



RAADSMEMO

Aan

De gemeenteraad van Vlaardingen

Portefeuillehouder

J. Versluijs

Onderwerp

Woningbouwprogramma 2018

Datum

6 februari 2018

Registratienummer

1639961

Aantal bijlagen

Geachte leden van de raad,

Op 6 februari 2018 heeft ons college het Woningbouwprogramma 2018 vastgesteld. Bijgaand treft u per informatie de volgende bijlagen aan:

1. Woningbouwprogramma 2018 met analyse, waarbij het woningbouwprogramma is getoetst aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen en aan de in de regio gemaakte woningmarktafspraken.
2. APW-lijst met geplande nieuwbouwprojecten in de periode van 2017-2030.

De belangrijkste conclusies uit de toetsing van het woningbouwprogramma aan de in regionaal verband gemaakte en aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen zijn:

1. Vlaardingen heeft in de crisisjaren tegen de trend in meer gebouwd. Vanaf 2009 heeft Vlaardingen gemiddeld 192 nieuwbouwwoningen per jaar gebouwd. In 2016 zijn er 238 nieuwbouwwoningen gebouwd (bron: CBS). In 2017 neemt het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen volgens de planning toe met 264 woningen en in 2018 met 283 woningen. In de periode van 2019 tot en met 2024 worden er gemiddeld 430 woningen per jaar opgeleverd.
2. De gemeente koerst op de bovenkant van de in subregionaal verband afgesproken bandbreedte van de woningbouwproductie af.
3. Het woningbouwprogramma van 2017 tot 2030 voldoet vrijwel aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen van spiegelbeeldig bouwen. De doelstelling van 60% eengezinswoningen en 40% appartementen wordt met 57% net niet gehaald. De verdeling 57% eengezinswoningen en 43% appartementen blijft een aandachtspunt om te kijken of we een extra inspanning kunnen doen. De doelstelling van 60% koop en 40% huur wordt overtroffen omdat er meer koopwoningen (75%) dan huurwoningen (25%) worden gebouwd.
4. Bijna 80% van de sociale huurwoningen wordt in de middeldure sociale huursector gebouwd met een huur tussen € 640 en € 710 per maand. Eengezinswoningen worden uitsluitend in de middeldure huursector gebouwd. In Vlaardingen wordt weinig nieuwbouw in de vrije huursector gebouwd (boven € 710). Bij de Actualisatie van het Actieplan Wonen heeft dit de expliciete aandacht, omdat deze woningen ook een rol kunnen hebben bij de huisvesting van de middeninkomens. Halverwege 2018 komen de onderzoeksresultaten van ABF Research en RIGO over de wensvoorraad van de regio en regiogemeenten beschikbaar. In de tweede helft van 2018 willen we bekijken in hoeverre het wenselijk en mogelijk is om de vrije sector huurwoningen te bouwen.

Naast dat het woningbouwprogramma voldoet aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen is er blijvende aandacht nodig voor de vraag naar eengezinswoningen en levensloopgeschikte appartementen.

Kwaliteitsinvesteringen en vernieuwbouw corporatiewoningen

In 2010 hebben de partijen (gemeente en woningcorporaties) in het licht van het Actieplan Wonen naast sloop/nieuwbouw ook afspraken gemaakt over complexmatige renovaties en groot-onderhoud (minimaal 5.900 woningen). Beide woningcorporaties hebben gezamenlijk vanaf 2008 in 8.753 woningen complexmatig in kwaliteit geïnvesteerd. In 2016 zijn er dus in 3.000 woningen meer dan is afgesproken complexmatige renovaties en onderhoud uitgevoerd.

Kwaliteitsinvesteringen vanaf 2017

Samenwerking start eind 2019 met hoogniveau renovatie van de vier flats aan de Aalscholverlaan (240 appartementen; oplevering begin 2022). Verder zal Samenwerking begin 2019 twee flats aan de Van Mekelstraat (64 woningen) energetisch renoveren (inclusief onderhoud)

Waterweg Wonen doet in de komende jaren in de volgende complexen een kwaliteitsverbetering. In 2018 zal Waterweg Wonen de 50 woningen van de flat aan de Maasboulevard renoveren. In de flats aan de Madridweg, Luxemburg en Londenweg zijn er worden de collectieve CV installaties verketeld tot individuele CV's. In 2018 worden de bijna 200 portiekflats in de Indische Buurt gerenoveerd.

Waterweg Wonen heeft op basis van haar energievisie een concretisering gemaakt van verduurzamingsactiviteiten gemaakt t/m 2019. Voorbeelden hiervan zijn het vervangen van VR-ketels door HR-ketels en het plaatsen van zonnecollectoren met een zonneboiler. In de Indische Buurt loopt een pilot om 12 portiekwoningen te renoveren tot zogenaamde Nul op de Meter-woningen. In de wooncomplexen aan de Koninginnelaan en de Zwaluwenlaan heeft Waterweg Wonen een primeur voor Nederland. Ze gaan daar stoken op biomassa, specifiek houtsnippers, en warmte opslaan in Phase Change Material (PCM). Dit is een zoutoplossing die, veel compacter en efficiënter dan water, warmte opslaat voor later gebruik. Het is voor het eerst dat stoken op houtsnippers in combinatie met PCM in de woningbouw toegepast wordt in Nederland.

