

INFORMATIENOTA RAAD LAREN

Datum vaststelling college: 26 november 2024

Van het college van B&W
Aan Gemeente Laren – Gemeenteraad
Portefeuillehouder Rood, N.
Informatie bij K. Jordans,
 Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Stand van zaken woningbouwplannen en ontwikkeling woningvoorraad

Portefeuillehouder

Rood, N.

Openbaar

Ja

Kennisnemen van

de recente ontwikkelingen en laatste stand van zaken rondom de woningbouwplannen in de gemeente Laren en het aandeel sociaal in de woningvoorraad.

Aanleiding (inleiding)

Tijdens de commissie R&I 9 oktober jl. is het Locatieonderzoek woningbouw Laren besproken. Dit onderzoek vloeit voort uit het uitvoeringsprogramma behorende tot de vorig jaar vastgestelde Woonvisie Laren 2023–2027. In het woonbeleid is opgenomen dat de binnen de gemeente Laren een tekort is aan betaalbare woningen waardoor woningzoekenden met een laag- en middeninkomen zeer moeilijk een woning kunnen vinden. Ook zijn er onvoldoende geschikte woningen waar onze (toekomstige) ouderen prettig oud kunnen worden.

De afgelopen jaren zijn er in Laren een aantal woningbouwprojecten opgeleverd. Daarnaast zijn er een aantal ontwikkelingen gaande die nog in de ‘pijplijn’ zitten, waarvan enkele projecten al jaren geleden zijn gestart. Tijdens de commissievergadering is verzocht om een recent overzicht van de woningbouwplannen die Laren op dit moment heeft. Een overzicht staat ook opgenomen in de Woonvisie maar die is nu met de meest recente informatie tot op heden aangevuld.

Woningbouwplannen – Plancapaciteit

De stand van zaken van woningbouwplannen per oktober 2024 is als volgt:

In woonvisie 2023	Aantal Woningen	hard/zacht	% app	% sociale huur	In aanbouw	Gereed okt. 24	Verwachte planning
Harmen Vosweg	8	hard	0%	100%		Ja	
Ligweide	14	hard	0%	0%	Ja	Nee	2025
Smeekweg/Elleboog	25	Zacht	60%	100%	Nee	Nee	2026
Erfgooiers/brand	8 tot 9	Zacht	0%	100%	Nee	Nee	2025/2026
Eemnesserweg	7	zacht*	0%	100%	Nee	Nee	2026
Rabobank	10	hard	100%	0%	Nee	Nee	2027
Torenlaan 1	16	zacht*	100%	0%	Nee	Nee	2026
Sint Jansstraat 47	5	hard	0%	0%	Nee	Nee	2026
Caliskamp	39	zacht	?	?	Nee	Nee	2026/2027
Crailo	58	hard	?	34%	Nee	Nee	2028
Totaal	191	hard 95					

*deze plannen zijn in een vergevorderd stadium maar formeel geen harde plancapaciteit. Dat is pas het geval indien het plan onherroepelijk is (beroepstermijn verstreken).

Ideeën okt. 2024	Aantal Woningen	hard/zacht	% app	% sociale huur			
Garage Bouwman	5	zacht	100%				
Talpa	40	zacht	100%	45%			
Kloosterweg	8	zacht	100%				
Totaal	53						

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de gemeente nog circa 191 woningen in de ‘pijplijn’ heeft zitten, waarvan sommige ook al dateren van de vorige Woonvisie 2017 (Ligweide, Harmen Vosweg, Rabobank) of vorige coalitieperiode (Crailo). Als we meer inzoomen op de status van de plannen (hard= onherroepelijk, zacht= beginfase) zien we dat een groot deel van de plannen, met name wat betreft sociale huur, *zachte* plancapaciteit betreft.

Met andere woorden, deze plannen zijn voor de gemeente nog geen zekerheid. Van de circa 95 harde plancapaciteit zijn er slechts 27 sociale huurwoningen (Harmen Vosweg en Crailo), zijnde 28%.

