

Gespreksnotitie over meer woningen voor eenpersoonshuishoudens, starters en senioren in Wilderszijde





Inleiding

Binnen de gemeente Lansingerland is Wilderszijde de grootste in aanbouw zijnde gebiedsontwikkeling. De eerste 500 woningen zullen de komende jaren hoogstwaarschijnlijk worden gebouwd. Hiervoor lopen processen van verkoop en omgevingsvergunningen. Voor de volgende 500 woningen zijn de eerste voorbereidingen in de planvorming (verkavelingsplannen, schetsontwerpen) getroffen. Daarnaast moet voor nog ca. 1.500 woningen de planvorming doorlopen worden. De streefplanning is om woningen in het laatste bouwveld in 2033 in aanbouw te nemen.

Na een proces van circa vier jaar zijn eind 2021 belangrijke besluiten genomen voor Wilderszijde. De gemeenteraad stelde de grondexploitatie en het bestemmingsplan vast. Het college ondertekende twee overeenkomsten met de ontwikkelaars die in het gebied actief zijn. Belangrijk is dat voor het bestemmingsplan, de grondexploitatie en de overeenkomsten in die periode dezelfde uitgangspunten zijn gehanteerd. Dit is een belangrijk ingrediënt voor het huidige tempo in Wilderszijde. De kaders zijn op alle fronten helder en gelijk aan elkaar.

Na drie jaar uitvoering zien we dus veel positieve punten in de ontwikkeling van Wilderszijde. Er zijn echter ook punten waarvan overwogen kan worden of dat anders zou kunnen, met de kennis van nu. Omdat Wilderszijde een ontwikkeling van 10 jaar is, lijkt het onverstandig om 'gewoon' op dezelfde voet door te gaan. Evaluatie en waar mogelijk bijstellen hoort bij moderne gebiedsontwikkeling. Het bestemmingsplan voorziet hier ook in. Tegelijk moet daarbij het tempo onverminderd hoog blijven, want de woningnood is hoog. Daarom ontwikkelen we de bouwvelden die in aanbouw of ontwikkeling zijn door onder de huidige condities en richten we ons in dit onderzoek op de laatste bouwvelden.

Afgelopen periode is duidelijk geworden dat zowel landelijk als lokaal de vraag naar betaalbare woningen onverminderd hoog is gebleven. Elke bijdrage naar meer betaalbare woningen draagt bij aan het streven om voor iedereen een woning te kunnen bieden in Nederland. Specifiek zien we dat er een tekort is aan woningen voor lage- en middeninkomens, eenpersoonshuishoudens, starters en senioren. Tegelijk zien we dat de betaalbaarheid van woningen onder druk staat. De koopprijzen van woningen zijn in 4 jaar 40% gestegen. Deze signalen zijn aanleiding geweest voor onderhavige gespreksnotitie.

Huidige kaders

Categorieën en prijzen

In 2021 zijn in hoofdlijnen de volgende afspraken gemaakt als het gaat om woning categorieën in Wilderszijde:

- 25% sociale huurwoningen
- 15% betaalbaar Lansingerland
- 10% bereikbaar NHG
- 50% vrije sector

Ook wordt er indicatief gestuurd op de minimale maten van de woningen (niet uitputtend en maximale maten niet opgenomen):

- Sociale huurwoningen, appartementen: minimaal 50 m² GBO
- Betaalbaar Lansingerland, appartementen: minimaal 50 m² GBO
- Betaalbaar Lansingerland, grondgebonden: minimaal 60 m² GBO
- Bereikbaar NHG, appartementen: minimaal 60 m² GBO
- Bereikbaar NHG, grondgebonden: minimaal 95 m² GBO

Voor deze categorieën zijn in Wilderszijde prijsafspraken gemaakt op het prijspeil van de SOK (2021). Deze zijn de afgelopen jaren gestegen volgens de daarvoor geldende afspraken. Zo volgen de prijzen van de sociale huurwoningen de landelijke regelgeving hierover. De NHG-woningen volgen de stijging van de landelijke NHG-grens. Daarvoor geldt dat, na een excessieve stijging van de NHG-regelgeving, het ministerie de koppeling van de NHG hypotheekregels heeft losgelaten van de prijsstijging van betaalbare woningen. Deze koppeling is in Wilderszijde, gezien de afspraken uit 2021 in de SOK, nog wél van toepassing.

