

VAN WOONAGENDA NAAR WONINGBOUWPROGRAMMA 2016-2021

mei 2016

1. INLEIDING

De gemeenteraad heeft op 26 april 2016 de Woonagenda vastgesteld. Deze beleidsnota geeft voor elk afzonderlijk dorp de gewenste aanvullingen van de woningvoorraad aan. Via deze notitie geven wij een inzicht in de woonagenda van gemeente Midden-Delfland en de vertaling naar de huidige nieuwbouwprojecten tot 2021. Daarnaast is onderzocht welke locaties, op een langere termijn, mogelijk geschikt zijn om verdere invulling te geven aan de woonagenda.

1.1. Doel

Het doel van dit woningbouwprogramma is om te verkennen in hoeverre de huidige nieuwbouwprojecten voorzien in de behoeften van de dorpskernen. Deze behoeften zijn geformuleerd in de woonagenda. Per dorpskern zijn de projecten in beeld gebracht en worden conclusies getrokken.

Doormiddel van dit woningbouwprogramma krijgt u inzicht in de relatie tussen de woningbouwlocaties en de woonagenda. Daarnaast is het mogelijk om te sturen op projecten en verdere invulling te geven aan de woonagenda tot 2021.

Met het woningbouwprogramma benadrukken wij tevens het belang en het voornemen om zo snel mogelijk extra sociale woningbouw te realiseren. De vraag naar sociale woningbouw is groot. Het toegenomen aantal statushouders dat de gemeente krijgt toegewezen wordt gehuisvest in sociale huurwoningen, maar ook andere woningzoekenden staan op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

1.2. Opzet

Per dorp is samengevat wat de behoeften zijn en welke nieuwbouwprojecten, met een doorlooptijd tot 2021, gepland zijn.

Er zijn op voorhand drie locaties die op korte termijn invulling kunnen geven aan de woonagenda door een ander programma op te stellen. Dit zijn de projecten: Commandeurspolder IV, Keenenburg V (fase 2) en de Kreekzone. In deze notitie staan de financiële consequenties hiervan beschreven.

In de conclusie vatten wij de situatie per dorp samen en benoemen wij een aantal prioriteiten.

1.3. Leeswijzer

In deze notitie maken wij gebruik van begrippen uit de woonagenda. Wij lichten een aantal van deze begrippen toe.

'Startende gezinnen' zijn jonge stellen die een gezin willen starten of die al 1 of 2 kinderen hebben. 'Opstroomende gezinnen' zijn gezinnen met kinderen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. Zij zoeken meer ruimte en comfort in de woning. Met 'empty-nesters' bedoelen wij stellen tussen de 55 en 75 jaar, zonder kinderen of waarvan de kinderen uit huis zijn. Tot slot bestaat de categorie 'senioren' uit 75 plussers.

In de woonagenda zijn de behoeften per dorp samengevat in een aantal categorieën. Deze categorieën zijn in dit woningbouwprogramma als uitgangspunt gebruikt. De behoeften/categorieën verschillen per dorp.

2. DEN HOORN



De prioriteiten uit de woonagenda in Den Hoorn en de invulling hiervan staan achterin dit hoofdstuk schematisch weergegeven. Hieronder wordt de invulling per categorie beschreven:

2.1. Eengezinswoningen in de sociale huur voor startende gezinnen

In Den Hoorn is er vooral behoefte aan eengezinswoningen in de sociale huur voor startende gezinnen. Deze woningen zijn gewenst omdat er in de afgelopen jaren weinig eengezinswoningen in de sociale huur zijn bijgebouwd. De lokale behoefte van Den Hoorn is gericht op gezinnen.

Er zijn een aantal nieuwbouwprojecten die voorzien in deze behoeften. In totaal worden er tot 2021 24 woningen aan deze categorie toegevoegd. Aan de Hof van Delfstraat bouwt Wonen Midden-Delfland 20 woningen in deze categorie. Daarnaast komen er 4 sociale huurwoningen aan de Dijkshoornseweg.

2.2. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen, tot € 250.000

Naast sociale huurwoningen is er in Den Hoorn ook behoefte aan meer bereikbare eengezinswoningen in de koopsector. In de periode 2017-2021 voegt de gemeente naar verwachting in totaal 16 woningen in deze categorie toe. Het project 'Scharnier' realiseert 8 betaalbare woningen en ook in het centrumplan Den Hoorn zijn 8 betaalbare woningen voorzien.