In deze investeringen is veel aandacht en ruimte voor energetische maatregelen en woonlastendaling voor bewoners.

Particuliere woningverbetering

In 2017 is door de raad voor € 1,7 mln. beschikbaar gesteld voor nieuwe stimuleringsregelingen (laagrentedragende leningen) particuliere woningverbetering (PWV) in de VOP en een gedeelte van de Westwijk (rond de Zeemanstraat) Marco. Deze projecten zijn in voorbereiding, In het gebied van de Westwijk betreft het 12 VvE's. Acht VvE's hebben al aangegeven mee te willen doen. In de VOP hebben er al informatieavonden en gesprekken met een aantal VvE's plaats gevonden. Dit moet nog leiden tot concrete voorstellen.

Daarnaast is er sinds juni 2015 een Servicepunt Woning Verbetering (SWV) van start gegaan samen met Schiedam, Dit loket helpt VvE's met tal van vragen (activeren VvE, lezen van de splitsingsacte, mediaton bij geschillen etc.) , informeert VvE's over ontwikkelingen en organiseert cursussen (o.a kasbeheer, voorkomen van fraude) voor VvE bestuurders. Halverwege dit jaar volgt een evaluatie van het SWV. Op grond van deze evaluatie wordt bekeken of SWV al dan niet structureel voortgezet moeten worden.

Regionale woonvisie

De provincie heeft de regio verzocht om vóór 1 juli 2017 de regionale woonvisie te actualiseren. Het traject van de actualisatie van de regionale woonvisie is opgesplitst in twee fasen. In de eerste fase die per 1 juli 2017 is afgerond is de stand van zaken opgemaakt met betrekking tot de regionale woonvisie "Dat spreken we af!". Centrale thema in deze actualisatie zijn de benodigde omvang, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad per gemeente en subregio. In de tweede fase zullen de 14 regiogemeenten vervolgspraken maken die in een Regionale Agenda worden vastgelegd.

De provincie heeft in november 2017 de actualisatie van de regionale woonvisie (1e fase) aanvaard met uitzondering van de plannen voor de periode na 2020. In het eerste deel van de actualisatie van juli is geconstateerd dat in de regio Rotterdam voor de periode van 2020 t/m 2024 een dreigend tekort aan sociale huurwoningen ontstaat en er sprake is van een onevenwichtige verdeling van deze woningen over de regiogemeenten.

De 14 regiogemeenten (vertegenwoordigd in het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam hebben aan de regiotafel Wonen van 13 december 2017 besloten om een gecombineerde onderzoeksopdracht te verstrekken aan ABF Research en het RIGO. De uitkomsten van het onderzoek zullen leidend zijn voor de te maken afspraken om tot voldoende sociale woningen te komen die voldoende regionaal zijn gespreid.

In april/mei komt er een overdrachtsdocument voor de nieuwe colleges/raden na de gemeenteraadsverkiezingen. Het beoogd resultaat is om in mei tot en met juli 2018 te komen tot een Convenant streefvoorraad regio, streefvoorraad per gemeente en regionale afspraken voor doorkijk 2025 en 2030.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,


de secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen


de burgemeester,
mr. A.M.M. Jetten MSc

Woningbouwprogramma Vlaardingen 2018

Aanleiding en doel notitie

Jaarlijks actualiseren we het Vlaardingse woningbouwprogramma en toetsen dit aan de in regionaal verband gemaakte afspraken en de doelstellingen van het Actieplan Wonen.

In deze notitie zullen wij ook ingaan op enkele actuele regionale en provinciale ontwikkelingen.

Samenvatting

De belangrijkste conclusies uit de toetsing van het woningbouwprogramma aan de in regionaal verband gemaakte en aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen zijn:

1. Vlaardingen heeft in de crisisjaren tegen de trend in meer gebouwd. Vanaf 2009 heeft Vlaardingen gemiddeld 192 nieuwbouwwoningen per jaar gebouwd. In 2016 zijn er 238 nieuwbouwwoningen gebouwd (bron: CBS). In 2017 neemt het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen volgens de planning toe met 264 woningen en in 2018 met 283 woningen. In de periode van 2019 tot en met 2024 worden er gemiddeld 430 woningen per jaar opgeleverd.
2. De gemeente koerst op de bovenkant van de in subregionaal verband afgesproken bandbreedte van de woningbouwproductie af.
3. Het woningbouwprogramma van 2017 tot 2030 voldoet vrijwel aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen van spiegelbeeldig bouwen. De doelstelling van 60% eengezinswoningen en 40% appartementen wordt met 57% net niet gehaald. De verdeling 57% eengezinswoningen en 43% appartementen blijft een aandachtspunt om te kijken of we een extra inspanning kunnen doen. De doelstelling van 60% koop en 40% huur wordt overtroffen omdat er meer koopwoningen (75%) dan huurwoningen (25%) worden gebouwd.
4. Bijna 80% van de sociale huurwoningen wordt in de middeldure sociale huursector gebouwd met een huur tussen € 640 en € 710 per maand. Eengezinswoningen worden uitsluitend in de middeldure huursector gebouwd. In Vlaardingen wordt weinig nieuwbouw in de vrije huursector gebouwd (boven € 710). Bij de Actualisatie van het Actieplan Wonen heeft dit de expliciete aandacht, omdat deze woningen ook een rol kunnen hebben bij de huisvesting van de middeninkomens. Halverwege 2018 komen de onderzoeksresultaten van ABF Research en RIGO over de wensvoorraad van de regio en regiogemeenten beschikbaar. In de tweede helft van 2018 willen we bekijken in hoeverre het wenselijk en mogelijk is om de vrije sector huurwoningen te bouwen.