De prijzen hiervoor in Wilderszijde zijn als volgt vastgelegd en ontwikkeld in de afgelopen jaren:

	HUUR				KOOP		
	SOCIALE HUUR maandhuur	MIDDEN		DUUR vanaf	BETAALBAAR Lansingerland tot maximaal	BEREIKBAAR BZK NHG-grens	DUUR Vanaf NHG-grens
		Lansingerland tot maximaal	BZK tot maximaal				
	Sociaal	Betaalbaar LSL	Bereikbaar NHG	Vrije sector	Betaalbaar LSL	Bereikbaar NHG	Vrije sector
2021	€ 752,33	€ 900,00	€ 1.250,00	€ 1.250,01	€ 254.000	€ 344.500	€ 344.501
2022	€ 763,47	€ 971,10	€ 1.348,75	€ 1.348,76	€ 277.446	€ 376.300	€ 376.301
2023	€ 808,06	€ 1.059,47	€ 1.471,49	€ 1.471,50	€ 316.523	€ 429.300	€ 429.301
2024	€ 879,66	€ 1.109,27	€ 1.540,65	€ 1.540,66	€ 339.969	€ 461.100	€ 461.101

Voor 2025 worden de grenzen voor de koopwoningen naar verwachting resp. € 351.500,- en € 477.000,-.

Categorieën en aantallen woningen

Voor Wilderszijde is in het bestemmingsplan een maximum aantal woningen opgenomen van 3.000. Contractueel ligt nu een lager aantal vast. Het gaat om de volgende aantallen:

- 25 vrije kavels
- 144 Plan Buyten
- 515 Ontwikkelcombinatie Wilderszijde
- 1.946 - 2.016 BBGZ

Binnen de huidige context zullen er in Wilderszijde minimaal 2.630 woningen komen, contractueel is het maximum vastgesteld op 2.700 woningen. Binnen het bestemmingsplan is er dus nog ruimte voor 300 woningen. Hiervan zal 25% sociaal zijn en 25% betaalbaar of bereikbaar.

Onderzoeken

Om de juiste resultaten van een herijking te halen moet duidelijk zijn wat het doel van een mogelijke herijking in Wilderszijde is. Er moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij de doelgroep waar de grootste vraag ligt. Landelijk en lokaal onderzoek biedt hiervoor goede uitgangspunten.

Landelijk onderzoek

Het ministerie van VRO heeft in 2024 onderzoek laten doen naar de woningmarkt. Dit rapport van ABF-research is getiteld "De Woningmarktverkenning 2024-2039". Het ministerie constateert dat ze blijvend wil inzetten op het ontwikkelen van 2/3e van alle woningen in een betaalbaar segment.

Het rijk rekent hier de woningen in de sociale huur, middenhuur en koop tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000, prijspeil 2024) toe. De NHG-woningen binnen Wilderszijde vallen dus buiten deze categorie en worden door het Rijk niet als betaalbaar gezien.

Het Rijk stuurt op 2/3 betaalbare woningen bij nieuwe ontwikkelingen

Onderzoek Lansingerland

De gemeente heeft begin december ambtelijk een actualisatie van het woonbehoefte voor Lansingerland laten opstellen. Hieruit komen een aantal relevante resultaten die we in dit memo gebruiken, aangevuld met eventueel aanvullende informatie.

Betaalbaarheid

In het onderzoek wordt geconstateerd dat 3% van de woningen in Lansingerland een WOZ-waarde heeft van € 300.000,- of lager. Dat betreft dus niet het aanbod, maar alleen het aantal woningen dat een dergelijke WOZ-waarde heeft. Voor Wilderszijde ligt de grens op de goedkoopste betaalbare woningen op € 340.000,-.