2.3. Eengezinswoningen in de dure koopsector, vanaf € 400.000

In Den Hoorn zijn relatief weinig woningen in de dure koopsector. Dit zijn woningen vanaf €

400.000. Aan deze behoefte geeft het Scharnier invulling door 60 woningen in deze categorie toe te voegen.

2.4. Gelijkvloerse woningen voor emptynesters en senioren (koop tussen € 250.000 en € 350.000 of vrije sector huur)

Naast eengezinswoningen wil de gemeente ook graag bouwen voor emptynesters en senioren in Den Hoorn. Voor deze doelgroep zijn gelijkvloerse woningen gewenst. De meeste nieuwbouwprojecten in Den Hoorn voldoen niet aan deze behoefte. In de Kreekzone is het mogelijk om appartementen voor emptynesters en senioren te bouwen. In paragraaf 2.6.2. bespreken wij de Kreekzone verder.

2.5. Overige nieuwbouwprojecten in Den Hoorn

In bovenstaande alinea's werden de toereikende projecten voor de woonagenda uiteengezet. Een aantal nieuwbouwprojecten in Den Hoorn voldoet echter niet aan de behoeften uit de woonagenda. Dit zijn de volgende projecten:

Lookwest Noord (2016-2018)	98 koopwoningen <i>Contracten zijn reeds getekend (aanpassingen zijn niet meer mogelijk)</i>
Julianahof (2017)	21 sociale huur appartementen voor senioren <i>Contracten zijn reeds getekend (aanpassingen zijn niet meer mogelijk)</i>
Café Delfland (2017)	6 koopwoningen (het aantal en de categorie zijn nog niet bepaald)

2.6. Aanpassing programma Kreekzone

Gezien de omvang van de nieuwbouwlocaties tot 2021 in Den Hoorn is de impact van de Kreekzone substantieel. Aanpassing van het programma ligt daarom voor de hand om voldoende aansluiting te vinden bij de woonagenda. Indien het programma niet wordt aangepast valt een groot deel van het programma buiten de doelgroepen van de woonagenda.

Het programma van de Kreekzone (uit omstreeks 2006) bestaat uit 209 appartementen. 64 van deze appartementen passen binnen de woonagenda aangezien deze in de categorie gelijkvloerse woningen voor emptynesters en senioren (koop tussen € 250.000 en € 350.000) passen. De overige 145 appartementen passen echter niet binnen de woonagenda. Dit zijn sociale huurappartementen, sociale koopappartementen of dure koop appartementen. Dit programma is vanuit de behoefte, de markt en de stedenbouwkundige opzet niet meer realistisch.

Door het programma van de Kreekzone aan te passen is er meer ruimte voor een divers woningaanbod. Het eventueel nieuwe programma wordt op dit moment onderzocht. Een 'voorbeeldprogramma' zou uit kunnen gaan van ongeveer 100 grondgebonden woningen en 20 appartementen. Van deze 100 eengezinswoningen kunnen ongeveer 65 woningen bestemd worden voor sociale huur. Door deze aanpassing van het programma biedt het project Kreekzone de mogelijkheid om uitvoering te geven aan de woonagenda.

Naast dat er 65 woningen toegevoegd kunnen worden aan de categorie sociale huur voor startende gezinnen, kunnen er ook woningen worden bestemd voor appartementen voor emptynesters en senioren (koop tussen € 250.000 en € 350.000). De overige eengezinswoningen kunnen ingevuld worden door de overige twee categorieën uit de woonagenda. Namelijk: eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen, tot € 250.000 en eengezinswoningen in de dure koopsector, vanaf € 400.000. Er hangen financiële consequenties aan het aanpassen van dit programma. De verandering van het programma kan leiden tot een verlies van ongeveer € 3.2 miljoen (zie tevens de herziening van de grondexploitatie per 31-12-2015).