1. VLAARDINGEN

Woningbouwproductie 2017

Bouwprogramma 2017							
proj.nr	gebied		projectnaam	Jaar	Aantal	EGW/APP	Koop/Huur
1.2.6.01.01	Holy Zuid	Gemeente P&P	Park Hoog Lede, fase 1	2017	8	EGW	Koop
1.1.4.01.02	Oostwijk	Gemeente P&P	De Buitenplaats Van Ruytenburch, fase 2	2017	5	EGW	Koop
1.1.4.01.03	Oostwijk	Gemeente P&P	De Buitenplaats Van Ruytenburch, fase 3	2017	22	APP	Koop
1.1.4.01.05	Oostwijk	Gemeente P&P	De Buitenplaats Van Ruytenburch, fase 5	2017	13	EGW	Koop
1.1.4.01.06	Oostwijk	Gemeente P&P	De Buitenplaats Van Ruytenburch, fase 6	2017	15	EGW	Koop
1.1.4.01.08	Oostwijk	Gemeente P&P	De Buitenplaats Van Ruytenburch, fase 8	2017	17	EGW	Koop
1.2.6.20.1	Holy Zuid	Gemeente P&P/SW	Parc Drieën-Huysen, fase 1 (Toren 4 en 5)	2017	80	APP	Huur
1.2.6.23.02	Holy Zuid	Gemeente P&P	De Nieuwe Vogelbuurt, fase 2	2017	32	EGW	Koop
1.4.5.04	VI. Ambacht	Gemeente P&P	Vlaardings Geluk III (Deelplan 6 BPO)	2017	40	EGW	Koop
1.4.5.04	VI. Ambacht	Gemeente P&P	Vlaardings Geluk III (Deelplan 6 BPO)	2017	12	EGW	Koop
1.4.5.04	VI. Ambacht	Gemeente P&P	Vlaardings Geluk III (Deelplan 6 BPO)	2017	3	APP	Koop
1.4.5.04	VI. Ambacht	Gemeente P&P	Vlaardings Geluk III (Deelplan 6 BPO)	2017	5	APP	Koop
1.4.5.04	VI. Ambacht	Gemeente P&P	Vlaardings Geluk III (Deelplan 6 BPO)	2017	8	APP	Koop
1.5.2.20.01	Westwijk	Gemeente P&P	De Eilanden, fase 1	2017	4	EGW	Koop
Totaal bouwprogramma 2017					264		

In 2017 leveren partijen volgens de planning 264 woningen op¹; 146 eengezinswoningen en 118 appartementen². Op grond van het vastgestelde Woningbouwprogramma 2017 (tussenstand per 1 januari 2017) werd dit aantal een jaar geleden geschat op 325 woningen.

¹ Datum inventarisatie geplande oplevering: december 2017

² In 2017 (t/m november) zijn er 351 woningen gereed gemeld bij het CBS. Een deel van de opleveringen in 2016 is in 2017 door CBS administratief verwerkt.

Wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde Woningbouwprogramma 2017 zijn:

- 68 woningen in het project Vlaardings Geluk III worden eerder opgeleverd dan gepland (in 2017 in plaats van 2018);
- de oplevering van de projecten Villa Delphia (48 woningen), Park Hooglede, fase 2 (28 appartementen), Samuel Esmeijerstraat (20 eengezinswoningen) en Pieter Karel Drossaartstraat (10 woningen) is van 2017 naar 2018 verschoven en het project Hollandiaan (15 appartementen) is naar 2019 verschoven.

Bouwprogramma 2018				Jaar	Aantal	EGW/APP	Koop/Huur
proj.nr	wijk		projectnaam				
1.1.4.01.09	Oostwijk	Gemeente P&P	De Buitenplaats Van Ruytenburch, fase 9	2018	30	APP	Koop
1.1.4.02	Oostwijk	Gemeente P&P	Nieuwe Thuis	2018	8	EGW	Koop
1.2.6.01	Holy Zuid	Gemeente P&P	Park Hoog Lede	2018	28	APP	Koop
1.2.6.23.02	Holy Zuid	Gemeente P&P	De Nieuwe Vogelbuurt, fase 2	2018	72	EGW	Koop
1.3.3.01	Rivierzone	Gemeente P&P	Nieuw Sluis (Galgkade)	2018	26	EGW	Koop
1.5.2.01.02	Westwijk	Gemeente P&P	Samuel Esmeijerstraat, fase 2	2018	20	EGW	Huur
2.1.1.13.1	Centrum	WaWo	Pieter Karel Drossaartstraatnr.41084	2018	10	EGW	Koop
2.1.1.17	Centrum	Gemeente P&P	Hoogstraat 206 (Leski)	2018	11	APP	Huur
1.5.2.03	Westwijk	Gem P&P/WaWo	Villa Delphia	2018	12	APP	Huur
1.5.2.03	Westwijk	Gem P&P/WaWo	Villa Delphia	2018	36	APP	Huur
2.5.1.50	Centrum	Gemeente P&P	Floreslaan ABB ⁴	2018	30	EGW	Koop
totaal bouwprogramma 2018					283		

In 2018 zullen partijen naar verwachting 283 woningen in Vlaardingen opleveren: 166 eengezinswoningen en 117 appartementen.