Voor onderhavige notitie heeft de gemeente zelf onderzoek gedaan naar de theoretische indicatie van de leencapaciteit van starters met verschillende opleidingsniveaus (zie hiervoor onderstaande tabel). Daarbij moet de kanttekening gemaakt worden dat er altijd persoonlijke uitzonderingen kunnen zijn (giften van ouders, veel spaargeld etc.). Het betreft een vergelijking van gemiddelden. Tenslotte kan deze analyse door vertaald worden naar de lage- en middeninkomens. Hiervoor gelden ook gelijke conclusies.

Situatie	Studie achtergrond	Indicatie leenbedrag
Alleenstaand	Mbo	€ 104.627
	Bachelor	€ 167.815
	Master	€ 188.330
Met partner	Mbo en mbo	€ 257.710
	Mbo en bachelor	€ 298.257
	Mbo en master	€ 326.307
	Bachelor en bachelor	€ 354.134
	Bachelor en Master	€ 384.347
	Master en master	€ 407.661

Uit de tabel kan geconstateerd worden dat geen enkele starter (onder gemiddelde omstandigheden) zelfstandig een woning van € 300.000,- kan kopen. Starters met een partner kunnen dat wel, onder voorwaarde dat een van de partners een bachelor diploma heeft. Binnen Wilderszijde ligt deze grens op € 340.000,-, waardoor daarbij het inkomen van beide partners nog iets hoger moet liggen.

De goedkoopste koopwoning in Wilderszijde is 340.000,- (2024). De gemiddelde alleenstaande starters, eenpersoonshuishoudens en mensen met een laag- of middeninkomen kunnen in Wilderszijde geen woning kopen. Startende partners kunnen alleen een 'betaalbaar Lansingerland'-woning kopen als beide een bachelor en/of master diploma hebben.



Huidig aanbod en ontwikkelingen

In de ambtelijke actualisatie van het woonbehoefte onderzoek voor Lansingerland is onder andere geconstateerd dat 82% van de huidige woningen in Lansingerland een eengezinswoning met veelal meer dan vier kamers is. Dit is op zichzelf al een eenzijdig aanbod en sluit slecht aan op de behoefte binnen de gemeente. Het toevoegen van eengezinswoningen is vooral voor woningzoekenden buiten de gemeente van belang. Voor de interne behoefte voor inwoners van Lansingerland is het toevoegen van eengezinswoningen niet nodig. De voorraad grondgebonden woningen op dit moment kan qua omvang al voorzien in de lokale behoefte de komende 10 jaar.

Dit scheefgegroeide beeld voor de vraag voor de inwoners van Lansingerland wordt naar de toekomst toe versterkt door de ontwikkeling van de bevolking. Zo stijgt juist het aantal eenpersoonshuishoudens hard binnen de gemeente.

Voor inwoners van Lansingerland is reeds voldoende aanbod voor eengezinswoningen. Wilderszijde bouwt nu voor de regionale behoefte hierin. De vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens neemt fors toe.

senioren

Wat verder belangrijk is dat de groep senioren (ouder dan 75 jaar) sterk toe neemt. Deze groep vormt verreweg de groots groeiende groep, zowel van de een- en meerpersoonshuishoudens. Dit komt door de dubbele vergrijzing: de groep wordt aangevuld met mensen die ouder worden én de mensen binnen de groep worden steeds ouder. Samenhangend hiermee stijgt de vraag naar gelijkvloerse woningen. Realisatie hiervan draagt bij aan de invulling van de woonbehoefte van deze groep.

Deze groep heeft ook groeiende behoefte aan zorg, in allerlei vormen en mate. Gelijkvloerse woningen die op maximaal 100 meter liggen van een ontmoetingscentrum kunnen worden aangemerkt als een geclusterde woning. Hiernaast kunnen allerlei aanpassingen (rollator-toegankelijk, extra ruimte bij entree en in toiletruimte en badkamer, specifieke brandveilige eisen etc.) er toe bijdragen dat dergelijke woningen als 'zorgwoningen' worden aangemerkt. In dit memo richten we ons vooral op de senioren in algemene zin, die vaak op zoek zijn naar kleinere gelijkvloerse woningen, maar nu niet beschikbaar zijn.