DEN HOORN

Projecten in de planning	Initiatiefnemer	Realisatie	A. Eengezinswoningen in de sociale huur voor startende gezinnen (onder de hoge aftoppingsgrens)	B. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen, tot 250.000	C. Eengezinswoningen in de dure koopsector, vanaf 400.000	D. Luxe gelijkvloerse woningen voor emptynesters en senioren (koop tussen 250.000 en 350.000 of vrije sector huur)	Overig namelijk:	Toelichting
Lookwest-Noord	Gemeente	2016-2018					98	Koopwoningen
Hof van Delfstraat	WMD	2017	20					
Julianahof	W	2017					21	Sociale huurappartementen
Café Delfland	Particulier	2017-2018					6	Koopwoningen (naar verwachting)
Dijkshoornseweg	Particulier	2019	4				15	Koopwoningen (naar verwachting)
Scharnier	Particulier	2017-2021		8	60			
Kreekzone*	Gemeente	2018-2020				64	145	Sociale huurappartementen, sociale koop of dure koop
Centrum Den Hoom	Particulier	2018-2020		8				Koopwoningen (naar verwachting)
* Programma aanpassing mogelijk		TOTAAL	24	16	60	64	285	

3. SCHIPLUIDEN



De prioriteiten uit de woonagenda in Schipluiden en de invulling hiervan staan achterin dit hoofdstuk schematisch weergegeven. Hieronder wordt de invulling per categorie beschreven:

3.1. Gelijkvloerse woningen voor emptynesters en senioren koop tussen € 200.000 en € 250.000 (voorkeur CPO) of vrije sector.

In Schipluiden is behoefte aan appartementen voor emptynesters en senioren. In het project van Keenenburg V zijn de Markante gebouwen beoogd. Dit CPO project voorziet goed in deze behoefte. Naast de Markante gebouwen, realiseert een ontwikkelaar (naar verwachting) in de Koningskerk 3 appartementen die in de categorie 'koop tussen €200.000 en €250.000' vallen.

3.2. Eengezinswoningen in de sociale huur voor startende gezinnen (onder de hoge aftoppingsgrens)

Om meer startende gezinnen in Schipluiden te faciliteren en daarmee de 'ontgroening' van het dorp tegen te gaan zijn er meer eengezinswoningen in de sociale huur nodig. In het project Keenenburg V realiseert Wonen Midden-Delfland 15 sociale huurwoningen.

3.3. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen, tot 230.000

De Koningskerk biedt waarschijnlijk ruimte voor 3 appartementen in de sociale koop.

3.4. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen, tussen 250.000 en 350.000

Eengezinswoningen voor opstroomende gezinnen zijn tevens beoogd in het project Keenenburg V.

3.5. Overige nieuwbouwprojecten in Schipluiden

In bovenstaande alinea's werden de toereikende projecten voor de woonagenda uiteengezet. Een

aantal nieuwbouwprojecten voldoet echter niet aan de behoeften uit de woonagenda. Dit zijn de volgende projecten:

Cloosterhof (2016-2017) <i>Sociale woningbouw afgekocht</i>	5 koopwoningen duurdere segment
Zuidrand Schipluiden (2019-2021)	14 koopwoningen duurdere segment
Centrum Schipluiden (2019-2021)	15 a 20 woningen goedkoper segment

3.5.1. Centrum Schipluiden

Het plan voor het centrum van Schipluiden heeft nog geen specifiek programma. Er zijn in dit project nog mogelijkheden om de plannen beter aan te laten sluiten bij de woonagenda. Dit wordt in samenwerking met de initiatiefnemer, verder onderzocht.

3.6. Aanpassing programma Keenenburg V - fase 2

Het is mogelijk om aanpassingen te maken in het programma van Keenenburg V zodat deze beter aansluit bij de woonagenda. Op deze locatie worden dan eengezinswoningen voor opstroomende gezinnen gebouwd. Een aanpassing van het huidige programma heeft wel financiële consequenties. Indien de gemeente de woonagenda toepast en 3 vrijstaande woningen vervangt door 7 betaalbare woningen, betekent dit een verlies op de grondexploitatie van ongeveer € 779.000.

