



Gemeenteraad Lansingerland

Ruimte & Economie
Ruimtelijk & Economisch beleid

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Amke Zevenbergen

Telefoon
14 010

E-mail
Amke.zevenbergen@lansingerland.nl

Website
www.lansingerland.nl

Verzenddatum 19 juli 2019
Ons kenmerk U19.05737
Uw brief van

Onderwerp **Informatie woningbouw in Lansingerland**

Geachte raadsleden,

Inleiding

Lansingerland groeit. Gelegen in het hart van de Metropoolregio tussen Rotterdam en Den Haag biedt Lansingerland volop kansen om te wonen, te werken en te recreëren. Met een gedifferentieerd woningaanbod in een rustig, aantrekkelijk woonmilieu met veel voorzieningen, werk- en recreatiemogelijkheden bieden wij kansen aan een brede doelgroep uit de hele regio. De economische crisis heeft diepe impact gehad op Lansingerland. Tot en met 2015 stond onze gemeente onder preventief toezicht van de provincie. De haalbaarheid van vele woningbouwprojecten stond onder druk en corporaties hadden nauwelijks mogelijkheden om te investeren. In de afgelopen jaren is er hard gewerkt om de financiën weer op orde te brengen en de projecten weer op gang te krijgen.

Toekomstgericht ontwikkelen

Lansingerland wil toekomstgericht ontwikkelen, waarbij we vraagstukken over bijvoorbeeld duurzaam en levensloopbestendig bouwen en het behouden van groen in relatie tot klimaatadaptatie meenemen. We bouwen aan een sterke samenleving. Hiervoor hebben we niet alleen goede woningen nodig, maar ook voorzieningen als winkels, scholen, sportfaciliteiten en voldoende OV. Lansingerland is onlosmakelijk verbonden met de zuidelijke Randstad. In dit gebied hebben de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn als de lange termijn. Het gaat hier om een bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040 waarvan ruim 100.000 tot 2025. De betrokken gemeenten en de provincie Zuid-Holland zetten al volop in op versnellen van de woningbouw, het borgen van voldoende plancapaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. Zo biedt de Woondeal (U19.04492) kansen voor Wilderszijde als versnellingslocatie.

Grote druk op de woningmarkt in de zuidelijk Randstad

Zachte planvoorraad in de zuidelijke Randstad omzetten in harde plancapaciteit op veelal complexe binnenstedelijke locaties, inclusief een aanzienlijk betaalbaar woningbouwprogramma, vraagt veel expertise en middelen van alle betrokken partijen. Bovendien stijgen de bouwkosten, kennen bouwprocedures een lange doorlooptijd, is de personele capaciteit krap en is de investeringscapaciteit van corporaties in de zuidelijke Randstad landelijk het laagst. Rijk en regio kiezen ervoor om aanvullende

planvoorraad hoofdzakelijk binnenstedelijke en geconcentreerd rond HOV-infrastructuur en -knooppunten te ontwikkelen. De grootste druk op de regionale woningmarkten in de zuidelijke Randstad bevindt zich daarbij in de steden Den Haag en Rotterdam. De vraag is echter of deze steden deze bouwopgave geheel zelf kunnen opvangen.

Lansingerland heeft veel te bieden

Vanuit deze context willen wij de huidige en toekomstige inwoners uit Lansingerland en uit de regio aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aanbieden in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met een grote variëteit in type en prijsklassen, zowel koop als huur. De woningen zijn zowel voor startende woningzoekenden als voor hen die willen doorstromen naar een woning, die past bij de volgende fase van het leven. Daarbij willen we het aantal woningen voor lagere en midden inkomens vergroten en doorstroming bevorderen door woningen te realiseren in alle prijssegmenten. Dit geldt ook bij renovatie en herbestemming. Uiteraard nemen we hierbij onze verantwoordelijkheid als het gaat om het huisvesten van de sociale doelgroep, niet alleen voor onze eigen behoefte, maar ook die van de regio. Wij sturen niet alleen op toevoeging van sociale woningbouw, maar ook op het behoud en optimaal benutten van de huidige voorraad door het stimuleren van doorstroming en het beperken van koop, liberalisatie en sloop. Daarbij is iedereen van harte welkom om hier te komen wonen, maar wij zijn er ook van overtuigd dat iedereen de beste kansen krijgt in een goede gedifferentieerde kwalitatief hoogwaardige woonwijk.