- Van de 166 eengezinswoningen worden 146 woningen in de koopsector en 20 sociale huurwoningen gebouwd.
- Van de 117 appartementen worden er 58 in de dure koopsector en 59 sociale huurwoningen gebouwd.

Vijfsluizen: de raad heeft op 20 december 2017 in principe ingestemd met de bestemmingswijziging naar woningbouw. In 2018 wordt het woningbouwplan verder uitgewerkt³.

Berekening woningbouwprogramma Vlaardingen 2013 t/m 2019

Binnen de subregio Waterweg zijn er voor de jaren 2013 t/m 2019 afspraken gemaakt over de aantallen woningen die gebouwd worden in bandbreedtes. In de jaren 2013 tot en met 2016 zijn er in totaal 853 woningen opgeleverd (bron: CBS gereed meldingen). De oplevering in 2017 bedraagt volgens de planning 264 woningen.

De plancapaciteit voor de periode 2018 t/m 2019 bedraagt 1.066 woningen. Zonder planuitval komen we in Vlaardingen in de periode 2013 t/m 2019 in totaal op 2.183 woningen.

2. TOETSING AAN REGIONALE AFSPRAKEN

Afspraken bandbreedte bouwprogramma 2013 t/m 2019 in subregio Waterweg

Voor de gemeente Vlaardingen dient conform de regionale afspraken, de bouwproductie tussen de 1.300 en 2.062 woningen te liggen. Het gaat hierbij om bruto aantallen (zonder aftrek van sloop).

De bandbreedte van de verwachte oplevering voor de periode van 2013 t/m 2019 berekenden wij in 2014 en in navolgende jaren door de verwachte planuitval in mindering te brengen op de volledige plancapaciteit.

Voor de berekening van de minimale bandbreedte werd destijds rekening gehouden met een planuitval van 36%. Voor de berekening van de maximale bandbreedte werd rekening gehouden met een planuitval van 24%. Nu er nog maar drie jaar voor de boeg zijn, kunnen we lagere planuitvalpercentages hanteren.

De gemeente komt bij geactualiseerd woningbouwprogramma 2017 tot een minimum van 1.863 woningen (bij planuitvalpercentage van 30%) en een maximum van 2.023 woningen (bij planuitvalpercentage van 15%).

³ In het plan van Vijfsluizen worden er in circa 100 sociale huurappartementen voorzien.

⁴ Floreslaan: Het is onzeker of dit bouwplan langs de Marathonweg haalbaar is.

Oplevering woningen 2013 t/m 2016	853 woningen
Verwachte oplevering 2017	264 woningen
Plancapaciteit oplevering 2018 t/m 2019 (minus 30 %)	746 woningen
Minimale bandbreedte	1.863 woningen

Oplevering woningen 2013 t/m 2015	853 woningen
Verwachte oplevering 2017	264 woningen
Plancapaciteit oplevering 2018 t/m 2019 (minus 15 %)	906 woningen
Maximale bandbreedte	2.023 woningen

Conclusie

Wij koersen op de bovenkant van de in (sub)-regionaal verband afgesproken woningbouwproductie af. Bij minder planuitval koersen we af op aantallen die een fractie hoger liggen dan het destijds afgesproken plafond. Gezien de nieuwe ontwikkelingen die hieronder worden geschetst is dat een positieve trend.

Nieuwe ontwikkelingen (regionale woonvisie)

In het Verstedelijkingsscenario voor de periode van 2010-2020 zijn in de Stadsregio Rotterdam en de provincie Zuid Holland een bruto planvoorraad van 65.000 woningen overeengekomen. In 2014 werd op verzoek van de provincie Zuid Holland ten behoeve van de Visie Ruimte en Mobiliteit de bruto planvoorraad van 65.000 woningen voor de periode van 2010-2020 verminderd met 40% tot 39.000 woningen.

Dit is vastgelegd in de publicatie "Dat spreken we af!", van februari 2014. Dit rapport is destijds door de provincie Zuid Holland aanvaard als de regionale woonvisie. Deze verlaging was nodig omdat voor zo'n groot aantal nieuwe woningen de afzetmarkt was weggevallen. Per subregio hebben de gemeenten destijds afspraken gemaakt over de gewenste aantallen in bandbreedtes en woonmilieus. Intertijd is ook afgesproken dat de realisatie van deze planvoorraad voor de periode tot 2020 niet in beton is gegoten. Wanneer de economie en de woningmarkt zouden aantrekken, zou de vraag naar woningen weer toenemen.

Inmiddels herstelt de Nederlandse economie na de crisis van 2008-2013 en de woningmarkt trekt weer aan. De provincie Zuid Holland doet nu weer een oproep om de bouwproductie te versnellen. Tot 2030 moeten voor de Zuidelijke Randstand 230.000 woningen worden bijgebouwd om aan de woningbehoefte te voldoen. Extra binnenstedelijke nieuwbouwactiviteiten moeten worden opgepakt.

