan vooral kleine sociale verhuureenheden voor alleenstaanden onder de aftoppingsgrens.
- nieuwbouw moet tevens gericht zijn op senioren. Uit overleg met de FWO komt naar voren dat behoefte is aan appartementen in de prijsklasse tot € 1.000,--.
- Voor jonge gezinnen is behoefte aan betaalbare grondgebonden koopwoningen in een prijsklasse van € 250.000,--.
- een beperkte aanvullende nieuwbouwproductie kan ertoe bijdragen Wassenaar vitaal te houden.

Voor de verdeling tussen markt en sociaal kan worden gerefereerd aan het coalitieakkoord en de Woonvisie waarin een verdeling van 30% sociaal en 70% markt is vastgelegd. Het aandeel 'markt' kan huur of koop zijn in heel verschillende prijsklassen.

In regionaal verband is relevant dat het aantal te huisvesten huishoudens de komende jaren zal blijven toenemen als gevolg van:

- afnemende gemiddelde woningbezetting;
- vergrijzing (mensen worden ouder en wonen langer zelfstandig);
- migratie (er komen meer mensen in onze regio wonen dan er vertrekken);
- extramuralisering (minder 'institutioneel' wonen: in plaats van eenheden in verzorgingshuizen nu meer zelfstandige woningen).

Dit moet door uitbreiding van de voorraad (nieuwbouw en transformatie van andere bestemmingen naar woningen) worden opgevangen. Daarnaast blijft nieuwbouw nodig ter vervanging van verouderde woningen.

Die groei zal vooral de centrumgemeente(n) betreffen maar zorgt ook voor blijvende druk op de Wassenaarse woningmarkt. In regionaal verband zijn ook afspraken gemaakt over een 'ongedeelde regio' dat wil zeggen dat iedere gemeente een deel van de woningproductie, zowel markt als sociaal, op zich neemt en woningzoekenden in principe in de hele regio terecht kunnen. Dat betekent o.a. dat elke gemeente een aandeel sociaal in stand houdt en zo nodig uitbreidt. In de regionale Woonvisie wordt voor heel Haaglanden uitgegaan van een jaarlijkse gemiddelde productie van 5.000 woningen tot en met 2020. Ook daarna zal de bouwproductie door moeten gaan.

Wassenaar kan een aandeel in de nieuwbouw op zich nemen. Dat is met het oog op doorstroming en realiseren van woonwensen van belang. Zonder nieuwbouw zal er sprake zijn van krimp, stagnerende doorstroming en ontbrekende kansen voor toetreders. Dit mag echter niet ten koste gaan van de onderscheidende groene kwaliteiten van Wassenaar in de regio.

Locaties

De gemeente is een belangrijke 'leverancier' van potentiële locaties. Omdat het door particuliere partijen laten ontwikkelen van sociale woningbouw minder gebruikelijk is, is het sociale programma vooral afhankelijk van de inzet van de gemeente (en de corporaties).

In het (recente) verleden zijn verschillende concrete en potentiële woningbouwlocaties benoemd. O.a. in de Woonvisie. Een aantal locaties is in voorbereiding en/of uitvoering. Die locaties 'tellen' wel mee in het woningbouwprogramma, maar behoeven geen verdere toelichting of uitwerking. Dat betreft o.a. Bellesteynlocatie, Schouwweg (vm. Johannahuis), Generaal Winkelmanlaan, Polanenpark 243, Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan.

Daarnaast zijn er locaties waarvoor in het verleden al plannen zijn gemaakt (soms ook al ingediend en goedgekeurd) maar die nooit tot uitvoering zijn gekomen. Dat zijn locaties in particuliere handen zoals de Havenkade, Van Cranenburglaan en apotheek Kerkehout. (De locatie Havenkade wacht al erg lang op uitvoering. Onderzocht wordt thans op welke wijze de eigenaar kan worden gestimuleerd de ontwikkeling daadwerkelijk in gang te zetten).

Op (kleinere) locaties in particuliere handen valt moeilijk te sturen. Locaties in gemeentelijke handen zijn niet altijd beschikbaar. Voor een goede woningbouwprogrammering is het

nodig/wenselijk ook te sturen op grotere locaties.

Afzonderlijke aandacht verdienen de gebouwen die voor transformatie naar woningen/wooneenheden in aanmerking komen. Dat kunnen gebouwen in particuliere en gemeentelijke handen zijn. In het overzicht staan twee locaties die daarvoor in aanmerking komen: O&O gebouw aan de Zonneveldweg en de ANWB-locatie. Bij de laatste kan ook sprake zijn van (gedeeltelijke) nieuwbouw.