Aanleiding brief en memo

Wethouder Kathy Arends heeft u onlangs toegezegd een overzicht van alle plannen over wonen toe te sturen: Wat zit er aan te komen? Wat staat al vast? Ook met wethouder Albert Abbe bent u tijdens de afgelopen raadscommissievergaderingen het gesprek aangegaan over de woningbouwplanning en de haalbaarheid van opleveringen. In deze brief met een uitgebreid overzicht van de woningbouwplanning in de bijgevoegde memo (T19.11383), informeren wij u hierover. Hierbij is extra aandacht voor versnelling van de woningbouw en voor woningbouw voor de sociale doelgroep en starters.

Woningbouwplanning

Ambitie om te groeien

De ambitie van Lansingerland om te groeien, is in het coalitieakkoord vertaald naar een bouwopgave van 4.000 tot 7.000 woningen. Tweederde hiervan is een gemeentelijke grondexploitatie. Van ruim 23.000 woningen in 2019 groeien we naar circa 30.000 woningen in 2030. Dat is een groei van ruim 25%. Om invulling te geven aan deze doelstelling realiseren we verschillende woningbouwprojecten met voldoende aanbod van betaalbare woningen (sociaal en starters) en in de hogere segmenten. Hiertoe hebben we een uitgebreide woningbouwplanning opgesteld waarmee we de plancapaciteit, segmenten en woning typologieën per jaar en per project monitoren. De woningbouwplanning wordt vierjaarlijks herzien en dient als basis voor diverse P&C-documenten, het MPG en woningbouwafspraken met regio Rotterdam en Provincie. In de woningbouwplanning gaan we op dit moment uit van de oplevering van gemiddeld 400-500 woningen per jaar voor de periode 2018-2022. Wij (h)erkennen de vraag vanuit de markt en hebben ook de ambitie om hier aan te voldoen. Wij kunnen hier maar beperkt op sturen. Het is de ontwikkelaar en/of particulier die bouwt. Financieel gezien maken wij afspraken met ontwikkelaars over een (rente)vergoeding bij latere afname. Wij kunnen een ontwikkelaar niet verplichten tot bouwen.

Grondinkomsten binnen, opleveringen onder druk

Zoals in de memo aangegeven leverden we in 2018 192 woningen op. Ondanks de grote vraag naar woningen merken we in toenemende mate dat de tijd toeneemt tussen het moment van grondverkoop en oplevering van de woning. Dit is een landelijk probleem. Ontwikkelaars kunnen het werk niet aan door

schaarste aan personeel en materieel en vanwege de grote vraag naar bouwmaterialen nemen ook de prijzen toe. Deze factoren maken het voor ons lastig om grip te krijgen op de voortgang en daarmee om een goede betrouwbare inschatting te maken van het aantal op te leveren woningen per jaar. Bij particuliere ontwikkelingen hebben we een faciliterende rol waarbij we afhankelijk zijn van het initiatief en voortvarendheid van derden om tot een bouwplan te komen. Met professionele markt-partijen valt over het algemeen goede afspraken te maken, maar het zicht op de voortgang van de bouw van een enkele particuliere woning is beperkt. Na verkoop van de (bouwrijpe) grond kan de ontwikkelen-de partij starten met de bouw van de woningen. De oplevering van de woning vindt gemiddeld 1 tot 2 jaar later plaats. Er bestaat derhalve geen directe relatie (en financieel risico) tussen het oplever-moment van de woningen en de financiële positie van de gemeente. De grondtransactie vindt immers geruime tijd eerder plaats dan de oplevering van de woningen.

