

Informatiebrief aan de Raad

099

Zaaknummer: Z/24/087405
Documentnummer: -
Datum: 4 september
Onderwerp: Woningbouwprogrammering 2024
Bijlage(n): -

Geachte Raad,

In deze brief ontvangt u de woningbouwprogrammering van 2024. Hiermee geven wij uitvoering aan het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2021-2025 'Grip op wonen'.

Door middel van bouwprojecten wordt uitvoering gegeven aan het woonbeleid. Binnen de projecten worden afspraken gemaakt over de aantallen woningen, de prijscategorieën, de woningtypologie (eengezinswoningen, appartementen) en de doelgroepen. Het totaal aan woningbouwprojecten telt op tot het woningbouwprogramma. Hieruit blijkt of er in Wassenaar gebouwd wordt in lijn met de Woonvisie, het coalitieakkoord en de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA).

Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden

In regio Haaglanden zijn voor de periode 2022-2030 circa 74.500 woningen gepland, hetgeen ongeveer 8% is van de totale Nederlandse woningbouwproductie. Deze aantallen zijn afgesproken in de RRA, van 7 maart 2023. Wassenaar heeft binnen de RRA een bruto-opgave (exclusief sloop) in de periode 2022 – 2030 van 991 woningen. Tezamen met de andere regiogemeenten¹ leidt dit tot de opgave van circa 74.500 woningen.

Het Rijk heeft de ambitie geformuleerd om 30% sociale huur te realiseren en in totaal 2/3 betaalbare woningen te bouwen, zoals neergelegd in de RRA en de gelijkkluidende afspraken in de overige regio's in Nederland. Het voornemen van de regering is om dit wettelijk vast te leggen in de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting. Betaalbare woningen zijn woningen in de sociale huursector en de zogenoemde categorieën middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop. Deze categorale indeling komt terug in Tabel 1.

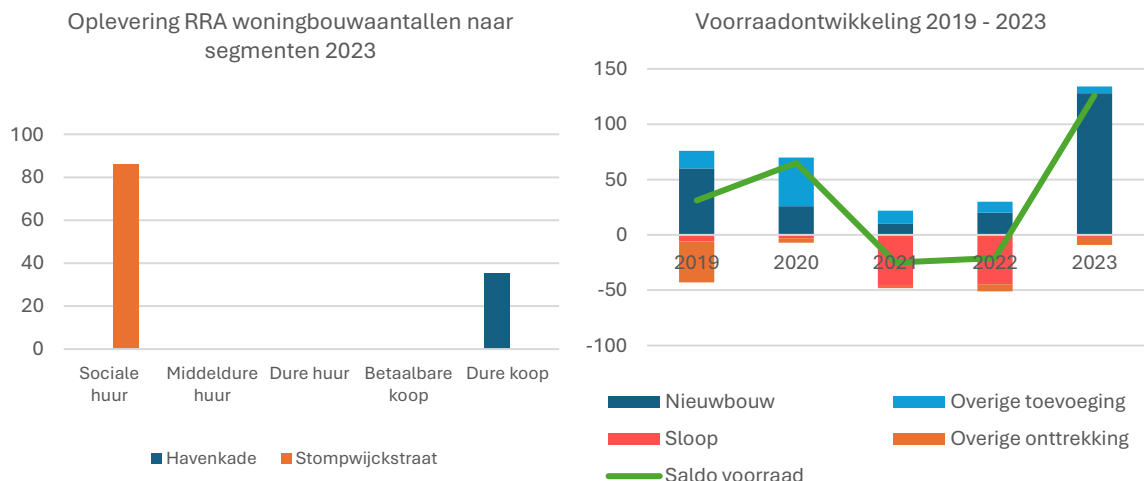
¹ Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer

Woningbouwsegment	Prijsgrens 2024
Sociale huur	€879,66
Middenhuur	€1.157,95 (t/m WWS 186 punten)
Vrije sector huur	> €1.157,95
Betaalbare koop	€390.000
Middensegment koop (NHG-grens)	€435.000
Dure koop	> €435.000