Regionale woonvisie

De provincie heeft de regio verzocht om vóór 1 juli 2017 de regionale woonvisie te actualiseren. Het traject van de actualisatie van de regionale woonvisie is opgesplitst in twee fasen. In de eerste fase die per 1 juli 2017 is afgerond is de stand van zaken opgemaakt met betrekking tot de regionale woonvisie "Dat spreken we af!". Centrale thema in deze actualisatie zijn de benodigde omvang, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad per gemeente en subregio. In de tweede fase zullen de 14 regiogemeenten vervolgspraken maken die in een Regionale Agenda worden vastgelegd.

De provincie heeft in november 2017 de actualisatie van de regionale woonvisie (1^e fase) aanvaard met uitzondering van de plannen voor de periode na 2020. In het eerste deel van de actualisatie van juli is geconstateerd dat in de regio Rotterdam voor de periode van 2020 t/m 2024 een dreigend tekort aan sociale huurwoningen ontstaat en er sprake is van een onevenwichtige verdeling van deze woningen over de regiogemeenten.

De 14 regiogemeenten (vertegenwoordigd in het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam hebben aan de regiotafel Wonen van 13 december 2017 besloten om een gecombineerde onderzoeksopdracht te verstrekken aan ABF Research en het RIGO. De uitkomsten van het onderzoek zullen leidend zijn voor de te maken afspraken om tot voldoende sociale woningen te komen die voldoende regionaal zijn gespreid.

- ABF zal eind januari/eerste week februari met een eindrapport over de na te streven regionale woningvoorraad en gemeentelijke consumentgerichte en spreidingsgerichte streefvoorraad komen met bijzondere aandacht voor de sociale voorraad.
- De resultaten van het onderzoek van ABF is richtinggevend voor het vervolg met RIGO. Het RIGO gaat op basis hiervan gesprekken aan met subregionale bestuurlijke trekkers en de woningcorporaties.

- RIGO zal eind maart met een rapport komen. In dit rapport staat wat gegeven de investeringsmogelijkheden van corporaties haalbaar is binnen het maximale spreidingsgerichte scenario van ABF
- In april/mei komt er een overdrachtsdocument voor de nieuwe colleges/raden na de gemeenteraadsverkiezingen.

Het beoogd resultaat is om in mei tot en met juli 2018 te komen tot een Convenant streefvoorraad regio, streefvoorraad per gemeente en regionale afspraken voor doorkijk 2025 en 2030.

3. TOETSING AAN HET ACTIEPLAN WONEN

Bruto- en Nettoproductie vanaf de start van Actieplan Wonen (2008)

Netto productie = nieuwbouw (bruto productie) minus sloop.

Periode	Nieuwbouw	Sloop	Nettoproductie
2008 t/m 2014	1.395	1.630	-235
2015 t/m 2019	1.795	1.082	713
2020 t/m 2024	1.800	983	817
2025 t/m 2029	603	1.211	-608
Totaal	5.593	4.906	687

Voor de periode 2008 t/m 2016 is het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) als bron gebruikt voor het aantal gereed gemelde woningen en onttrekkingen door sloop.

Zodra de markt weer aantrekt, kunnen de aantallen nieuwbouwwoningen weer substantieel oplopen. Overleg met meerdere partijen is nodig om te onderzoeken hoe wij de nieuwbouwproductie kunnen verhogen.

Feitelijke productie van de afgelopen jaren en het aantal geplande woningen per jaar.

Het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen neemt in 2016 en de jaren daarna toe ten opzichte van de voorafgaande jaren vanaf 2009 (gemiddeld 192 woningen per jaar). In 2016 zijn er 238 woningen gereed gemeld bij het CBS. In 2017 neemt het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen volgens de planning in toe met 264 woningen en in 2018 met 283 woningen. In de periode van 2019 tot en met 2024 worden er gemiddeld 430 woningen per jaar opgeleverd.

Analyse woningbouwplanning in relatie tot de doelstellingen Actieplan Wonen (2018-2030)

Verhouding eengezinswoningen en appartementen in woningbouwplanning

De doelstelling van APW is om spiegelbeeldig te bouwen ten opzichte van de woningvoorraad van 2008. In de nieuwbouw wordt gestreefd naar een verhouding van 60% eengezins en 40% appartementen. De woningbouwplanning voor de periode van 2016 tot 2030 haalt met 57% deze doelstelling net niet. De verdeling 57% eengezinswoningen en 43% appartementen blijft een aandachtspunt om te kijken of we een extra inspanning kunnen doen.

Periode	Aantal nieuwbouwwoningen			egw/app in %
	Totaal	eengezins	appartement	
2018 t/m 2019	1.066	487	579	46%/54%
2020 t/m 2024	1.800	1.027	773	57%/43%
2025 t/m 2029	603	469	134	78%/22%
Totaal 2018-2030	3.469	1.983	1.486	57%/43%

Eén van de richtinggevende kaders van de Actualisatie van het Actieplan Wonen is dat de gemeente de komende periode onderzoekt welke geplande projecten beïnvloedbaar zijn om meer eengezinswoningen te kunnen bouwen, ongeacht het prijssegment.

Hierbij moet wel rekening worden gehouden dat de woningmarkt niet geheel maakbaar is; niet alle stedenbouwkundige locaties zijn geschikt voor eengezinswoningen. Ook is vanuit de provincie meer aandacht gekomen voor wenselijke verdichting woonlocaties bij haltes van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV).