Terugblik opleveringen 2016–2023

Om een volledig beeld te schetsen is het goed om ook terug te kijken op hetgeen er de afgelopen jaren in de gemeente Laren is opgeleverd aan nieuwbouw ontwikkelingen. Dat beeld ziet er als volgt uit:

		type		KOOP			HUUR			% SOC. HUUR	Projecten o.a.:
Jaar	totaal	EGW	APP	S	M	D	S	M	D		
2016	26	17	9			9	10	7		38%	Torenlaan, Postiljon
2017	44	36	8		19	7	18			40%	Tarcisiushof, Smeekweg
2018	5	3	2			5				0%	
2019	116	12	104			24			92	0%	Rosa Spierhuis, Pastoor Hendrikspark
2020	60	45	15		14	42	4			7%	Onder de Bogen, Houtzagerij
2021	2	2				2				0%	
2022	26	16	10			20	6			23%	Ervendorensark, Rijksweg-west, Caliskamp
2023	18	7	11			18				0%	Henriette Schwarzlaan (Esseboom), La Gare
Totaal	297	138	159	0	33	127	38	7	92	12,79%	

In de afgelopen acht jaar zijn er in Laren 297 nieuwe woningen opgeleverd waarvan 38 sociale huurwoningen (12,79%) en meer dan de helft van nieuwbouw betrof een appartement hetgeen met name komt door het vernieuwde Rosa Spierhuis.

Totalen opgeleverd + pijplijn

Als we kijken naar de totalen van de opgeleverde woningen in de periode 2016–2023, de plannen die in de pijplijn zitten en de nieuwe ideeën in de periode tot en met 2028 bedraagt het percentage sociaal 22,92%. Daarbij wordt opgemerkt dat een aantal van de plannen waarin sociale huurwoningen in de ‘pijplijn’ zitten nog zeer zacht zijn er derhalve het percentage naar gelang de besluitvorming hieromtrent nog hoger of lager kan uitvallen.

Zie hieronder de tabel met alle ontwikkelingen in de periode 2016–2028:

		Sociaal		
Jaar	aantal woningen	aantal	percentage	Project
2016	26	10	38%	
2017	44	18	40%	
2018	5	0	0%	
2019	116	0	0%	
2020	60	4	7%	
2021	2	0	0%	
2022	26	6	23%	
2023	18	0	0%	
sub totaal 2016-2023	297	38	12.79%	
2024	8	8	100%	Harmen Vosweg
2025	14	0	0%	Ligweide
2026	62	41	66%	Erfgooiersbuurt, Eemnesserweg, Torenlaan, Sint Jansstraat
2026 ideeën	53	18	45%	Bouwman, Talpa, Kloosterweg
2027	49	?	?	Rabo, Caliskamp
2028	58	19	33%	Crailo
sub totaal 2024-2028	244	86	35,25%	
Totaal	541	124	22,92%	

In onderstaand overzicht is te zien welke aantallen de andere regiogemeenten in de Gooi en Vechtstreek hebben opgeleverd in de periode 2016 tot en met 2023. Het totale aandeel sociale huurwoningen in de regio is ten opzichte van 25,1% in 2015 naar een totaal van 23,9% eind 2023 afgenomen. Hiermee voldoen gemeente niet aan de regionale ambitie en afspraak om het aandeel sociaal in de regio ten minste gelijk te houden, danwel te verhogen. Dat betekent dat alle regiogemeenten komende jaren de zeilen moeten bijzetten om het aandeel sociaal te verhogen.

