

Aan de gemeenteraad

Onderwerp	Afhandeling motie “Sociale woningbouw in de Hem”
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2023-267122
Dienst	Fysiek Domein
Sector	GEB
Contact	14 058, Hans Vierstra
Bijlagen	
Datum	9 januari 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 21 juni 2023 is het Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel De Hem en welstandsrichtlijnen “Buurschap de Hem” vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de besluitvorming over dit bestemmingsplan is de motie “Sociale woningbouw in de Hem” aangenomen.

De motie verzoekt het college om:

- te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het woningbouwprogramma voor De Hem aan te passen om tot een aandeel sociale huur en goedkope koop van 30% te komen;
- in dit onderzoek ook specifiek te kijken naar verschillende doelgroepen en in dit onderzoek een plek voor een Knarrenhof en ‘dragende en vragende jongeren’ mee te nemen;
- de raad hierover voor 21 december 2023 te informeren.

De stedenbouwkundige opzet van De Hem gaat uit van een centrumgebied met daaromheen uitdijende bebouwing conform een buurschap. Het centrumgebied leent zich het meest voor sociale woningbouw en goedkope koop. In de huidige opzet zijn hier 60 sociale huurwoningen, 30 rijwoningen midden/goedkope koop en 25 rijwoningen midden/dure koop gesitueerd. Extra sociaal en/ of goedkope koop toevoegen in dit deel van het buurtschap heeft niet de voorkeur. De voorkeur voor zowel de woonconcepten als ook sociale huur ligt ten westen van het centrumgebied en valt qua bestemming onder “Bijzonder Wonen”.

We zijn met WoonFriesland overeengekomen dat zij aanvullend 30 woningen in de Hem gaan bouwen bovenop de 60 huurwoningen in het centrum van het buurschap. Deze 30 woningen zijn te realiseren in ‘Bijzonder Wonen’ aan de westzijde van het Buurschap de Hem. Doelgroep zal dan vooral oudere bewoners zijn die in een soort van hof in het groen kunnen wonen. Dit mede gezien dat de locatie direct ten zuiden van Goutum ligt en relatief dicht bij de stad is. Ook zijn deze specials mogelijk goed geschikt voor een woonconcept zoals een Knarrenhof of ‘dragende en vragende jongeren’.



Fig.1 Bijzonder wonen (specials)

Er is ook gesproken met de stichting Knarrenhof. Dit woonconcept is zo opgezet dat er ruimte is voor een mix van (sociale) huur en (betaalbare) koop. Stichting Knarrenhof staat in beginstel positief over een mogelijke invulling en staan open voor een gesprek met een corporatie over afname van hun deel sociale huur (ca. 10 woningen). Een Knarrenhof in De Hem past uitstekend bij de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan en is goed in te passen.

Beleidsmatig zetten wij in op een ongedeelde stad. Dit houdt o.a. in dat we gemeentebreed streven naar 30% sociale woningbouw. In de door u aangenomen motie “Meer sturing op 30% sociale huur in nieuwbouwprogramma” (13 nov. 2023) zullen wij voor de zomer komen met een uitvoeringsprogramma waarin concreet wordt gemaakt op welke wijze we dit willen gaan doen.

Financiële consequentie

Voor sociale woningbouw hanteert de gemeente een andere kavelprijs dan voor koop en middenhuur. In de actuele grondexploitatie voor De Hem zijn de verschillen in opbrengsten tussen kavels voor sociale woningbouw en kavels voor het middensegment fors. Normaal gesproken kan het financiële effect worden gedempt door meer woningen te bouwen en/of te verdichten. Voor De Hem zou dat betekenen dat er meer woningen worden gebouwd dan in het bestemmingsplan voor De Hem is toegestaan (395 woningen).

Indien geen rekening wordt gehouden met verdichten dan leidt het aanpassen van het woonprogramma tot een vermindering van de opbrengst met € 2,26 mln voor de betreffende 40 woningen. Deze wijziging betekent dat de grondexploitatie een negatief resultaat laat zien. Op basis van de laatst vastgestelde grondexploitatie (per 01-01-2023) verslechtert het resultaat op

contante waarde van de deelgrondexploitatie De Hem van € 1.169.000,- positief naar € -1.078.000,- negatief.

Voor heel Zuidlanden/Middelsee betekent dit dat de totale grondexploitatie verslechtert van € 93.000,- positief naar € 2.154.000,- negatief. Voor dit bedrag zal op basis van de laatst vastgestelde grondexploitatie een verliesvoorziening getroffen moeten worden.

Verdichting

Het nadelige financiële effect kan worden beperkt door te verdichten en meer woningen toe te staan dan het bestemmingsplan nu mogelijk maakt. Of dat haalbaar is (wijziging bestemmingsplan) en in welke mate het financiële effect kan worden beperkt is op dit moment niet te zeggen. Het stedenbouwkundige plan biedt wel mogelijkheden om met name aan de westkant van het plan enige verdichting mogelijk te maken.

Conclusie

In principe is het, in de huidige stedenbouwkundige opzet, ruimtelijk goed mogelijk om 40 extra sociale huurwoningen toe te voegen waarmee het totaal op 100 komt. Hiermee gaan we van 15% naar 25% sociale huur. In de goedkope koop zijn reeds 30 woningen meegenomen in het huidige plan waarmee het percentage sociale huur en goedkope koop uitkomt op 33%.

De financiële effecten van de programmawijziging zijn, indien niet meer woningen worden gebouwd dan het bestemmingsplan mogelijk maakt echter te groot voor de huidige grondexploitatie. Nader onderzoek naar verdichting moet uitwijzen of dit ruimtelijk en maatschappelijk haalbaar is .

Uitkomsten van dit onderzoek zal worden meegenomen in de beantwoording van de motie “Meer sturing op 30% sociale huur in nieuwbouwprogramma” (13 nov. 2023) waarmee wij voor de zomer 2024 komen. In dit uitvoeringsprogramma wordt gemeentebreed gekeken op welke wijze gekomen kan worden tot 30% sociaal in nieuwbouwprogramma's. Hiermee beschouwen we deze motie als afgehandeld.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.