Eind 2016 heeft ABF Research onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg (extramuraal wonen). Het gaat hierbij om zelfstandige woonvormen. Er is behoefte

aan geclusterde woonvormen en vooral in het Centrum en Holy Noord aan 'nultreden' woningen voor senioren. Naast eengezinswoningen blijven ook comfortabele appartementen voor senioren nodig.

Verhouding koop en huur in woningbouwplanning

De doelstelling van APW is om spiegelbeeldig te bouwen ten opzichte van de woningvoorraad van 2008. In de nieuwbouw wordt gestreefd naar een verhouding 60% koop en 40% huur. In de periode van 2018 tot 2030 wordt meer koop (75%) en minder huur (25%) gebouwd.

Periode	Aantal nieuwbouwwoningen			koop/huur
	Totaal	koop	huur	in %
2018 t/m 2019	1.066	680	386	64%/36%
2020 t/m 2024	1.800	1.517	283	84%/16%
2025 t/m 2029	603	403	200	67%/33%
Totaal 2018-2030	3.469	2.600	869	75%/25%

Nieuwbouw huurwoningen naar prijsklasse in periode 2018-2030

Bijna 80% van de sociale huurwoningen wordt in de middeldure sociale huursector gebouwd met een huur tussen de aftoppingsgrens van € 640 en € 710 per maand. Eengezinswoningen worden uitsluitend in de middeldure huursector gebouwd. Mede uit oogpunt van de differentiatie van de huidige relatief goedkope sociale huurvoorraad in Vlaardingen vergroten de corporaties hiermee het aanbod voor de niet-huurtoeslaggerechtigde doelgroep.

In Vlaardingen ontbreekt het aan nieuwbouw van vrije sector huurwoningen (boven € 710). Bij de Actualisatie van het Actieplan Wonen heeft dit de expliciete aandacht, omdat deze woningen ook een rol kunnen hebben bij de huisvesting van de middeninkomens en het genereren van doorstroom van te goedkoop wonende huishoudens uit de sociale sector. In het bouwprogramma zijn niet veel vrije huursectorwoningen gepland. Halverwege 2018 komen de onderzoeksresultaten van ABF Research en RIGO over de wensvoorraad van de regio en regiogemeenten beschikbaar. In de tweede helft van 2018 willen we bekijken in hoeverre het wenselijk en mogelijk is om de vrije sector huurwoningen te bouwen.

Huursegment (prijspeil 2018)	Huur (periode 2018-2030)			
	eengezins	appartement	Totaal	% huursegment
bereikbaar (tot € 640)		122	122	14%
middelduur (tot €710)	394	278	672	77%
duur (boven € 710)	6	69	75	9%
Totaal	400	469	869	100%

Nieuwbouw koopwoningen naar prijsklasse in periode 2018-2030

Circa 60% van de koopwoningen wordt in de bereikbare koopsector gepland; koopprijs tussen de € 180.000 en € 245.000 (Nationale Hypotheek Grens). Uit de Actualisatie Actieplan Wonen blijkt dat met name onder starters veel vraag is naar betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot € 180.000. Deze woningen worden nagenoeg niet gebouwd tot 2030, maar zijn wel in de bestaande voorraad aanwezig.

Koopsegment	Koop (periode 2018-2030)			
	eengezins	appartement	Totaal	% koopsegment
Betaalbaar (tot € 180.000)	0	34	34	1%
bereikbaar (tot € 245.000)	934	535	1.469	57%
middelduur (tot € 315.000)	546	287	833	32%
duur (boven € 315.000)	103	161	264	10%
Totaal	1.583	1.017	2.600	100%

Vanaf 1 januari stijgt NHG kostengrens van € 245.000 naar €265.000. Voor woningen waarin geïnvesteerd wordt in energiebesparende voorzieningen, stijgt de NHG-kostengrens naar maximaal €280.900.

Kwaliteitsinvesteringen en vernieuwbouw corporatiewoningen

In 2010 hebben de partijen (gemeente en woningcorporaties) in het licht van het Actieplan Wonen naast sloop/nieuwbouw ook afspraken gemaakt over complexmatige renovaties en groot-onderhoud (minimaal 5.900 woningen).

Beide woningcorporaties hebben gezamenlijk vanaf 2008 in 8.753 woningen complexmatig in kwaliteit geïnvesteerd. In 2016 zijn er dus in 3.000 woningen meer dan is afgesproken complexmatige renovaties en onderhoud uitgevoerd. Een deel hiervan bestaat uit woningen, waarvan een eventuele sloop in elk geval niet voor de tijdshorizon van het Actieplan Wonen (2030) gaat plaatsvinden, Voorbeelden hiervan zijn de Tramonta-woningen in de Westwijk en de woningen aan de Van Beethovensingel in de VOP.

Waterweg Wonen heeft vanaf 2008 ruim driekwart van haar woningbezit gerenoveerd. Samenwerking heeft vanaf 2008 ruim 50% van haar woningbezit gerenoveerd. Het aantal projecten voor groot onderhoud en renovatie zal de komende jaren fors lager liggen dan de afgelopen jaren, aangezien er al een enorme kwaliteitsslag in de woningvoorraad is gemaakt. Het onderhoud zal de komende jaren efficiënter worden en meer vraag gestuurd. Onderhoudsmomenten grijpen de corporaties aan om verdere kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de woningvoorraad te bereiken. Samenwerking heeft vanaf 2008 ruim 50% van haar woningbezit gerenoveerd.