			aantal	type	sociaal
A. plannen in voorbereiding/uitvoering					
Johannahuis	Schouwweg 72	particulier	35	mgw	0
De Frederik	Gen. Winkelmanlaan	gemeente	40	mgw	0
Zorgcampus fase 1	Kerkstraat/Poortlaan	WBS	0*		
Zorgcampus fase 2+3	Kerkstraat/Poortlaan	WBS	90	mgw	n.t.b.
Bellesteynschool	Prof. Molenaarlaan	gemeente	18**	mgw	18
Hummeltje	Polanenpark 243	gemeente	12	mgw	12
			195		30
B. plannen die (nog) niet tot uitvoering zijn gebracht					
Apotheek Kerkehout	Rijkstraatweg	particulier	4	mgw	0
Houthandel e.o.	Havenkade	particulier	40	mgw	0
Vm. tankstation	V Cranenburchlaan 181	particulier	10	mgw	?
			54		0
C. In de toekomst mogelijk vrijkomende locaties					
O&O gebouw	Zonneveldweg	gemeente	16	mgw	16
vm school	Polanenpark 105	gemeente	n.t.b.	-	-
vm drukkerij	Achterweg 81	particulier	4	mgw	0
vm Doeland e.o.	Kerkstraat	particulier	9	mgw	0
Huize Den Deijl	Lange Kerkdam/ Rijksstraatweg	gemeente	4	mgw	-
vm dierenpark	Raaphorstlaan	particulier	18	egw	0
Sporthal	Dr. Mansveltkade 1	particulier (pacht)	n.t.b.		
Gemeentewerf	gehele terrein	gemeente	55	eg/mg	25
Woningen + weg	Van Rechterenstraat	WBS/gemeente	36***	mgw	36
Hoge Klei	incl. Zonneveldweg	particulier	n.t.b.	eg/mg	n.t.b.*)
Locatie Den Deylschool	Middelweg/Fabritiuslaan	gemeente	n.t.b.	mg/eg	n.t.b.
Politiebureau	Hofcampweg	politie	n.t.b.	mg/eg	n.t.b.
ANWB	Wassenaarseweg	particulier	n.t.b.	mgw	n.t.b.
Buurtcentrum Kerkehout	Charlottestraat	gemeente	n.t.b.	mg/eg	n.t.b.
Locatie Griffioen	Rijksstraatweg 601	Particulier	n.t.b.	-	n.t.b.
			142 + n.t.b.		77 + n.t.b.

* 1e fase uitsluitend intramurale zorgseenheden

** naast woningen ook 24 intramurale zorgseenheden

*** impliceert de sloop van negen bestaande woningen

*) woningbouwontwikkeling past niet in de gemeentelijke structuurvisie en niet alle bedrijven zullen weg gaan

In totaal tellen deze locaties op tot circa 400 woningen (plus een groot aantal n.t.b.) waarvan ca 30% in de sociale sector.

Circa 20% van deze capaciteit zit in plannen die in voorbereiding en/of uitvoering zijn c.q. locaties die 'klaar' liggen en waarvoor in het verleden al plannen zijn gemaakt.

De kleinere ('snipper') locaties dragen maar zeer beperkt bij aan de woningbouwprogrammering (minder dan 10%). Het is van belang met name te sturen op de grotere locaties, mede met het oog op het realiseren van voldoende sociale woningbouw. De genoemde locaties zijn niet 'blanco' geselecteerd, maar komen alle door externe ontwikkelingen (initiatieven van eigenaren, accommodatiebeleid, huisvestingsdiscussie gemeentelijk apparaat etc.) in beeld. De gemeente zal daarover vervolgens een besluit moeten nemen (wel/niet bouwen en voor wie e.d.).

De notitie biedt een eerste inzicht en kader voor een verkenning van die – op termijn – te zetten stappen. De aantallen genoemd bij te ontwikkelen locaties zijn indicatief. Bij alle locaties kan ook een beoogde realisatietermijn worden genoemd. Deze is voor een belangrijk deel mede afhankelijk van het draagvlak voor de woningbouwprogrammering en de locaties alsmede de bereidheid van alle betrokken partijen zich in te zetten voor en te verbinden aan de realisatie.

Indeling nog te ontwikkelen locaties

Mede gelet op de rollen van de verschillende partijen en de mogelijkheden van locaties lijkt het verstandig een indeling te maken in drie categorieën locaties:

- 1 snipperlocaties, dat zijn locaties en bestaande gebouwen met in kwantitatief opzicht beperkte mogelijkheden (minder dan 20 woningen), dit kunnen zowel locaties/gebouwen in eigendom van particulieren als publieke organisaties zoals de gemeente zijn;
- 2 grotere locaties in publieke handen zoals de gemeentewerf, Den Deylschool, Kerkehout;
- 3 grotere locaties in particuliere handen zoals havenkade, Hoge Klei, ANWB, corporatiebezit.

De indeling is van belang met het oog op:

- initiatief
- programma
- kaders

Rollen gemeente en corporaties

Vanuit ruimtelijk én volkshuisvestelijk oogpunt is de gemeente in alle drie de categorieën "in the lead". De regierol van de gemeente vormt in feite de basis voor het onderhavige project. Die regierol begint met de woningbouwprogrammering.