Kansen pakken voor versnelling

Samen met ontwikkelaars zetten wij ons voortdurend in om de bouwproductie op gang te houden en waar mogelijk te versnellen. Dit is ook in het belang van de ontwikkelaars. In het kader van de Woondeal van BZK met de provincie Zuid-Holland en de regiogemeenten van Rotterdam en Den Haag zoeken wij met elkaar voor Wilderszijde als aangewezen versnellingslocatie naar mogelijkheden. Te denken valt aan inzet op verbeterde kwaliteit van OV, onderzoek naar parkeeroplossingen en (op onderdelen) snelle behandeling procedure van het bestemmingsplan. Of dit alles werkelijk tot een versnelde bouw-procedure zal leiden, zal moeten blijken.

Sociale woningbouw

Brede aanpak sociaal

Op basis van het woningbehoefteonderzoek van ABF mag tot 2030 in totaal de sociale voorraad in de regio met 19.200 woningen afnemen. Het totaal aan bouw-, sloop- en verkoopplannen in de regio komt hier ook op uit. Wij voegen op basis van ons woonbod aan de regio Rotterdam (U18.09805) 770 tot 1.020 nieuwe woningen in het sociale segment¹ toe (vanaf 2017). Dat is voor ons als gemeente, maar ook voor onze corporaties, een forse toevoeging. Deze aantallen zijn ruimschoots meer dan de door onderzoeks-bureau ABF berekende behoefte aan nieuwbouw van woningzoekenden om in Lansingerland te blijven of te komen wonen. Het bouwen voor veel meer dan de berekende consumentenbehoefte is vanwege de vraag van steden zoals Rotterdam om vitaler te worden. De bedoeling is om de inwoners met een laag inkomen meer te spreiden over de regio, zodat de steden kunnen krimpen in hun woningaanbod voor deze doelgroep en een hoger segment kunnen toevoegen. In ons bod aan de regio hebben wij ten behoeve van het Regioakkoord (U19.00337) een uitgebalanceerd woonbeleid verwoord met voldoende beschikbare en betaalbare woningen en gericht op doorstroming. De provincie ziet dit ook. De vraag ligt alleen of we nog een extra stap richting Meer Evenwicht kunnen maken (U19.03622).

Prestatieafspraken en verstevigen samenwerking

Om voldoende sociale woningen in de komende jaren toe te voegen, maken we dit najaar prestatie-afspraken met 3B Wonen, Huurdersvereniging Lansingerland en ook met de andere corporaties Havensteder, WoonInvest en Woonzorg Nederland. Hierin zullen we de woningbouwprojecten met sociaal benoemen die bijdragen aan ons woonbod. Ook de afspraken over voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen zullen we hierin vastleggen. Samen met 3B Wonen als eigenaar en beheerder van alle sociale huurwoningen in Lansingerland² zorgen we, dat we goed de vinger aan de pols houden. We

¹ Sociale huur tot €720,42 p/m of sociale koop tot en met €140.000,- (prijspeil 2019)

² 3B Wonen beheert de woningen van Havensteder, WoonInvest en Woonzorg Nederland

werken als gemeente al jaren constructief samen met 3B Wonen, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau. De groei van de gemeente en complexiteit van vraagstukken vraagt echter om een versteviging van de goede samenwerking tussen 3B Wonen en de gemeente. Wij pakken dit in het najaar gezamenlijk op om te komen tot een gedegen integraal ambtelijk voorportaal voor de aanpak van de diverse projecten waarin de corporatie en de gemeente samenwerken. Voor wat betreft de woningbouwprojecten met sociaal monitoren we de voortgang, inventariseren we mogelijke belemmeringen en pakken deze gezamenlijk aan. Op deze manier geven wij invulling aan het geopperde idee van 3B Wonen voor een bouwregisseur.