De vraag naar kleine gelijkvloerse woningen voor senioren groeit en zal de komende jaren blijven groeien.

Probleemstelling

Als we bovenstaande informatie voor Wilderszijde analyseren, is daar het volgende over te zeggen:

- Wilderszijde draagt al bij aan een bijstelling naar de gewenste opbouw van de woningvoorraad in Lansingerland. 25% van de woningen valt in de categorie sociale woningbouw. Nog eens 25% is buiten de vrije sector om separaat en betaalbaarder geprijsd (conform de uitgangspunten in 2021). Het streven is reeds om 30-40% van de woningen als gestapelde woningen te realiseren. Dit draagt bij aan de vraag naar gelijkvloerse woningen.
- Echter, de prijsontwikkelingen in de betaalbare koopwoningen zijn dusdanig geweest dat een alleenstaande starter en mensen met een laag- of middeninkomen in Wilderszijde deze woningen niet kunnen kopen. Een groep starters met partners kan nu geen woning kopen in Wilderszijde. Voor de 'NHG-woningen' moeten starters mét partners een hoog inkomen hebben, voor de 'Betaalbaar Lansingerland-woningen' zijn twee aanzienlijke salarissen nodig.
- De vraag naar gelijkvloerse woningen voor senioren groeit erg hard in de toekomst. Deze komen beschikbaar in Wilderszijde, maar op basis van het onderzoek zou dit aantal nog kunnen toenemen.

De probleemstelling kan worden samengevat als 'zonder toevoeging van specifieke woningtypes voor koopwoningen voor starters en eenpersoonshuishoudens kan de gemeente niet voldoen aan de huidige en toekomstig urgent woningbouw voor jonge en oudere inwoners van Lansingerland'.

Wat is er nodig?

Wilderszijde is een lopende gebiedsontwikkeling met vastgestelde kaders als het gaat om financiën, bestemmingsplan en contractuele afspraken. Onderzocht zal moeten worden welke aanpassingen mogelijk en gewenst zijn. Hieronder wordt hiertoe een eerste verkenning gedaan.

→ *Behoud van financieel resultaat grondexploitatie*

Voor Wilderszijde is het minimale uitgangspunt 2.630 woningen. In de grondexploitatie is gerekend met 2.700 woningen. Dit aantal zal, mede door een aantal reeds genomen maatregelen en op basis van de huidige inzichten, gehaald worden. De gebiedsontwikkeling kent met dit aantal woningen een sluitende exploitatie. Het is vanuit financieel oogpunt niet nodig om meer vrije sector woningen toe te voegen. Uitgangspunt is daarom behoud van het huidige kwantitatieve programma, met daarbij toe te voegen extra programma voor 'meer, nog beter betaalbare en gelijkvloerse koopwoningen'.

Vanuit het Omgevingsplan moet 25% van de woningen sociaal zijn. Hieraan zal met een extra programma moeten worden voldaan, tenzij de Provincie zou instemmen met een afwijking en de gemeente bereidt is het Omgevingsplan hierop aan te passen.

Dit betekent bovendien dat de gemeente geen hoge grondwaardes nastreeft in het kader van een haalbare gebiedsexploitatie. De grondprijzen moeten marktconform zijn, passend bij het programma en bouwkosten. Maar extra dure woningen zijn niet nodig voor een haalbare business case. Vanuit dat oogpunt kan de gemeente streven naar passende grondwaardes die aansluiten bij de 'beter betaalbare' woningen.

→ *Kleinere woningen en aangepaste eisen*

Ten aanzien van de betaalbaarheid van woningen zal onder andere de omvang van de woningen nader onderzocht moeten worden. Dit is overigens een landelijke trend, die bijvoorbeeld in Rotterdam en Amsterdam al langer zichtbaar is. Woningen van 40 m² GBO zijn geen uitzondering meer. Ook het afzien van opleggen van bovenwettelijke eisen ten aanzien van maatregelen op het gebied van verduurzaming kunnen bijdragen aan een lagere kostprijs en daarmee betere betaalbaarheid.

