

Memo

Aan : Provincie Gelderland, gedeputeerde Meijers
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 9 juni 2015
In afschrift aan : Gemeenteraad, Margo Meijer, Kees Konings, Floor Arts, Ruud Koch, Frits Dimmendaal, Ilse Klompen, Erica Schrik, Wim de Bruin, Hans Burgers, Henk van Laar. Jolein Steenman. Lout van der Hoeven. Sander van de Pol. Toine
Zaaknummer : 31386
Onderwerp : Over 3 sporen naar meer goedkope huurwoningen in de gemeente Ede: 3 pilots in Ede naast het bestaande woningbouwprogramma
Onderbouwing voor een viertal pilots m.b.t. realisatie goedkope huurwoningen in bestaand leegstaand vastgoed gezien in relatie tot het bestaande woningbouwprogramma.

Inleiding

De gemeente Ede groeit de komende jaren volgens de prognoses nog fors. In 2030 komt de gemeente Ede uit op een inwoneraantal van ruim 119.000. Daarnaast neemt het aantal huishoudens toe. Een woningbouwprogramma (grotendeels harde plancapaciteit) in de grootte van circa 6.000 woningen 'start bouw' tot 2030 (gemiddeld 400 woningen/jaar) moet deze groei opvangen. Dit woningbouwprogramma is passend bij de te verwachten groei aan huishoudens tot 2030. Aangezien een groot deel van het programma 'hard' is, leidt dit direct tot het effect dat er tot die periode vrij beperkt nieuwe ruimte is voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

Ondanks het grote woningbouwprogramma is er een specifiek segment dat tot op heden letterlijk onvoldoende van de grond komt: goedkope huurwoningen. Hier zijn diverse oorzaken voor aan te wijzen (o.a. verminderde investeringscapaciteit corporaties, lage investeringsbereidheid bij huidige bouwers/ontwikkelaars). Feit is dat de behoefte aan deze woningen al groot was (getuige de inschrijflist op www.huiswaarts.nu, 7.000 inschrijvingen gemeente Ede, 35.000 WERV+B), en alleen maar groter wordt. De druk wordt hoger door zogenaamde 'bijzondere doelgroepen' zoals statushouders (waarvan de taakstelling voor de gemeente Ede verdubbeld is naar circa 200 per jaar!), uitstroom maatschappelijke opvang, arbeidsmigranten, 'gescheiden partners' e.d.. Maar ook door starters of doorstromers op de woningmarkt die vanwege flexibele arbeidscontracten geen of een te lage hypotheek kunnen verkrijgen of promovendi en kenniswerkers die afkomen op onze regio Food Valley/Wageningen UR en voor een bepaalde (maar vaak korte) periode betaalbare huisvesting zoeken in de regio (bijvoorbeeld in de sfeer van short stay). Daarnaast volgt naar verwachting een extra vraag doordat de permanente bewoning op de recreatieparken wordt aangepakt. Ook de tendens dat er steeds minder mutatie plaatsvindt in het corporatiebezit en daardoor minder uitstroom plaatsvindt naar andere categorieën woningen zorgt ervoor dat de behoefte alleen maar groter wordt.

Kortom: we zien een stevige behoefte in het hele segment van goedkope huurwoningen (tot de liberalisatiegrens van €710,68). Wel ligt er –zeker gezien de doelgroepen die beschreven zijn– een extra behoefte in het goedkopere deel tot de eerste aftoppingsgrens (€ 403,06) en tussen de eerste aftoppingsgrens en de tweede aftoppingsgrens (afhankelijk van gezinssituatie € 576,87 of € 618,24).

De gemeente Ede kent –afgezet tegen landelijke gemiddelden– een relatief kleine goedkope huurwoningvoorraad: circa 22% van alle woningen in de gemeente Ede is een goedkope huurwoning (tot de liberalisatiegrens van € 710,68).

Het merendeel van de goedkope huurwoningen is in bezit van corporaties. In de gemeente Ede zijn Woonstede en PlichtGetrouwe hofleverancier. Door diverse maatregelen zijn corporaties minder goed in staat

stevig te investeren in nieuwe goedkope huurwoningen. De laatste tijd is merkbaar dat er steeds meer particuliere partijen zijn die willen investeren in dit segment.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Ede onderschrijft de grote behoefte aan goedkope huurwoningen nu en in de toekomst en het feit dat er onvoldoende in dit segment wordt gerealiseerd. Eind mei heeft zij kennis genomen van een memo (projectleider Ruud Koch, 24 april 2015) die de noodzaak om de voorraad goedkope huurwoningen in Ede te vergroten verder duidt. In de memo is als opdracht geformuleerd:

'In opdracht van het college moet gezocht worden naar mogelijkheden om huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen te vergroten. Gezocht moet worden naar mogelijkheden om samen met marktpartijen en corporaties de huidige woningvoorraad van goedkope woningen al dan niet tijdelijk uit te breiden. (...) De rol van de projectleider is dit proces aan te jagen en te faciliteren. Tevens wordt gemeld in deze memo dat 'Op hoofdlijnen worden mogelijkheden om de voorraad van goedkope huurwoningen te vergroten onderzocht. Concrete projecten worden separaat opgepakt en uitgewerkt.

