WoonActiePlan (WAP) PvdA Pijnacker-Nootdorp

1. Inleiding

De woningmarkt zit in het slop, ook in Pijnacker-Nootdorp. Zo blijven de plannen voor Oranjepark al jaren bij plannen. De maatregelen om uit de stagnatie te komen zijn vooral aan Den Haag. Maar binnen de mogelijkheden die er zijn, moet Pijnacker-Nootdorp het maximale eruit halen. Er is en blijft een grote behoefte aan meer woningen. Daarbij komt dat in Pijnacker-Nootdorp het aanbod van (toekomstig geplande) woningen slecht spoort met de locale woningbehoefte[1]. De raad komt daarom met een voorstel voor een WoonactiePlan (WAP).

Het WAP bevat een aantal richtinggevende voorstellen. De PvdA zal het college mede op basis van deze voorstellen verzoeken met een uitgewerkt WAP te komen. Hiervoor zullen wij in de komende periode moties en amendementen indienen als de woningbouw en woningmarkt op de agenda staan van de gemeenteraad.

Wat we willen bereiken:

1. Het verhogen van de woningproductie in 2015 met 25% ten opzichte van 2011.
2. Het bouwen van betaalbare woningen.
3. Direct een start te maken met het aanpassen van de bouwstromen in overeenstemming met de woningbehoefte.

Wat we daar voor gaan doen:

1. Heroverwegen van de bouwprogramma's met daarbij het naar voren halen van sociale woningbouw.
2. Bouwen van starterswoningen en jongerenhuisvesting.
3. Faciliteren van burgerinitiatieven zelfbouw.
4. Opstarten van de inbreilocaties.
5. Doorvoeren financiële impulsen van de gemeente.

2. Wat we daar voor gaan doen; toelichting

2.1 Heroverwegen van de bouwprogramma's

Wat we daar voor gaan doen (1):

De gemeente nodigt en daagt alle partijen uit – ook aannemers en projectontwikkelaars - die op de locale woningmarkt actief (willen) zijn om tot een heroverweging te komen van de bouwstromen in Pijnacker-Nootdorp. Wij willen dat het college de raad in september 2012 over de uitkomsten van deze gesprekken.

De woningmarkt van Pijnacker-Nootdorp is een onderdeel van die van Stadsgewest Haaglanden, de gemeente heeft hierin niet overal het voortouw. Haaglanden bepaalt in hoofdlijnen de bouwstromen voor de uitbreidingslocaties Keijzershof en Tuindershof, qua aantallen en soorten, bijvoorbeeld op het gebied van de sociale woningbouw. De gemeente heeft met name voor Keijzershof en Oranjepark afspraken lopen met projectontwikkelaars en/of aannemers. Blijkbaar hebben projectontwikkelaars in de praktijk qua tijd een ongelimiteerde bouwclaim, want het bouwen van woningen is zeer vertraagd. De gemeente is sterk afhankelijk van deze partijen die mede daardoor voor de betrokken gebieden een

[1] Zie Analyse lokale woningbehoefte Pijnacker-Nootdorp, focus op lokale beleidsdoelgroepen 2011-2020, 2012

monopoliepositie hebben. Veel zaken liggen al jaren vast en dreigen nog jaren vast te blijven zitten, waardoord grote inflexibiliteit dreigt. De woningmarkt zit dus in het slot. Met alle negatieve gevolgen voor de (toekomstige) burgers van Pijnacker-Nootdorp.

De desbetreffende plannen en afspraken zijn 5 tot 10 jaar geleden gemaakt. De economie ontwikkelt zich de laatste en komende tijd volstrekt anders dan toen verondersteld. De inkomens blijven achter en de leenmogelijkheden worden ingeperkt. De vraag naar goedkopere huizen zal daardoor sterk toenemen. Intussen dalen de prijzen van de bestaande koophuizen en moet nieuwbouw daarmee concurreren.

Verder is er in Pijnacker-Nootdorp een opvallende, flinke en feitelijke scheefgroei gaande tussen het (geplande) aanbod van soorten woningen en de vraag naar soorten woningen. De geplande bouwstromen moeten zo gewijzigd worden dat de scheefgroei te niet wordt gedaan.