SCHIPLUIDEN

Projecten in de planning	Initiatiefnemer	Realisatie						
Cloostherhof	Particulier	2016-2017					5	Koopwoningen duur
Koningskerk	Particulier	2017-2018	3		3		3	Appartementen > 250.000
Keenenburg V - fase 1	WMD en CPO	2016-2018		15		3	6	Koopwoningen (CPO) duur
Keenenburg V - fase 2*	Gemeente	2018-2021	3-5				9	Een 2 onder 1 kapper & 7 vrije kavels
Zuidrand Schipluiden	Gemeente	2019-2021					14	Koopwoningen duur
Centrum Schipluiden	Particulier	2019-2021					15-20	Koopwoningen, programma nog onbekend
* Programma aanpassing mogelijk		TOTAAL	6-11	15	3	3	46-51	

A. Gelijkvloerse woningen voor emptynesters en senioren koop tussen 200.000 en 250.000 (voorkeur CPO) of vrije sector

B. Eengezinswoningen in de sociale huur voor startende gezinnen (onder de hoge aftoppingsgrens)

C. Eengezinswoningen in de sociale huur voor startende gezinnen, tot 230.000

D. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen, tussen 250.000 en 350.000

Overig namelijk:

Tbeïchtning

4. MAASLAND



De prioriteiten uit de woonagenda in Maasland en de invulling hiervan staan achterin dit hoofdstuk schematisch weergegeven. Hieronder wordt de invulling per categorie beschreven:

4.1. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstromende gezinnen, tussen € 250.000 en € 350.000

Net zoals Schipluiden ervaart Maasland vergrijzing en ontgroening. Er zijn daarom voornamelijk eengezinswoningen nodig. De eerste behoefte voor Maasland zijn woningen voor opstromende gezinnen tussen de € 250.000 en € 350.000. Huidige nieuwbouwlocaties die in dit programma passen zijn 't Spreeuwenest en 't WIJland. In 't Spreeuwenest realiseert ABB 6 van deze woningen, in 't WIJland bouwt men aan 13 eengezinswoningen voor opstromende gezinnen.

Voor de omgeving van het oude gemeentehuis in Maasland zijn diverse bestemmingen in beeld. De gemeente heeft in het centrum een aantal gronden in haar bezit waarop diverse plannen ontwikkeld kunnen worden. Op dit moment worden de mogelijkheden van deze locatie ambtelijk onderzocht. De woonagenda is hierbij één van de uitgangspunten. Op de locatie is eventueel ruimte voor ongeveer 5 eengezinswoningen en 14 appartementen voor emptynesters en senioren.

4.2. Gelijkvloerse woningen voor emptynesters en senioren (koop tussen € 250.000 en € 350.000 of vrije sector huur)

In 't Spreeuwenest is ook ruimte voor een appartement voor emptynesters en senioren. Dit is echter de enige locatie in Maasland waar appartementen gerealiseerd worden. Woningen voor emptynesters en senioren zijn van belang om doorstroming te creëren en eengezinswoningen vrij te maken voor overige doelgroepen.

4.3. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen, tot € 230.000

Naast woningen voor opstroomende gezinnen zijn er ook woningen voor startende gezinnen nodig. Dit zijn eengezinswoningen tot € 230.000. Op dit moment zijn er geen nieuwbouwprojecten die in deze behoefte voorzien.

4.4. Gelijkvloerse woningen voor emptynesters en senioren (sociale huur)

Tot slot is er in Maasland behoefte aan appartementen voor emptynesters en senioren in de sociale huur. Het project Lange Taam realiseert 6 van dit type woningen en ook in 't Spreeuwenest worden 8 sociale huurappartementen gebouwd.

In het centrum van het dorp staat de gereformeerde kerk. Op deze locatie kan de gemeente appartementen voor emptynesters en senioren realiseren. Er is ruimte voor ongeveer 23 (sociale huur)appartementen.

4.5. Overige projecten in Maasland

In bovenstaande alinea's werden de toereikende projecten voor de woonagenda uiteengezet. Een enkel nieuwbouwproject voldoet echter niet aan de behoeften uit de woonagenda. Dit is het project Maaslandse Dam in het buitengebied.

Maaslandse Dam (2017-2020) : 35 Koopwoningen in duurder segment
Contracten zijn reeds getekend (aanpassingen zijn niet meer mogelijk)

4.5.1. Doelstraat

In 2014 heeft het college een positief standpunt ingenomen tegenover het project van Swerts aan de Doelstraat in Maasland. Dit project bestaat uit het realiseren van 11 appartementen voor senioren en starters. Deze doelgroepen passen goed binnen de woonagenda maar omdat de appartementen niet gelijkvloers zijn past het plan niet direct in een categorie van de woonagenda. Er zijn in dit project nog mogelijkheden om de plannen beter aan te laten sluiten bij de woonagenda. Dit wordt in samenwerking met de initiatiefnemer, verder onderzocht.

