

Strategische woningbouwplanning Woerden november 2019

Toelichting en voortgang projecten

Inleiding

De strategische woningbouwplanning wordt halfjaarlijks bijgesteld. In het document 'Voortgang woningbouwprojecten' is te lezen wat de stand van zaken is per project en of het project vertraging heeft opgelopen ten opzichte van 2018.

Regionale behoefte en lokale woningbehoefte

De regionale behoefte aan woningen tot 2040 is ca. 104.000 woningen. Voor de Gemeente Woerden is de woningbehoefte berekend op 4.700 woningen (2018 tot 2040). In de huidige plancapaciteit zijn in totaal 4.260 woningen opgenomen voor de gemeente Woerden.

Conform de Woonvisie moeten er van 2018 tot 2023 gemiddeld 310 woningen per jaar gerealiseerd worden. Na 2023 zijn er 200 woningen per jaar nodig.

Jarenlang was het streven om 200 woningen per jaar op te leveren. De verhoging naar 300 woningen is daarom een grote uitdaging. Daarnaast speelt het na-ijl-effect van de crisis een grote rol. Vanaf 2016 begonnen de ontwikkelaars de projecten weer op te pakken. Het duurt vervolgens 4 tot 10 jaar voordat de woningen opgeleverd worden. Deze projecten komen nu in de verkoop.

Plan capaciteit

Op basis van de woningbehoefte wordt gekeken hoeveel plancapaciteit er nodig is. Hiervoor wordt er 30% opgeteld bij de woningbehoefte vanwege de gebruikelijke planuitstel. In de Woonvisie is opgenomen dat de totale plancapaciteit tussen 2018-2040 een omvang moet hebben van 6.600 woningen. Er is daarom een aanvullende plancapaciteit nodig van 2.345 woningen.

Tot 2030 is er voldoende plancapaciteit voor de gehele gemeente. Inzoomend op de kleine kernen, zien we dat deze al vóór 2028 geen bouwmogelijkheden meer hebben. Voor de beoogde locaties buiten de rode contour is het onzeker of deze locaties gerealiseerd worden. Dat betekent dat de tekorten in de kernen verder op kunnen lopen. Hiermee wordt de druk op Woerden-stad groter.

Gepland aantal woningen 2019-2024

In de komende vijf jaar zijn er 1500 woningen opgenomen in de strategische woningbouwplanning waarmee we theoretisch aan het streefaantal van gemiddeld 300 woningen per jaar kunnen voldoen.

	Gepland	Gewenste plancapaciteit inclusief planuitstel
Woningbouwproductie 2019-2024	1.500	1.950
Sociale huur 2019-2024	250	390

In onderstaande tabel staat het totaal aantal woningen zoals opgenomen in de strategische woningbouwplanning.

Totaal 2019-2024	Gemiddeld per jaar 2019-2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
1500	300	119	258	330	482	416	2.615

Belangrijke kanttekening is, dat de strategische woningbouwplanning uit gaat van een verwachte oplevering. Locatieontwikkeling is echter afhankelijk van veel factoren die van invloed zijn op de daadwerkelijke oplevering zoals de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. De woningbouwlocaties in de Gemeente Woerden zijn vrijwel allemaal binnenstedelijk, wat over het algemeen een langere ontwikkeltijd nodig heeft vanwege de complexiteit van de plannen.

Gepland aantal woningen sociaal 2019-2024

Ook aan sociale huurwoningen is behoefte. Met name in de kernen Woerden en Harmelen zijn de wacht- en zoektijden hoog. Er wordt ingezet op de bouw van 60 huurwoningen per jaar. Er moeten nog ruim 500 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden tot 2030, hiervan staan er 250 in de planning. Naar verwachting worden er de komende 5 jaar gemiddeld 50 sociale huurwoningen per jaar opgeleverd, rekening houdend met planuitstel kan dit op 35 woningen per jaar uitkomen. In voorgaande jaren was het Rijksbeleid erop gericht om het aantal sociale huurwoningen te verminderen en geen uitbereiding van de voorraad. GroenWest zorgde ervoor dat hun woningvoorraad stabiel bleef (geen toe- of afname). Inmiddels wordt er een groeiende behoefte onderkend, maar dat betekent dat er meer sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. Deze planontwikkeling kost tijd en geld, sociale huurwoningen moeten opgenomen worden in de woningbouwprogramma's terwijl de financiële haalbaarheid onder druk staat.