De gemeente kan nu wachten totdat de projectontwikkelaars, aannemers, corporaties en Haaglanden initiatief nemen voor het heropstarten van de woningproductie en voor het corrigeren van de scheefgroei. Pijnacker-Nootdorp doet er volgens de PvdA echter beter aan zelf met initiatieven en voorstellen te komen en deze partijen daarmee uit te dagen. In ieder geval moet bereikt worden dat de aangepaste plannen zo ver gereed zijn dat direct met de bouw begonnen kan worden wanneer de bouw weer aantrekt.

De woningbouwcorporaties spelen in dit proces een belangrijke rol. Deze zijn in onze optiek vooral degenen die op dit moment kunnen en moeten bouwen..

Belangrijke elementen die bij de heroverweging vooral meegenomen moeten worden zijn:

- Starterswoningen gezinnen en alleenstaanden
- Verlaging van de stichtingskosten, bijvoorbeeld mede door kleinere woningen te bouwen en/of gestapelde bouw
- Ruimte voor vormen van zelfbouw
- Financiële prikkels

2.2 Bouwen starterswoningen en jongerenhuisvesting

Wat we daar voor gaan doen (2):

De gemeente draagt zorg voor de start van de bouw van 100 starterswoningen voor gezinnen en 100 woningen voor alleenstaanden met een maximum aan stichtingskosten van achtereenvolgens € 150.000 en € 100.000. Deze woningen worden uiterlijk in 2015 in aanbouw genomen.

Een van de knelpunten op de woningmarkt is het gebrek aan starterswoningen voor gezinnen en alleenstaanden. Andere gemeenten hebben dit al eerder onderkend en zijn aan de slag gegaan. Aannemers geven aan woningen van 107m2 te kunnen bouwen voor € 119.000 (exclusief grondkosten). Eenkamerappartementen zijn mogelijk voor € 100.000 all-in. In Lansingerland worden nu starterwoningen van € 146.000 neergezet.

In Oranjepark zijn woningen voor jongeren gepland. De projectontwikkelaar heeft de lijn gekozen eerst grondgebonden woningen neer te zetten en daarna pas de jongerenhuisvesting. Waarom geen andere volgorde?

Bij afspraken met ABB over het Raadhuisplein heeft de gemeente met Vestia afgesproken dat deze 100 sociale woningen kan bouwen in onze gemeente. De gemeente kan daarop inhaken door hier èchte starterswoningen van te maken.

Zeker bij starterwoningen is het noodzaak dat deze energieneutraal zijn. Per saldo kunnen dan de (toekomstige) woonlasten stichtingskosten plus energiekosten) lager uit komen.

2.3 Zelfbouw

Wat we daar voor gaan doen (3):

Pijnacker-Nootdorp gaat in navolging van Almere en andere gemeenten vormen van zelfbouw stimuleren en mogelijk maken. Het college geeft in september aan op welke locaties zelfbouw mogelijk wordt.

Almere biedt huishoudens de mogelijkheid van zelfbouw, ook voor huishoudens met een inkomen van € 20.000 tot € 45.000. Zelfbouw vindt in Almere daadwerkelijk plaats. Zelfbouw kan in de vorm van particulier en van collectief opdrachtgeverschap. Dit laatste is ook bekend onder bouwgroep. Zo'n groep kan opdracht kan geven voor drie, tien of honderd woningen. Om dit te kunnen doen richten de betrokkenen een vereniging of een coöperatie op (zie ook www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl).

Naast zelfbouw zijn cascowoningen een (minder vergaand) alternatief. Om de drempel voor het zelf afbouwen van een woning te verlagen, kan de gemeente in overleg met lokale aannemers een pakket aanbieden waarbij een aannemer regie en deskundige advisering aanbiedt.

2.4 Opstarten Inbreilocaties

Wat we daar voor gaan doen(4):

De gemeente stelt een plan Inbreilocaties op en presenteert dit in september 2012 aan de raad. Het plan bevat een stapsgewijze aanpak en realisatie van de locaties. Daarbij is er aandacht voor zelfbouw.

Pijnacker-Nootdorp heeft een 10-tal locaties binnen de bebouwde kommen zoals Oranjepark, Koningshof (voormalig terrein peuterspeelzaal Klavertje 3) in Pijnacker en het Jozefhuis en de Brandweerkazerne in Nootdorp. Het voordeel van deze locaties is dat de gemeente hier vrij is in het kiezen van de aantallen en type woningen. Stadsgewest Haaglanden heeft hier geen invloed. De locaties bieden goede mogelijkheden voor zelfbouw en kleinere (locale) aannemers.

