

Wonen in Midden-Delfland



WONEN
Midden-Delfland

Bouwen voor
gezinnen,
ouderen of
jongeren?



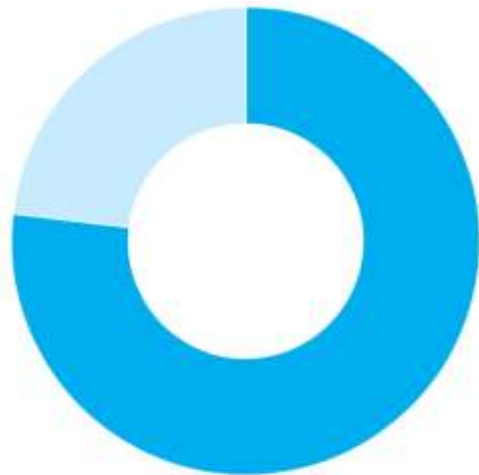


Verwachtingen?

Mijn doel: handelingsperspectieven om het morgen samen sneller en beter te doen!

Feiten en cijfers

Bouwen en wonen in gemeente Midden-Delfland – voorraad totaal



■ Eengezins ■ Appartement

	Nederland	Regio Haaglanden / Midden-H / R'dam	gemeente Midden-Delfland
Koop	57,5%	48,9%	73,6%
Particuliere huur	13,3%	16,3%	5,5%
Sociale huur	29,2%	34,9%	20,9%
Totaal	100%	100%	100%

- Behoeftte die wij zien: betaalbare woningen starters en senioren.
- Doel: diverser aanbod creëren, doorstroming op gang helpen en zorgen dat jongeren in gemeente betaalbaar kunnen starten.



Feiten en cijfers

Bouwen en wonen in gemeente Midden-Delfland – voorraad WMD

Woningvoorraad WMD 1-1-2022

Huurpartijcategorie	in €	aantal woningen	in %	in %
Goedkoop	< € 442,46	138	8,1%	78,9%
Betaalbaar I	€ 442,47 t/m € 633,25	1086	63,5%	
Betaalbaar II	€ 633,26 t/m € 678,66	125	7,3%	
Bereikbaar	€ 678,67 t/m € 763,47	246	14,4%	14,4%
Vrije sector	> € 763,47	115	6,7%	6,7%
Totalen		1710	100%	100%

Huurwoningen naar type woning in Daeb, niet-Daeb en totaal

	Midden-Delfland	EGW	MGW	Sen
Daeb	1586	718	666	202
	100%	45%	42%	13%
Niet-Daeb	124	81	21	22
	100%	65%	17%	18%
Totaal	1710	799	687	224
	100%	47%	40%	13%

- Huurprijs woningen ligt gemiddeld op 73,7% van de ‘maximaal redelijke markthuur’.
- Beleid:
 - +/- 8% totale voorraad middenhuur
 - +/- tweederde beschikbaar houden in betaalbare voorraad
- Alle woningtypen heel goed verhuurd; verkoop is daarom niet voor de hand liggend.

Koersplan WMD: prioriteiten

Onze missie:

‘Wonen Midden-Delfland biedt duurzaam en betaalbaar wonen. Voor en met huurders, woningzoekenden en stakeholders in de regio Haaglanden’.

1. Een woningvoorraad die past
 - Nieuwbouw sociale huur en middenhuur – liefst zoveel mogelijk in gemeente Midden-Delfland
 - Zo groot en divers mogelijk aanbod
 - Doorstroming stimuleren
 - Betaalbaar aanbod voor middeninkomens
2. Dienstverlening: gestructureerd én op maat
3. Betaalbaar wonen: gematigd huurbeleid, betaalbare woonlasten
4. Comfortabele en duurzame woningen: vooral nog beter isoleren, tot meer duidelijkheid over warmte-oplossingen
5. Iedere huurder meer dan thuis: bijdragen aan leefbare dorpen met een sterke sociale structuur

Huurder uit Den Hoorn: “Bouw vooral betaalbare twee- of driekamer appartementen, daar is behoefte aan!”

Huurder uit Schipluiden: “Mijn woning is eigenlijk te groot geworden voor mij alleen. Ik zou graag doorstromen naar een levensloopbestendige woning, maar die is of niet beschikbaar of te duur.”

Kansen

- WMD kan projecten met combi sociale huur en middeldure huur realiseren.
- Mooie locaties in de dorpen om te verdichten (o.a. optoppen), ook op niet-woonbestemmingen. Met respect voor rode contouren.
- Focus ontwikkelaars op maximale winst (grote eengezinswoningen), WMD wil bouwen voor starters, jonge gezinnen, zorgbehoevenden en senioren.
- Lokale toewijzing bij nieuwbouw.
- Verhuurderheffing wordt afgeschaft = meer ruimte!
- Bouwen = dé manier om lokale inwoners een kans te geven.
- Bouwstromen.



Belemmeringen

- Fake sociale huur door ontwikkelaars, kaders nodig!
- Gemeente stuurt op 15% sociale koop, 15% sociale huur. 30% sociale huur werkt bewezen beter.
- Focus woonvisie op eengezinswoningen.
- Nauwelijks grondposities.
- Stichtingskosten WMD nu gemiddeld €260k, ergo échte kwalitatief goede sociale koop door ontwikkelaars niet realistisch.
- Gemeentelijke procedures.



Realisatiekracht

Tijd om te presteren!

- Nieuwbouw ondubbelzinnige prioriteit, WMD volop bezig met acquisitie.
- Niet of te traag bouwen = hoge maatschappelijke kosten.
- Wil iedereen in de organisatie stretchen (versterken, tot financiële grenzen gaan)?
- Tijdelijke eenheden: willen we écht snel en met reële businesscase of ... ?



Realisatiekracht

Effectiever samen voor ongedeelde regio

- Beginnen met waarom wel (gezamenlijke urgentie)
- Kaders Rijk / provincie: simpel, standaard, dwingender
- Minimaal 130% programmeren
- Scherpe keuze samen & rug recht: bijv. wél groen behouden, dan consessies doen in centra (verdichten)
- Bouwstromen (sneller, meer conceptueel)
- Sneller, beter én consequent: o.a. vergunning in één dag
- Regionaal specialismen inzetten nieuwbouw: corporaties, gemeenten, ontwikkelaars -> 'taskforce' met regelruimte
- Open met gemeente en ontwikkelaar over financieel rendement; maatschappelijk rendement central