4.6. Aanpassing programma Commandeurspolder IV

Het project Commandeurspolder IV bestond uit het uitgeven van 4 vrije kavels. Op dit moment zijn 3 van deze kavels uit de verkoop gehaald. Op deze locatie kan verdere invulling aan de woonagenda worden gegeven door eengezinswoningen voor startende gezinnen te realiseren. Het aanpassen van dit programma kent echter wel een financiële kanttekening. Als grove raming is berekend dat er op deze locatie ruimte is voor 7 betaalbare woningen in plaats van 4 vrijstaande woningen. Het doorvoeren van deze wijziging zorgt voor een verlies van rondom de € 828.000.

MAASLAND

Projecten in de planning	Initiatiefnemer	Realisatie						
Commandeurspolder IV*	Gemeente	2017					4	Vrije kavels
Lange Taam	Particulier	2017				6		
Spreeuwenest	Gemeente	2017		1	6**	8		**Eengezinswoningen rond de 240.000
t WIJ-land	Gemeente	2017	13				5	Sociale huurwoningen
Doelstraat	Particulier	2017-2018					6	Koopappartementen < 250.000
Maaslandse Dam	Gemeente	2017-2020					35	Koopwoningen duur
Gereformeerde Kerk	Particulier	2018-2020				23		<i>mogelijke invulling</i>
Centrum Maasland	Gemeente	2018-2020	5	14				<i>mogelijke invulling</i>
* Programma aanpassing mogelijk		TOTAAL	18	15	0	37	50	

A. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen, tussen 250.000 en 350.000

B. Gelijkvloerse woningen voor emptynesters en senioren, tussen 250 en 350.000 of vrije sector huur

C. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen, tot 230.000

D. Gelijkvloerse woningen voor emptynesters en senioren (sociale huur)

Overig namelijk:

Toelichting

5. CONCLUSIE

Veel nieuwbouwprojecten van de gemeente geven invulling aan de woonagenda. Om betere invulling te geven aan de woonagenda zijn er investeringen nodig om een drietal woningbouwprogramma's tot 2021 te onderzoeken.

In **Den Hoorn** voldoen de projecten aan alle behoeften van de kern. Er is voornamelijk behoefte aan eengezinswoningen voor startende gezinnen. Gezien de omvang van de nieuwbouwlocaties tot 2021 in Den Hoorn is de impact van de Kreekzone substantieel. Aanpassing van het programma ligt daarom voor de hand om voldoende aansluiting te vinden bij de woonagenda. Indien het programma niet wordt aangepast valt een groot deel van het programma buiten de doelgroepen van de woonagenda.

In **Schipluiden** zijn diverse nieuwbouwprojecten die samengaan met de woonagenda. Appartementen voor emptynesters en senioren blijven van belang ook al geven een aantal projecten hier invulling aan. Daarnaast zijn er nog geen projecten die gericht zijn op eengezinswoningen voor startende gezinnen (woningen tot € 230.000). Gezien de omvang van de nieuwbouwlocaties tot 2021 in Schipluiden is de impact van het omzetten van 3 woningen in het project Keenenburg V (fase 2) beperkter dan in Den Hoom. Echter, het doorvoeren van aanpassingen (om invulling te geven aan de woonagenda) in een gemeentelijk project is gewenst om te laten zien dat de gemeente haar projecten aan laat sluiten op de woonagenda.

Maasland heeft, net zoals Schipluiden, diverse projecten die invulling geven aan de woonagenda. Het realiseren van eengezinswoningen voor startende gezinnen staat hoog op de agenda. Daarnaast is hier voornamelijk meer behoefte aan gelijkvloerse woningen voor emptynesters en senioren om doorstromen te creëren. De locatie van de gereformeerde Kerk in het centrum kan hierin uitkomst bieden. Het doorvoeren van aanpassingen in het programma van Commandeurspolder IV (een gemeentelijk project) is gewenst om te laten zien dat de gemeente haar projecten aan laat sluiten op de woonagenda. Daarnaast geldt dat dit plan op korte termijn aangepast kan worden terwijl de andere plannen nog in een ontwikkelstadium zijn en wellicht pas rond 2020 opgeleverd kunnen worden.

Voor de komende jaren biedt de woonagenda uitgangspunten voor het aanwijzen en invullen van nieuwbouwprojecten. In deze notitie zijn huidige nieuwbouwprojecten geanalyseerd.