- I. Volkshuisvesting is een taak van de gemeente.
In het (politieke) debat over woningbouw in Wassenaar draait het op dit moment juist om deze rol en dan vooral de vraag hoe je voldoende betaalbare woningbouw in Wassenaar kunt borgen, gegeven het feit dat Wassenaar een lucratieve markt is voor dure koopwoningen en appartementen. Zonder nadere afspraken eindigen veel nieuwbouwplannen van de markt in die categorie.
- II. Een tweede rol van de gemeente volgt uit haar verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid. Initiatieven voor veranderingen worden veelal ingezet op voorstel van private partijen.
- III. Tenslotte heeft de gemeente ook nog een rol als 'marktpartij' namelijk als eigenaar/aanbieder van grond en gebouwen voor woningbouwontwikkeling. De volkshuisvestelijke regierol is ook voor deze derde (private) rol van de gemeente van grote betekenis. Zonder volkshuisvestelijke kaders zou de gemeente vooral (moeten) kiezen voor de 'hoogste bidder' en dat leidt in Wassenaar in principe altijd tot dure koop.

Sociale woningbouw is dus afhankelijk van keuzes die de gemeente maakt en de kaders die zij meegeeft bij woningbouwontwikkeling. Als het om sociale woningbouw gaat zijn de Wassenarische corporaties de "preferred supplier".

Aandeel sociaal

Indien wordt gestreefd naar enige spreiding van sociale woningen en doelgroepen dan zou op elke locatie een aandeel sociaal gewenst zijn. Dat geldt in ieder geval voor elke grotere locatie. Bij de snipperlocaties is dat vaak niet mogelijk of inefficiënt. Daar zal het vaker om exclusieve locaties voor markt of sociaal gaan. Snipperlocaties zijn als totaal belangrijk voor (de balans in) de programmering maar kunnen afzonderlijk beter steeds ad hoc getoetst worden op hun mogelijkheden.

Verschillen in tijdshorizon

Naast de eerder genoemde indeling kunnen potentiële locaties ook worden beschouwd naar beschikbaarheid en de tijd die nodig is om een locatie tot ontwikkeling te brengen. Bij de beschikbaarheid gaat het om de vraag of locaties vrij zijn (geen of een aflopend gebruik) of pas op (langere) termijn beschikbaar komen (doorlopend gebruik, geen eind termijn).

De ontwikkelingstijd van de locaties hangt voor een deel af van de (politieke) bereidheid tot bestemmingswijziging, de te doorlopen procedures en inkomende bezwaren.

Acties

1. Bevestigd is dat de gemeente een regierol heeft als het om woningbouwprogrammering gaat. Waarbij de gemeente bij de invulling van de woningbouwopgave samenwerkt met de corporaties om het vastgestelde aandeel sociaal te realiseren en zo te voldoen aan de prestatieafspraken.
2. Vastgesteld is dat de woningbouw de komende jaren primair gericht is op de volgende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen en senioren. Een deel van de woningproductie wordt daarmee gericht op een- en tweepersoonshuishoudens.
3. Ingezet wordt op een spoedige realisatie van de gereed liggende plannen; dat betekent met grondeigenaren concrete afspraken maken over het herstarten van planontwikkeling en uitvoering.
4. Kansrijke locaties zijn benoemd die in voorbereiding/ontwikkeling kunnen worden genomen. Dat zijn:
 - a. Het O&O-gebouw, samen met de corporaties
 - b. Van Polanenpark 105. Verkoop vindt plaats.De overige kleinere locaties in handen van particulieren (op afstand) volgen.
5. Grote(re) locaties zijn benoemd die (deels) samen met de corporaties in onderzoek en afhankelijk daarvan vervolgens eventueel in voorbereiding/ontwikkeling kunnen worden genomen. Dat zijn:
 - a. De locatie Van Rechterenstraat,
 - b. De voormalige Den Deylschool e.o. (gedeeltelijk met corporaties, gedeeltelijk voor andere doelgroepen),
 - c. De ANWB-locatie (ANWB zoekt alternatieven; claim voor 30% sociale huurwoningen),
 - d. Het gebied Hoge Klei (zowel eigenaren als golfvereniging maken plannen). Onderzoek kan plaatsvinden als deel van de "Gebiedsuitwerking Noordrand Wassenaar" waartoe in het kader van de vaststelling van de Structuurvisie Wassenaar is besloten.
6. Locaties waarvan onduidelijk is of deze op korte termijn beschikbaar zijn zijn ook benoemd, waarbij het verstandig lijkt de kansen/belemmeringen/beperkingen in beeld te brengen. Dat betreft in ieder geval:
 - a. De gemeentewerf
Volgens de laatste informatie is het een reële optie dat de werf zal worden verplaatst naar elders. Naar verwachting vindt hierover medio 2017 besluitvorming plaats. Mocht dit zich inderdaad duidelijker gaan aftekenen, dan is onderzoek op korte termijn reëel. De werf ligt in het gebied Dorpshaven Wassenaar. Vanuit het project dat voor dit gebied loopt zullen kaders voor ontwikkeling worden geformuleerd.
 - b. Het buurtcentrum Kerkehout: onderzoeken, in relatie tot het onderzoek om buurthuis en sportkantine te gaan combineren.
 - c. Het politiebureau. Hoewel er geen concreet zicht is op beëindiging van het gebruik, verdient het gelet op de dynamiek in de regionale huisvestingsplannen van de politie, onderzoek te starten naar de eventuele transformatiemogelijkheden van het complex.