Tabel 1 Prijsgrenzen woningbouwsegmenten, prijspeil 2024

Realisatie 2022 en 2023

Binnen de afgesproken opgave van de RRA is een aantal projecten gerealiseerd, deze projecten tellen vanaf 2022 mee. In 2022 zijn er 20 nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd. Echter is de netto-woningvoorraad in 2022 negatief (-21) door sloop en overige onttrekkingen (bijvoorbeeld door transformatie). In 2023 zijn er 128 woningen door middel van nieuwbouw aan de woningvoorraad toegevoegd. Dat zijn de woningbouwprojecten Havenkade (35 woningen) en Stompwijkstraat (86 woningen). Naast de Havenkade en de Stompwijkstraat zijn er zeven woningen verspreid in Wassenaar opgeleverd.



Figuur 1 Oplevering woningbouwaantallen 2023 (links) en voorraadontwikkeling 2019-2023 (rechts)

Behalen doelstelling RRA

Binnen de RRA afspraken zijn er in 2023, 121 woningen opgeleverd. Dat betekent dat er, om de doelstelling uit de RRA te bereiken, nog 870 woningen gerealiseerd moeten worden. Om dat te bereiken werkt het college met een woningbouwprogrammering voor de komende jaren.

Woningbouwprogrammering Wassenaar

Op dit moment heeft Wassenaar een plancapaciteit voor circa 1.000 woningen (Tabel 2). Dit betekent dat we een plancapaciteit hebben van circa 115%. We streven naar een plancapaciteit van 130% om vertragingen en planuitval op te kunnen vangen en om zo aan onze doelstelling te voldoen. Per woningbouwproject is het verwachte aantal woningen en de huidige status opgenomen. Plannen in de ontwerpfasen of verkenningsfasen zijn plannen die kunnen wijzigen, dan wel vertragen of uitvallen. Deze woningaantallen zijn indicatief en kunnen in een later stadium naar boven of naar beneden worden bijgesteld.

Woningbouwprojecten	Aantal woningen	Status
Poortlaan / Ridderlaan	93	In aanbouw, oplevering 2024
ANWB	425	Bestemmingsplan vastgesteld – RvS procedure
Oostdorp	101	Vergunningen aangevraagd
Den Deijl - Middelweg	40	Gegund en in ontwerpfasen
Gemeentewerf	85	Ontwerpfase
Kerkehout	80	Ontwerpfase
Rijksstraatweg 334		Verkenningsfase
Flexwonen		
Van Rechterenstraat		
Samenvoeging scholen St. Jozefschool en St. Jan Baptistschool		