	Opleveringen		Totale voorraad	
	Gemeente	Totaal 2016-2023 %sociaal	aantal	percentage
	Blaricum	916 18,9	1078	20,2
	Gooise Meren	1275 10,7	5350	19,8
	Hilversum	2094 46,5	11616	26,9
	Huizen	443 30,9	5757	30,2
	Laren	286 13,3	839	15,5
	Weesp	1339 2,7	2839*	30,4
	Wijdmeren	707 20,9	2124	19,6
Sociale	Totaal	7060 23,3	26764	23,9
	*Weesp miv maart 2022 niet meer regio G&V			

voorraad

Tijdens de

commissiebehandeling kwam ook het percentage sociale huur in Laren ter sprake. In de Woonvisie is het percentage van 16% opgenomen. Dat percentage is juist, met name als het gaat om percentage sociale huur van de woningcorporaties. Particuliere sociale huur is vaak schijn of voor slechts een aantal jaren sociaal. Daarnaast zijn particulieren niet gehouden om sociale huurwoningen toe te wijzen conform de Huisvestingsverordening waardoor niet duidelijk is of ze bij a. de doelgroep terecht komen en b. aan woningzoekenden op de wachtlijst toe worden gewezen.

Als regiogemeenten in de Gooi en Vechtstreek hebben we daarom al jaren met elkaar afgesproken dat de sociale huurwoningen;

1. meetellen in de totale opgaven als ze worden geëxploiteerd door een corporatie;
2. het aandeel sociale huur in de regio minimaal gelijk blijft, maar gelet op sterke ontwikkelingen van huisvesting aandachtsgroepen, het aandeel sociaal moet stijgen;
3. alle gemeenten hun steentje bijdragen aan de opgave voor sociale huur en toewerken naar 30% sociaal in de voorraad;

In de vorige Woonvisie 2017–2022 was opgenomen dat er minimaal 1/3 sociaal in het nieuwbouwprogramma gerealiseerd moest worden. Dit was ook de afspraak met de regiogemeenten in de Gooi en Vechtstreek. In de huidige Woonvisie 2023–2027 en afspraken in het Regionale Woonakkoord is dit opnieuw opgenomen. Terugkijkend op de opgeleverde woningen in Laren hebben we met 13% sociale huur daar niet aan voldaan. Vanuit het Rijk (opgenomen in de Woondeal) worden gemeenten geacht naar 30% sociaal in de voorraad te groeien. Dat is voor Laren een uiterst ingewikkelde opgave en daarom is het belangrijk om bij nieuwbouw ontwikkelingen in te zetten op een hoger aandeel sociaal en betaalbaar. Want met 30% sociaal nieuwbouw neemt het *aandeel* sociaal op de totale woningvoorraad slechts summier toe.¹

¹ Per 1–1–2024 heeft corporatie G&O 839 sociale huurwoningen in Laren, zijnde 15,33% van de totale voorraad. Uitgaande van 191 nieuwe woningen t/m 2028 waarvan 68 sociaal betekent op de totale woningvoorraad van 5474 (stand 1–1–2024) naar 5665 woningen in 2028 percentage van 16,01 sociaal in de voorraad.

Consequenties

Het realiseren van nieuwe woningbouwplannen kost gemiddeld zo'n 7 jaren van plan naar daadwerkelijke oplevering. Als we kijken naar de plannen die Laren nu in de pijplijn heeft zitten, zien we dat we tot circa 2028 nog plannen hebben, die veelal jaren geleden zijn opgestart en, als het meezit, in 2028 ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Een aantal plannen zijn nog zacht. Voor de periode na 2028 heeft de gemeente Laren geen concrete plannen, geen harde plancapaciteit. Reden waarom het locatieonderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw is uitgevoerd en het belangrijk is om voor de toekomst actief plannen te gaan ontwikkelen om ook na 2028 nieuwe woningen in Laren te kunnen toevoegen.

Gelet op de (lokale) woningnood en het behalen van de doelstellingen uit het woonbeleid, de omgevingsvisie, de instandhouding van een sterk en zelfstandig Laren, is het zaak om woningbouwplannen om te zetten naar daadwerkelijke ontwikkelingen.

Indien de gemeente Laren komende jaren onvoldoende (betaalbare) woningen toevoegt, en met name geen sociale huurwoningen, dan heeft dat een negatief effect. De druk op de Larense sociale huurwoningmarkt wordt nog groter en woningzoekenden met een laag- en middeninkomen zijn noodgedwongen om de gemeente te verlaten. Dit kan ook negatieve gevolgen hebben voor de sociale cohesie binnen het dorp en tussen generaties.