→ *Aanpassingen voor senioren*

De groep senioren, met en zonder extra zorgbehoefte, zal sterk groeien. Het zou goed zijn om te kijken of maatregelen hiervoor ruimtelijk en financieel in te passen zijn. De dekking van de extra bouwkosten en exploitatiekosten is nog niet duidelijk. Dit zal onderzocht moeten worden.

→ *De fysieke ruimtelijke mogelijkheden zijn beperkt*

De fysieke ruimte voor Wilderszijde kan niet worden vergroot. De planontwikkeling van Wilderszijde is zorgvuldig doorlopen, met ruimte voor groen, water, voorzieningen, infrastructuur en een goede kwalitatieve inpassing. Er zullen dus keuzes gemaakt moeten worden. Een aantal kaders lijken daarvoor op voorhand niet mogelijk. Zo is de norm voor groen randvoorwaarde voor een leefbare wijk. Dat geldt ook voor de norm voor water, waarbij daarbij zelfs geldt dat deze, zeker in de huidige omstandigheden, door het hoogheemraadschap niet aangepast zal worden. Aanpassing van de verkeersstructuur is ook geen voor de hand liggende oplossing.



→ *Benut de mogelijkheden in de hoogte*

Er zal gedacht moeten worden aan oplossingen in andere richtingen. Binnen Wilderszijde is het reeds mogelijk om 'de hoogte' in te gaan. Voor verschillende deelgebieden zijn maximale bouwhoogtes vastgesteld, die gelden voor hele bouwvelden. Deze zijn ruim toereikend voor de huidige plannen. Omdat een groot deel van de huidig geplande woningen als grondgebonden woningen wordt gerealiseerd, wordt de maximale bouwhoogte nu lang niet overal gehaald.

→ *Zoek ruimte in parkeren en vervoersoplossingen*

In de ruimtelijke zin kan ruimte gevonden worden door anders om te gaan met parkeren. De parkeerplaatsen vergen onder de huidige voorwaarde (parkeernormen) een aanzienlijk ruimtebeslag voor extra woningen. Aanpassing van specifieke parkeernormen ten behoeve van de beoogde doelgroep en efficiënte inzet van het aantal parkeerplaatsen kan potentieel ruimte opleveren voor extra woningen. Specifiek kunnen hiertoe de 'bufferparkeerplaatsen' heroverwogen worden en kan ruimte gevonden worden door enerzijds specifieke normen voor starterswoningen te bepalen en langere loopafstanden hiervoor te accepteren. Nader onderzoek naar de parkeerbehoefte voor kleinere woningen voor starters en senioren moet uitwijzen of dit daadwerkelijk mogelijk is.

Vervolg

Het college van B&W wil graag met de gemeenteraad verkennen of er draagvlak is om nader onderzoek te doen naar het herijken van de kaders voor Wilderszijde. Voorwaarde is dat zowel doelstellingen én mogelijke consequenties integraal overwogen moeten worden; 'makkelijke' oplossingen zijn er niet. Dit onderzoek heeft als doelstellingen:

- Voeg kwantitatief kleinere woningen toe voor starters, eenpersoonshuishoudens en senioren;
- Focus op het toevoegen van 'beter betaalbare' (goedkope) koopwoningen;
- Onderzoek de mogelijkheden voor het aanscherpen van de regels omtrent parkeren ten behoeve van deze woningen.

Mocht blijken dat er voldoende politiek draagvlak is voor een herijking zullen er nog veel stappen doorlopen moeten worden. Het nadere onderzoek wat moet plaatsvinden naar de daadwerkelijke invulling moet voldoende resultaat opleveren en financieel haalbaar zijn voor de betrokken partijen. Ook moet, in het geval van een beleidswijziging ten aanzien van mobiliteit, een wijziging verwerkt worden door het college in een bijgestelde beleidsregel voor Wilderszijde bij het bestemmingsplan/omgevingsplan. Tenslotte moeten de reeds gemaakte contractuele afspraken met de ontwikkelaars BBGZ en OCW op onderdelen aangevuld worden.