De voorliggende 'driesporenaanpak' en drie voorgestelde pilots (weliswaar vanuit de woningbouwprogrammatische invalshoek) passen in dit streven. Relevant is dat betreffende projectleider ook betrokken is om op regionaal niveau (Projectgroep Statushouders FoodValley) te zoeken naar pilots voor huisvesting van statushouders. Ook hierbij zijn nadrukkelijk parallellen te zien met de voorliggende memo.

Beleidscontext: van Woonvisie 2012 naar Kwalitatieve Woonvisie 2015

De Woonvisie 2012 (vigerend) is met name kwantitatief/programmatisch ingericht met de focus op nieuwbouw. De nieuwe kwalitatieve Woonvisie 2015 (zoals de naam al suggereert) gaat veel meer in op diverse kwalitatieve aspecten en heeft zijn vertrekpunt juist in de bestaande woningvoorraad. De maanden april en mei 2015 hebben in het teken gestaan van de cocreatie. Samen met een zeer divers arsenaal aan partners in de gemeente en daarbuiten hebben we op een zestal thema's (Jong Ede, Betaalbaar Ede, Duurzaam Groen en Leefbaar Ede, Zorgzaam Ede, Werkend en Internationaal Ede, Groeiend Ede) kwalitatieve uitwerking gezocht.

De thema's geven richting aan de ontwikkeling van het wonen in de gemeente Ede tot 2030. Per thema wordt gezocht naar antwoorden op een aantal vraagstukken (en bijkomende dilemma's). Deze vraagstukken zijn terug te vinden in de Nota Tussenstand Woonvisie uit maart 2015. Een en ander leidt tot richtinggevend uitspraken en input voor de uiteindelijke Woonvisie. Een aantal vraagstukken (onder verschillende thema's) heeft direct relatie met het thema 'voldoende betaalbare huurwoningen' of 'huisvesting bijzondere doelgroepen':

- *Thema 'Betaalbaar Ede'*
 - o Willen we qua strategie inzetten op het realiseren van meer sociale huurwoningen (zelfstandig/ onzelfstandig) voor de doelgroepen, cq is het nodig naar de toekomst toe de sociale huurwoningvoorraad (fors) uit te breiden?
 - o In hoeverre is het wenselijk -al dan niet in tijdelijke sfeer- marktinitiatieven te omarmen die voorzien in de extra behoefte aan sociale huurwoningen van bijzondere doelgroepen?
 - o Hoe verhoudt de investeringscapaciteit van de corporaties in Ede zich tot het oplossen van schaarste aan sociale huurwoningen?
- *Thema 'Duurzaam Ede'*
 - o Hoe gaan we om met het ombouwen van bestaand commercieel vastgoed (kantoren, winkels, bedrijfspanden) naar woonruimte al dan niet tijdelijk en in relatie met het bestaande woningbouwprogramma?

- *Groeiend Ede*
 - o Gaan we de woningbouwopgave volledig accommoderen op de vastgelegde nieuwbouwlocaties (bestaande planaanbod) of gaan we (ook) inspelen op nieuwe marktinitiatieven en bieden we daarmee ruimte voor nieuwe binnenstedelijke of binnendorpse ontwikkelingen (zoals herontwikkeling leegstaand vastgoed)?

De gesprekken en discussies die in het kader van de cocreatiefase zijn gevoerd leren ons dat het thema 'voldoende goedkope woningen in de gemeente Ede' sterk leeft onder een diversiteit aan partijen.

Bestaand woningbouwprogramma – relatie grondportefeuille gemeente Ede

De nieuwe Woonvisie 2015 wordt opgesteld binnen de context van een sterk groeiende gemeente waarvoor een bouwprogramma van minimaal 6.000 woningen tot 2030 beschikbaar is. Van deze circa 6.000 woningen valt circa 80% in de gemeentelijke grondportefeuille. Het merendeel van het programma is daarbij in Ede Stad te vinden (o.a. Kernhem B, Het Nieuwe Landgoed, Kazerneterreinen, ENKA-terrein, Park Reehorst). Maar ook in de diverse kernen vindt woningbouw plaats Westzoom (Lunteren), Munnikebeek (Ederveen), Baron van Wassenaerpark (Bennekom), Smachtenburg (Harskamp), locatie Pluim (Otterlo), Wekerom Oost en West (Wekerom).

Uitgangspunt is dat tot 2030 circa 400 woningen per jaar in de gemeente Ede worden gebouwd. Dit is in lijn met de gemiddelde bruto productie in de afgelopen 10 jaar. Aangezien 80% in gemeentelijke grondexploitaties valt wordt gerekend met een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 320 woningen vanuit gemeentelijke exploitaties.