Aanpak wachttijd en lokaal maatwerk

We vinden het heel belangrijk dat er voldoende woningen zijn voor mensen uit Lansingerland. We zetten ons actief in op het herkennen en onderkennen van urgente woonbehoefte bij onze inwoners, met name gericht op ouderen, jongeren en gebroken gezinnen. In die gevallen bemiddelen wij actief bij het toewijzen van woningen. Hiervoor zetten wij ons samen met de corporaties- binnen de kaders van de Huisvestingswet die maximaal 25% lokaal maatwerk voor een individuele gemeente biedt- maximaal in om ook de inwoners van Lansingerland voldoende kans op een betaalbare huurwoning te kunnen blijven bieden. Samen met woningcorporatie 3B Wonen als eigenaar en beheerder van de sociale huurwoningen in Lansingerland, streven we er naar dat minimaal de helft van de toewijzingen Lansingerlanders betreft. Tot op heden zijn we daar samen met de corporatie in geslaagd: in 2018 was het resultaat 54,4%. We beseffen echter dat de druk op de woningmarkt toeneemt en daarmee ook de kansen voor Lansingerlanders. Dit blijven we met de corporaties goed monitoren via de prestatieafspraken. Daarnaast zijn er grote zorgen over de wachttijd voor sociale huurwoningen. Recent heeft de raad een motie aangenomen, die het college de opdracht geeft om alle sturingsinstrumenten in beeld te brengen. Hiermee gaan we aan de slag. Duidelijk moet worden in welke mate de gemeente aan die knoppen kan draaien en welke nieuwe instrumenten we kunnen bedenken om de huidige wachttijd van gemiddeld 50 maanden in Lansingerland naar beneden te brengen.

Projecten met sociaal

Zoals in de bijgevoegde memo aangegeven, schatten we in dat we voor de periode vanaf 2019 tot 2030 ruim 850 sociale woningen³ in ontwikkelingen als Hordijk, Rodenrijse Zoom en Wilderszijde kunnen realiseren. We gaan bij de realisatie van nieuwe woningbouwontwikkelingen op uitbreidingslocaties uit van 20% voor het sociale segment. Voor (her)ontwikkelingen op inbreidingslocaties in de kernen kan dit - al naar gelang de mogelijkheden, de eigendomssituatie en de grootte van de locatie -afwijken. Dit betekent overigens niet dat we daarmee uitkomen op een aandeel van 20% sociale woningbouw over de gehele woningvoorraad. Zoals eerder aangegeven, sturen we niet alleen op toevoeging van sociale woningbouw, maar ook op doorstroming, behoud en optimaal benutten van de huidige sociale voorraad. En waar we kansen en vraag zien, onderzoeken we of en waar we nog meer kunnen toevoegen al dan niet in combinatie met andere segmenten. Een dergelijk onderzoek voeren we op dit moment uit in Bleiswijk.

Beperkte speelruimte voor extra sociaal

Als we kijken naar onze woningbouwplanning zijn de kaders van circa 2.300 van de geplande woningen al vastgelegd in een contract en/of bestemmingsplan en bijna 300 woningen zitten in de pijplijn. Alleen plannen zoals Wilderszijde, Driehoek Noordpolder en studies woningbouw in Bleiswijk en in Bergschenhoek kunnen we qua programma nog in meer of mindere mate beïnvloeden. Onze speelruimte

³ Op basis van Nota Grondbeleid (2019) heeft sociale huur de voorkeur. In de huidige plannen zitten 6 sociale koopwoningen (locatie Hordijk).