Tabel 2 Plancapaciteit Wassenaar

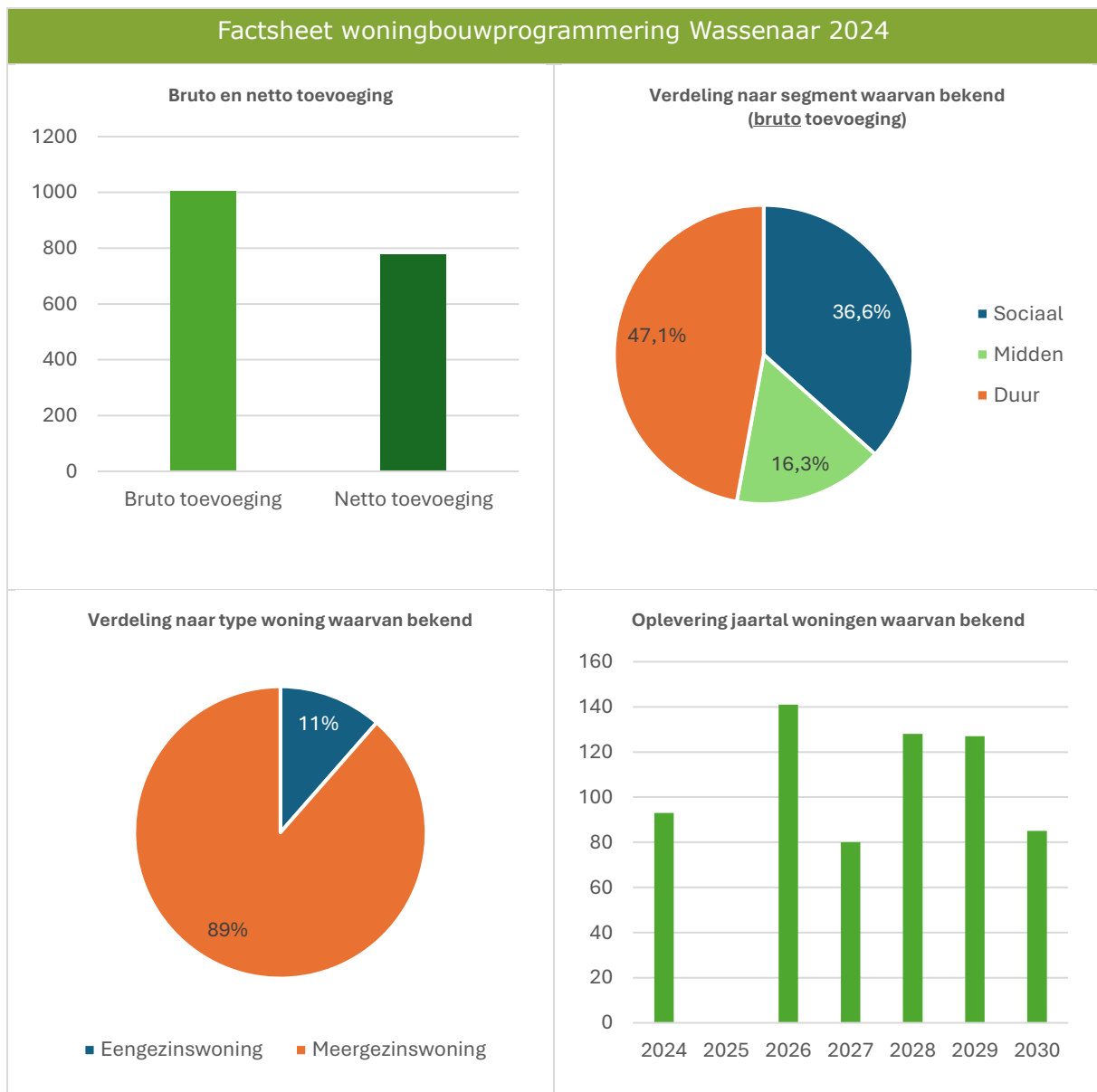
Woningbouwcategorieën, woningtypologie en oplevering woningen

In de plancapaciteit is op dit moment 36,6% sociaal (sociale huur en goedkope koop) opgenomen, 16,3% midden (middenhuur en betaalbare koop) en 47,1% duur (dure huur en dure koop). Dit zijn bruto-aantallen (toevoegingen exclusief sloop). Er vinden verschillende herstructureringen plaats, zoals bijvoorbeeld in Oostdorp².

De netto-plan-capaciteit is 31,5% sociaal (sociale huur en goedkope koop), 17,7% midden (middenhuur en betaalbare koop) en 50,8% duur (dure huur en dure koop). Als college streven we naar voldoende beschikbare woningen in het middensegment.

² Hier worden 62 sociale huurwoningen gesloopt om 91 sociale huurwoningen en 10 middenhuurwoningen terug te bouwen.

De verdeling naar woningtypologie is merendeels appartementen (89%) en de overige 11% bestaat uit grondgebonden woningen. Voor enkele plannen is de verdeling naar woningsegment en typologie nog onbekend. Deze plannen zijn niet opgenomen in de verdeling naar woningtype en segment. In 2024 wordt het woningbouwproject aan de Poortlaan / Ridderlaan van de woningcorporatie Wassenaarsche Bouwstichting opgeleverd. In de jaren vanaf 2026 verwachten we een structureel hogere oplevering van het aantal woningen per jaar. In onderstaande factsheet is de woningbouwprogrammering gevisualiseerd.



Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.