Relevant hierbij is dat een deel van woningbouwlocatie Kazerneterrein op dit moment niet in beeld is voor grootschalige woningbouwontwikkeling op korte termijn i.v.m. de mogelijke komst van het World Food Center (locatie 'Maurits Zuid'). Hierbij gaat het om een aantal van 660 woningen. De omvang van het woningbouwprogramma is daarmee feitelijk nu een behoorlijk stuk lager (circa 5.400 woningen tot 2030). Dit biedt mogelijkserwijs extra ruimte in de programmering voor in ieder geval de korte termijn.

Over 3 sporen naar meer goedkope huurwoningen

Voorstel is om over een drietal sporen –dat recht doet aan de bestaande beleidsuitgangspunten maar ook (kan) inspelen op de veranderende maatschappelijke context en eventuele nieuwe beleidsuitgangspunten (Woonvisie 2015)- onze goedkope huurwoningvoorraad te vergroten. Hierbij ligt in eerste instantie de focus op Ede Stad, omdat we zien dat daar de behoefte het meest aanwezig is. Daarbij is het van belang continu te monitoren wat er gebeurt en welke effecten optreden.

We onderscheiden de volgende sporen:

- ❖ Spoor 1: Goedkope huurwoningen realiseren binnen bestaand woningbouwprogramma
 - o Afspraken blijven maken met bouwende en ontwikkelende partijen om op de *bestaande woningbouwlocaties* (passend binnen ons woningbouwprogramma) goedkope huurwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld) te ontwikkelen. Hierbij kan een corporatie als afnemer optreden, maar uiteraard zijn ook andere investeerders welkom (zolang geborgd is dat deze woningen een x aantal jaren in het goedkope huursegment blijven vallen). Uiteraard zijn hybride vormen hierbij ook denkbaar (bijvoorbeeld investeerder/belegger die de dienstverlening bij Woonstede belegt).
- ❖ Spoor 2: Tijdelijke goedkope huurwoningen realiseren binnen bestaand woningbouwprogramma
 - o Op locaties die vallen binnen het woningbouwprogramma, maar de komende jaren (nog) niet tot ontwikkeling komen tijdelijke oplossingen realiseren (bijvoorbeeld containerwoningen). Corporatie Woonstede heeft aangegeven dit een interessante gedachte te vinden; wellicht zijn er ook particuliere/institutionele investeerders te vinden.
- ❖ Spoor 3: Toestaan nieuwe woningbouwinitiatieven in goedkope huur in leegstaand vastgoed

- o Toestaan (in pilotsfeer) in leegstaand vastgoed (kantoren, winkels, bedrijfsmatig vastgoed) in permanente sfeer (dus niet tijdelijk!) goedkope huurwoningen te gaan realiseren (mits locatie passend is voor een woonbestemming).

Een drietal concrete pilots

Er is op dit moment een viertal particuliere initiatiefnemers die in bestaand (langdurig) leegstaand vastgoed in Ede Stad zelfstandige studio's of kamers wil realiseren met een huurprijsniveau ruim onder de liberalisatiegrens en aftoppingsgrens (naar schatting in de range 300-550 euro/maand). Hiermee kunnen we spoor 3 concreet uitvoeren.

Het gaat om de volgende panden:

- ❖ Voormalig Besampand (Zuidplein) ten zuiden van station Ede-Wageningen (ca 35 woningen)
- ❖ Kantoorgebouw Achterdoelen (boven Grand Café Marnix en Xenos), Ede Centrum (ca 35 woningen)
- ❖ Voormalig gebouw achter Besampand (Oude Bennekomseweg 1A-D) ten zuiden van station Ede-Wageningen (ca 38 kamers)
- ❖ Maandereind 51, Ede Centrum (ca 15 woningen)

De zelfstandige studio's hebben op basis van de nu bekende informatie een grootte van ca 30-50 m².

Bij verdere uitwerking van de pilots die voorzien in zelfstandige woningen wordt bepaald in hoeverre en in welke mate bijzondere doelgroepen kunnen worden gehuisvest in deze woningen. Hiervoor kan bijvoorbeeld een inspanningsverplichting worden afgesproken. Voor de pilot met onzelfstandige wooneenheden (kamers aan De Oude Bennekomseweg) is het zaak meer concrete afspraken te maken voor (gedeeltelijke) opvang van bijzondere doelgroepen vanwege het feit dat er al diverse mogelijkheden voor kamerbewoning in Ede Stad zijn die in de behoefte lijken te voorzien.

Verzoek aan de gedeputeerde

We hopen u als gedeputeerde van de provincie Gelderland met bovenstaande inleiding overtuigd te hebben dat er *naast* het bestaande Edese woningbouwprogramma ruimte moet worden gecreëerd voor nieuwe initiatieven die voorzien in een toevoeging van goedkope huurwoningen in de gemeente Ede. Dit willen we doen via de drie benoemde sporen. Graag willen we daarbij van u instemming om spoor 3 concreet te maken door in eerste instantie medewerking te geven aan de in deze memo beschreven pilotprojecten.