voor het toevoegen van sociale woningbouw is dus beperkt, want van veel nieuwbouwprojecten tot 2030 liggen de kaders al vast. Denk hierbij aan Westpolder-Bolwerk in Berkel en Rodenrijs waarvoor u tijdens de crisis heeft besloten 10% sociaal voor de totale woningbouwontwikkeling op te nemen. Een deel van dit percentage is al gerealiseerd. Voor de ontwikkeling in Berkel Centrum Westerwater heeft u ingezet op het toevoegen van onder andere starterswoningen gericht op jongeren uit Lansingerland en huurders die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten en daarbij niet ingezet op toevoeging van sociaal. Locatie Parkzoom zit al op de afgesproken 20% sociale woningen. Daarom zitten er voor de laatste fase nog maar enkele sociale huurwoningen in het plan. Wij zien met name kansen voor extra sociaal door te versnellen en meer woningen toe te voegen in Wilderszijde (Woondeal zuidelijke Randstad), door toevoeging van sociaal in nieuwbouwontwikkelingen in Bleiswijk en Bergschenhoek en op inbreidingslocaties bijvoorbeeld in Berkel en Rodenrijs waar 3B Wonen kansen ziet om te herontwikkelen en meer woningen toe te voegen.

Haalbaarheid

De haalbaarheid van een project is niet alleen afhankelijk van de aantallen sociaal, maar van heel veel factoren zoals duurzaamheidsmaatregelen, aandeel starterssegment, parkeren en mogelijkheden van ontwikkelaars. Het financiële effect van uitwisseling van sociaal en vrije sector is sterk afhankelijk van het oorspronkelijke programma en stedenbouwkundig plan van een project.

Scenario's, ruimtelijke en financiële consequenties stellen gemeenten en ontwikkelaars per project goed afgewogen op. Dat kost tijd. Dat doen we voor Wilderszijde en ook voor Driehoek Noordpolder, de mogelijke woningbouwontwikkeling in Bleiswijk, locatie Treurniet en alle andere lopende en mogelijke plannen. U heeft daar zoals altijd een stem in. De gesprekken met de provincie over het bod en het Regioakkoord ontnemen u deze positie niet. Over elk nieuw bestemmingsplan beslist u.

Starterswoningen

Binnen de projecten is naast de sociale woningbouw de continue aandacht voor de realisatie van woningen in het starterssegment voor mensen met een laag middeninkomen (koop tot € 180.000,- en huur tot € 850,- per maand, prijspeil 2019). Zowel landelijk als in Lansingerland is er een grote vraag naar woningen in dit segment van met name thuiswonende jongeren. Een deel van deze jongeren kunnen we helpen met een sociale huurwoning, maar een groot deel komt daar niet meer voor in aanmerking en heeft behoefte aan een betaalbare starterswoning. Bovendien bieden deze woningen kansen voor doorstroming vanuit sociale huurwoningen in Lansingerland. Bij de toewijzing van de nieuwe starterswoningen hebben wij daarom een volgordebepaling waardoor thuiswonende jongeren uit Lansingerland en bewoners die een sociale huurwoning in Lansingerland achterlaten voorrang krijgen. Zoals in de memo aangegeven, bouwen we in de periode tot 2030 circa 720 woningen in het starterssegment. Daarnaast kijken we naar kansen voor starterswoningen in toekomstige (particuliere) ontwikkelingen zoals in Driehoek Noordpolder in Berkel en Rodenrijs.

Informatiebijeenkomst

Met deze brief en bijgevoegde memo hebben wij u willen informeren over de woningbouw in Lansingerland de komende jaren met specifieke aandacht voor de planning, versnelling en woningbouwprojecten voor de sociale doelgroep en starters. Wij beseffen dat dergelijke overzichten weer kunnen leiden tot meer verdiepende vragen van uw kant. Wij willen u daarom uitnodigen voor een informatiebijeenkomst na het zomerreces met projectleiders en externe stakeholders als 3B Wonen, enkele ontwikkelaars en BZK of Stec (in het kader van de Woondeal) om nader in te gaan op de woningbouw in Lansingerland. Wij streven ernaar om deze bijeenkomst op een vrijdagmiddag in de tweede helft van september te organiseren. Zo snel als mogelijk zullen we een datum vastleggen en aan u doorgeven.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

b.a.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pieter van de Stadt', with a stylized, elongated flourish extending to the right.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage:

- T19.11383, Memo woningbouwplanning juli 2019