Op dit moment is de gemeente nog geen eigenaar van de (meeste) locaties en zijn er nog geen opdrachtgevers die concrete plannen hebben. Verder zullen bestemmingsplannen wijziging behoeven. Eerst op middellange termijn kan er feitelijk gebouwd worden. De gemeente moet dan nu wel van start gaan. Als makelaar optreden om de locaties aan de man te brengen, bijvoorbeeld voor zelfbouw en zoeken naar alternatieve aanpakken, zie ook box 1.

Box 1. Innovatieve aanpak Woningbouwproject

De inbreilocaties bieden ook goede mogelijkheden voor andere werkwijzen zoals in de gemeente Oude-IJsselstreek.

Deze gemeente heeft in samenwerking met een woningcorporatie een andere procedure gevolgd om een bouwproject te realiseren. Men nodigde vijf bouwondernemingen uit - met een architect naar eigen keuze - om een kant en klaar plan in te dienen. Waarna een bedrijf uitgekozen is. Gevolg:

- 4 van de 5 bedrijven kwamen met energieneutrale woningen
- De prijs van de woningen lag bijna 10 % lager dan de geplande stichtingskosten
- De doorlooptijd van het project was drastisch korter.

Zie ook:
http://www.duurzaamgebouwd.nl/20110620-energieneutraal-woningbouwproject-op-b….

De eerste inbreilocatie die de gemeente moet aanpakken is het terrein van de Brandweer in Nootdorp. Op dit terrein kan heel goed een multifunctioneel meerlagen complex komen. In de plint kan dan de nieuwe huisvesting komen voor de Regenboogschool en voor de peuterspeelzaal De Klauterbeer. In de bouwlagen kunnen starterswoningen komen, vooral voor alleenstaanden. De locatie in de Koningshof kan eveneens snel van start gaan. Hier is sprake van een aantrekkelijke locatie voor zelfbouw.

3. Wat mag het kosten.

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden de bouw financiële impulsen te geven. Dat kan in de vorm van

- Subsidies en leningen (aan kopers)
- Eigen inwoners krijgen een premie voor een verhuizing naar een bepaalde nieuwbouw huur/koopwoning
- Lagere grondprijzen
- Matigen bouwleges.

Bij deze mogelijkheden denkt de raad aan maximaal € 10.000 per woning met een maximum per bouwproject.

De impulsen kosten geld. Geput kan daarvoor worden uit het stimuleringsfonds woningbouw dat de raad heeft ingesteld voor de jaren 2012-2014. Daarnaast moet worden nagegaan in hoeverre juist nieuwbouw voor de gemeente inkomsten kan generen in de vorm van Ozb en besparing van rentelasten. Of, welke ruimte ontstaat er budgettair(-neutraal) indien een woning 1, 2, 3, 4 en 5 jaar eerder gebouwd is.

In dit verband is nog het volgende van belang bij de besluitvorming. De vanzelfsprekendheid van een winstgevend “grondbedrijf” is in ieder geval voor de komende jaren niet aan de orde. Het kan zelfs zo zijn dat nieuwbouw alleen weer goed op gang kan komen indien de gemeente genoegen neemt met lagere resultaten van de grondexploitaties. Het is dan zinvol om na te gaan welke ruimte er ontstaat voor een gemeentelijke financiële impuls indien op de huidige grondexploitaties in totaal 1 miljoen euro wordt afgeboekt, bijvoorbeeld ten gunste van een lagere grondprijzen en/of het matigen van de bouwleges. Ook kan onderzocht worden wat het voor de grondexploitatie betekent indien 100 woningen met erfpacht gebouwd worden en of erfpacht het kopen van een huis bevordert.

Mede op grond van deze financiële verkenningen kunnen de financiële impulsen verder uitgewerkt worden.

4. Beslispunten voor de raad

De genoemde projectvoorstellen zijn richtinggevend voor het college. Zoals al in de inleiding aangegeven zullen wij de komende periode gebruiken om moties en amendementen in te dienen om de woningmarkt een impuls te geven. Wij zullen dit vooral richtinggevend doen, de voorstellen staan open voor alternatieve en aanvullende projectvoorstellen van het college.

Hierin zullen wij het college verzoeken:

- bovengenoemde projecten verder uit te werken in een raadsvoorstel. Zodanig dat de raad op grond daarvan een keuze kan maken welke projecten de gemeente gaat uitvoeren;
- zelf daarbij ook mogelijke alternatieve en aanvullende projecten in te brengen;
- het raadsvoorstel in september 2012 aan te bieden.