Kwaliteitsinvesteringen vanaf 2017

Samenwerking start eind 2019 met hoogniveau renovatie van de vier flats aan de Aalscholverlaan (240 appartementen; oplevering begin 2022). Verder zal Samenwerking begin 2019 twee flats aan de Van Mekelstraat (64 woningen) energetisch renoveren (inclusief onderhoud)

Waterweg Wonen doet in de komende jaren in de volgende complexen een kwaliteitsverbetering. In 2018 zal Waterweg Wonen de 50 woningen van de flat aan de Maasboulevard renoveren. In de flats aan de Madridweg, Luxemburg en Londenweg zijn er worden de collectieve CV installaties verketeld tot individuele CV's. In 2018 worden de bijna 200 portiekflats in de Indische Buurt gerenoveerd.

Waterweg Wonen heeft op basis van haar energievisie een concretisering gemaakt van verduurzamingsactiviteiten gemaakt t/m 2019. Voorbeelden hiervan zijn het vervangen van VR-ketels door HR-ketels en het plaatsen van zonnecollectoren met een zonneboiler. In de Indische Buurt loopt een pilot om 12 portiekwoningen te renoveren tot zogenaamde Nul op de Meter-woningen. In de wooncomplexen aan de Koninginnelaan en de Zwaluwenlaan heeft Waterweg Wonen een primeur voor Nederland. Ze gaan daar stoken op biomassa, specifiek houtsnippers, en warmte opslaan in Phase Change Material (PCM). Dit is een zoutoplossing die, veel compacter en efficiënter dan water, warmte opslaat voor later gebruik. Het is voor het eerst dat stoken op houtsnippers in combinatie met PCM in de woningbouw toegepast wordt in Nederland.

In deze investeringen is veel aandacht en ruimte voor energetische maatregelen en woonlastendaling voor bewoners.



RAADSMEMO

Aan
De gemeenteraad van Vlaardingen

Portefeuillehouder
J. Versluijs

Onderwerp
Woningbouwprogramma 2018

Datum	Registratienummer	Aantal bijlagen
6 februari 2018	1639961	-2-

Geachte leden van de raad,

Op 6 februari 2018 heeft ons college het Woningbouwprogramma 2018 vastgesteld. Bijgaand treft u per informatie de volgende bijlagen aan:

1. Woningbouwprogramma 2018 met analyse, waarbij het woningbouwprogramma is getoetst aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen en aan de in de regio gemaakte woningmarktafspraken.
2. APW-lijst met geplande nieuwbouwprojecten in de periode van 2017-2030.

De belangrijkste conclusies uit de toetsing van het woningbouwprogramma aan de in regionaal verband gemaakte en aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen zijn:

1. Vlaardingen heeft in de crisisjaren tegen de trend in meer gebouwd. Vanaf 2009 heeft Vlaardingen gemiddeld 192 nieuwbouwwoningen per jaar gebouwd. In 2016 zijn er 238 nieuwbouwwoningen gebouwd (bron: CBS). In 2017 neemt het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen volgens de planning toe met 264 woningen en in 2018 met 283 woningen. In de periode van 2019 tot en met 2024 worden er gemiddeld 430 woningen per jaar opgeleverd.
2. De gemeente koerst op de bovenkant van de in subregionaal verband afgesproken bandbreedte van de woningbouwproductie af.
3. Het woningbouwprogramma van 2017 tot 2030 voldoet vrijwel aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen van spiegelbeeldig bouwen. De doelstelling van 60% eengezinswoningen en 40% appartementen wordt met 57% net niet gehaald. De verdeling 57% eengezinswoningen en 43% appartementen blijft een aandachtspunt om te kijken of we een extra inspanning kunnen doen. De doelstelling van 60% koop en 40% huur wordt overtroffen omdat er meer koopwoningen (75%) dan huurwoningen (25%) worden gebouwd.
4. Bijna 80% van de sociale huurwoningen wordt in de middeldure sociale huursector gebouwd met een huur tussen € 640 en € 710 per maand. Eengezinswoningen worden uitsluitend in de middeldure huursector gebouwd. In Vlaardingen wordt weinig nieuwbouw in de vrije huursector gebouwd (boven € 710). Bij de Actualisatie van het Actieplan Wonen heeft dit de expliciete aandacht, omdat deze woningen ook een rol kunnen hebben bij de huisvesting van de middeninkomens. Halverwege 2018 komen de onderzoeksresultaten van ABF Research en RIGO over de wensvoorraad van de regio en regiogemeenten beschikbaar. In de tweede helft van 2018 willen we bekijken in hoeverre het wenselijk en mogelijk is om de vrije sector huurwoningen te bouwen.

Naast dat het woningbouwprogramma voldoet aan de doelstellingen van het Actieplan Wonen is er blijvende aandacht nodig voor de vraag naar eengezinswoningen en levensloopgeschikte appartementen.