Totaal 2019-2024	Gemiddeld per jaar 2019-2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
250	50	-	25	17	155	50	nog opnemen in de planning

Doelgroepen, woningtypen en doorstroming

In de strategische woningbouwplanning zijn 250 vrije sector huurwoningen opgenomen. Daarnaast worden voor de doorstroming, zorggeschikte (gelijkvloerse) woningen voor senioren en goedkope koopwoningen voor starters gerealiseerd. Bij de grote locaties in alle kernen is een gedifferentieerd programma opgenomen waaronder woningen in het dure prijssegment zodat via doorstroming middeldure woningen vrij komen. Ook wordt gestuurd op een gevarieerd aanbod per kern.

Oplevering afgelopen jaren

De gewenste gemiddelde woningbouwproductie voor de periode 2015-2019 was 200 woningen per jaar (Woonvisie 2015). De daadwerkelijke oplevering ligt op gemiddeld 188 woningen per jaar. Hierin zien we het effect van de economische crisis. Het streefaantal van 200 woningen werd gemiddeld gezien niet gehaald.

In de periode 2012 t/m 2019 zijn er jaarlijks gemiddeld 43 sociale huurwoningen opgeleverd.

Jaar	Aantal woningen
2007	398
2008	250
2009	244
2010	205
2011	182
2012	274
2013	71
2014	127
2015	141
2016	151
2017	91
2018	166
2019	119
Gemiddeld	188

Opleveringen per jaar

Voortgang woningbouwprojecten Gemeente Woerden

oktober 2019

Project	Aantal	SWP 2018	SWP 2019	Projectontwikkeling en voortgang
Defensie-eiland	107	2015-2020	2015-2020	Wordt binnen de planning gehaald. De woningen op 'Midden' gebouw De Wasserij is begin 2019 opgeleverd. De bouw van het laatste gebied 'Zuid' is gestart en wordt gebouwd in 3 bouwfases.
Waterrijk	77	2004-2020	2004-2020	De gebiedsontwikkeling wordt binnen de planning gehaald. Alle kavels zijn in optie/gereserveerd. Er komt nog 1 kavel in de verkoop waar nu een tijdelijke brug ligt.
Snellerpoort	770	2020-2027	2022-2030	In 2018 heeft de raad een ambitiedocument vastgesteld. Op basis daarvan wordt in 2020 het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Belangrijke aandachtspunten voor de ontwikkeling zijn hoe de warmte/energielevering moet plaatsvinden in de gehele woonwijk en de omlegging van de Steinhagenseweg tot Beneluxlaan. Dit zijn zaken die van invloed blijven op de planning van het project
VM Minkema	36	2021	PM/2023	Ligt stil in afwachting van een integrale visie op het gehele stationsgebied. Hierna wordt de planning van dit project gemaakt.
Jan Steenstraat	33	2019	2020	Bouw is gestart. Q1 2020 is de oplevering
De Veste	4	2019	2021	Maatplan en inrichtingsplan is opgesteld met de belanghebbenden. Verkoop Q4 2019.
Van Kempensingel	3	2019	2022	Wacht op planontwikkeling Centrumgebied Bredius
Woerden Centraal (Campina)	38	2015-2019	2015-2019	Het bouwplan wordt binnen de planning gehaald. Q3 2019 gereed.
Leidsestraatweg 229	12	2019	2020	Bestemmingsplan is 2 jaar geleden gewijzigd naar woningbouw
Leidsestraatweg	7	2019	2019	In aanbouw
Witt (Campinaast)	Ca 110	2020-2022	2020-2022	Voorontwerp bplan oktober 2019 in procedure ipv voor de zomer in procedure. Waardoor de verkoop niet in dec maar jan 2020 start
Oudelandseweg 44	20	2020	2020	In verkoop
Den Oudsten	175	2020-2021	2020-2021	Start bouw fase 1 is in mei 2019 gestart. Start bouw fase 2 in 2020.
Hoge Rijndijk	40	2020	2022	Eind oktober 2018 is de intentieovereenkomst gesloten tbv de herontwikkeling van het eerdere plan. De ontwikkelaar is bezig om tot een financieel en stedenbouwkundig haalbaar plan te komen. De herontwikkeling is de wens van de ontwikkelaar en zorgt ervoor dat het project vertraagt. Ligt stil wegens capaciteitsproblematiek bij de ontwikkelaar.
Prinsenhof/Prinsenlaan	3	2020	2020	In verkoop. Bestemmingsplan zomer 2019 ter inzage.
Middelland-Noord	Ca 2100	>2017	>2020	Organische ontwikkeling. Sloop/nieuwbouw of transformatie van kantoorpanden naar wonen. Er zijn diverse projecten waarvan de haalbaarheid onderzocht wordt. Inmiddels zijn er 3 intentieovereenkomsten gesloten.