Kwaliteitsinvesteringen en vernieuwbouw corporatiewoningen

In 2010 hebben de partijen (gemeente en woningcorporaties) in het licht van het Actieplan Wonen naast sloop/nieuwbouw ook afspraken gemaakt over complexmatige renovaties en groot-onderhoud (minimaal 5.900 woningen). Beide woningcorporaties hebben gezamenlijk vanaf 2008 in 8.753 woningen complexmatig in kwaliteit geïnvesteerd. In 2016 zijn er dus in 3.000 woningen meer dan is afgesproken complexmatige renovaties en onderhoud uitgevoerd.

Kwaliteitsinvesteringen vanaf 2017

Samenwerking start eind 2019 met hoogniveau renovatie van de vier flats aan de Aalscholverlaan (240 appartementen; oplevering begin 2022). Verder zal Samenwerking begin 2019 twee flats aan de Van Mekelstraat (64 woningen) energetisch renoveren (inclusief onderhoud)

Waterweg Wonen doet in de komende jaren in de volgende complexen een kwaliteitsverbetering. In 2018 zal Waterweg Wonen de 50 woningen van de flat aan de Maasboulevard renoveren. In de flats aan de Madridweg, Luxemburg en Londenweg zijn er worden de collectieve CV installaties verketeld tot individuele CV's. In 2018 worden de bijna 200 portiekflats in de Indische Buurt gerenoveerd.

Waterweg Wonen heeft op basis van haar energievisie een concretisering gemaakt van verduurzamingsactiviteiten gemaakt t/m 2019. Voorbeelden hiervan zijn het vervangen van VR-ketels door HR-ketels en het plaatsen van zonnecollectoren met een zonneboiler. In de Indische Buurt loopt een pilot om 12 portiekwoningen te renoveren tot zogenaamde Nul op de Meter-woningen. In de wooncomplexen aan de Koninginnelaan en de Zwaluwenlaan heeft Waterweg Wonen een primeur voor Nederland. Ze gaan daar stoken op biomassa, specifiek houtsnippers, en warmte opslaan in Phase Change Material (PCM). Dit is een zoutoplossing die, veel compacter en efficiënter dan water, warmte opslaat voor later gebruik. Het is voor het eerst dat stoken op houtsnippers in combinatie met PCM in de woningbouw toegepast wordt in Nederland.

In deze investeringen is veel aandacht en ruimte voor energetische maatregelen en woonlastendaling voor bewoners.

Particuliere woningverbetering

In 2017 is door de raad voor € 1,7 mln. beschikbaar gesteld voor nieuwe stimuleringsregelingen (laagrentedragende leningen) particuliere woningverbetering (PWV) in de VOP en een gedeelte van de Westwijk (rond de Zeemanstraat) Marco. Deze projecten zijn in voorbereiding, In het gebied van de Westwijk betreft het 12 VvE's. Acht VvE's hebben al aangegeven mee te willen doen. In de VOP hebben er al informatieavonden en gesprekken met een aantal VvE's plaats gevonden. Dit moet nog leiden tot concrete voorstellen.

Daarnaast is er sinds juni 2015 een Servicepunt Woning Verbetering (SWV) van start gegaan samen met Schiedam, Dit loket helpt VvE's met tal van vragen (activeren VvE, lezen van de splitsingsacte, mediaton bij geschillen etc.), informeert VvE's over ontwikkelingen en organiseert cursussen (o.a kasbeheer, voorkomen van fraude) voor VvE bestuurders. Halverwege dit jaar volgt een evaluatie van het SWV. Op grond van deze evaluatie wordt bekeken of SWV al dan niet structureel voortgezet moeten worden.

Regionale woonvisie

De provincie heeft de regio verzocht om vóór 1 juli 2017 de regionale woonvisie te actualiseren. Het traject van de actualisatie van de regionale woonvisie is opgesplitst in twee fasen. In de eerste fase die per 1 juli 2017 is afgerond is de stand van zaken opgemaakt met betrekking tot de regionale woonvisie "Dat spreken we af!". Centrale thema in deze actualisatie zijn de benodigde omvang, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad per gemeente en subregio. In de tweede fase zullen de 14 regiegemeenten vervolgspraken maken die in een Regionale Agenda worden vastgelegd.

De provincie heeft in november 2017 de actualisatie van de regionale woonvisie (1e fase) aanvaard met uitzondering van de plannen voor de periode na 2020. In het eerste deel van de actualisatie van juli is geconstateerd dat in de regio Rotterdam voor de periode van 2020 t/m 2024 een dreigend tekort aan sociale huurwoningen ontstaat en er sprake is van een onevenwichtige verdeling van deze woningen over de regiogemeenten.

De 14 regiogemeenten (vertegenwoordigd in het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam hebben aan de regiotafel Wonen van 13 december 2017 besloten om een gecombineerde onderzoeksopdracht te verstrekken aan ABF Research en het RIGO. De uitkomsten van het onderzoek zullen leidend zijn voor de te maken afspraken om tot voldoende sociale woningen te komen die voldoende regionaal zijn gespreid.

In april/mei komt er een overdrachtsdocument voor de nieuwe colleges/raden na de gemeenteraadsverkiezingen. Het beoogd resultaat is om in mei tot en met juli 2018 te komen tot een Convenant streefvoorraad regio, streefvoorraad per gemeente en regionale afspraken voor doorkijk 2025 en 2030.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

de secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen

de burgemeester,
mr. A.M.M. Jetten MSc