De Houttuin (FNV)	265	-	2022	Sloop kantoor, nieuwbouw van 6 appartementengebouwen. Het programma bestaat uit circa 30% sociale huur en circa 70% vrije sector middenhuur.
Polanerbaan 1-3	Ca 300	-	>2024	Intentieovereenkomst is in 2018 gesloten. Momenteel is het pand in gebruik, waardoor het nu niet bekend is wanneer de daadwerkelijke realisatie van woningen in de planning opgenomen kan worden.

Harmelen

Project	Aantal	SWP 2017	SWP 2018	Projectontwikkeling en voortgang
Hof van Harmelen	96	2019-2020	2021-2022	Ontwikkelaar moet het ontwerp openbare ruimte opnieuw op laten stellen omdat de nutstracé's niet goed opgenomen waren. De vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan verschuift hierdoor van Q3 naar Q4 2019. Er is een gereede kans op bezwaren waardoor er een grote kans is op uitloop in de planning. Vertraging door: verwerving van bedrijfsgronden door ontwikkelaar, afstemming met omwonenden, planuitwerking woningen en openbare ruimte.
Buitenhof	80	2020-2023	pm	Ligt stil in afwachting schuifruimteonderzoek.
Haanwijk	90	>2023	>2024	Ligt stil. Eerst inbreidingslocaties, daarna uitbreiding.
VM Raadhuis	16	2020	2022	Lag stil in afwachting van de uitkomst op de Willem Alexanderlaan. Op 23 mei 2019 is het beeldkwaliteitsplan met de omwonenden besproken. Daarnaast vinden de noodzakelijke onderzoeken plaats op het gebied van water, bodem en natuur. Na het zomerreces wordt de raad dmv RIB een geïnformeerd over de stand van zaken. Er wordt De vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is voorzien in het eerste kwartaal van 2020.
VM Zwembad	9	2019-2020	2021	Oplevering woningen is voorzien in 2021. Het project heeft vertraging opgelopen om te komen tot een integrale ontwikkeling van de 3 percelen aan de WA-laan. Dit is gelukt, waardoor er ook een groter aantal woningen gerealiseerd kan worden. Nu zal er eerst vervangende huisvesting voor het kinderdagverblijf gerealiseerd moeten, waarna de bebouwing gesloopt kan worden. Daarna start de bouw van de woningen.
VM Kinderdagverblijf	6	2020	2021	Zie zwembadlocatie.
VM Fonteinschool	24	2021	2022	Lag stil in verband met de uitkomst van de locatie Kinderdagverblijf. Planontwikkeling is opgepakt. GroenWest is gevraagd een plan te ontwikkelen voor deze locatie. Voorlopig programma gaat uit van overwegend sociale huurappartementen en een beperkt aantal middeldure huurappartementen.
Mauritshof	24	2019	2020	Bouw is gestart. Oplevering Q1 2020.

Kamerik

Project	Aantal	SWP 2018	SWP 2019	Projectontwikkeling en voortgang
Kamerik NO2	12	2018	2020-2021	Er is overeenstemming over het ontwerp (op hoofdlijnen). De planontwikkeling loopt en de uitwerkingsprocedure bestemmingsplanprocedure wordt dit jaar opgestart. Medio 2020 start de bouw.

Kamerik NO3	60	>2020	>2024	Buiten de rode contour, voorlopig niet beschikbaar voor ontwikkeling.
Pastorielaantje	13	2019	2019	Alle woningen zijn verkocht, de vrije kavel is in optie. Bouw wordt afgestemd op de reconstructie openbare ruimte.
Vm scholenlocaties	25	2021-2022	2021-2023	In het najaar 2018 zijn de wensen van de inwoners geïnventariseerd. De planning is dat de scholen in de herfstvakantie 2019 gaan verhuizen. De scholen worden in november 2019 gesloopt. Bestemmingsplan wordt in 2020 vastgesteld.

Zegveld

Project	Aantal	SWP 2018	SWP 2019	Projectontwikkeling en voortgang
Weidz	38	2019-2020	2021	Realisatieovereenkomst gesloten. Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad in september 2019 is noodzakelijk vanwege een zeer kritisch tijdspad voor de realisatie van het nieuwe tenniscomplex in de winter.
Zuidwest	55	>2022	>2024	Zegveld Zuidwest ligt stil. Plan is lastig uitvoerbaar omdat het bedrijfsdeel nog steeds wordt gebruikt. Verder is realisatie moeilijk door milieunormen, slappe bodem en landschappelijke inpassing.
De Pionier	24	2021	2021	Na overleg tussen GroenWest, Zegveld Zorgt, Gemeente en Provincie ligt er een financieel haalbaar plan. Dit wordt vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst. De planontwikkeling wordt nu voortgezet. Vervolgens worden de plannen vastgelegd in het bestemmingsplan.