

JAARSTUKKEN

2021





## Waarom dit programma?

Een goed leef- en woonklimaat is belangrijk voor de ontwikkeling van de stad en haar huidige en toekomstige inwoners. Wageningen is een stad met een grote diversiteit aan inwoners. We zijn blij met deze verscheidenheid aan inwoners, maar willen segregatie voorkomen. Dit programma richt zich op voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen, in gemengde woonwijken, die aansluiten bij de behoefte van de diverse doelgroepen. Daarnaast staat een prettige en sociale omgeving centraal. Er is aandacht voor inwoners die overlast ervaren of zich juist zorgen maken om buurtgenoten.

De ontwikkelingen op het gebied van woningbouw richten zich op inbreidingslocaties, er komt geen uitbreiding van woningbouw in Wageningen. Wageningen heeft te maken met schaarste aan ruimte en als gemeente bezitten we geen grond voor woningbouw.

In wijken en in de woningbehoefte letten we op de balans tussen senioren, starters, gezinnen en studenten. Door de aantrekkende woningmarkt komen steeds meer initiatieven bij de gemeente Wageningen binnen om woningbouw te realiseren. De druk op de woningmarkt en kamermarkt is groot. Het is daarom van belang om een goede afweging te maken of nieuwbouwplannen, herstructureringsplannen en woningaanpassingen bijdragen aan een evenwichtige verdeling van doelgroepen in de wijken van Wageningen en aan een betaalbare woningvoorraad. Voor nieuwe initiatieven voor woningbouw is het nodig om een goede integrale afweging te maken. Zo ook in relatie tot het verbeteren of aanvullen van het groen en de biodiversiteit in de wijk, de afwikkeling van verkeer en voldoende parkeergelegenheid en speelruimte in de diverse buurten en wijken. De woningmarktstrategie leidt tot verbetering van de prioritering en programmering van (potentiële) woningbouwprojecten. De regie wordt gehouden op het aantal initiatieven, de juiste doelgroepen en de aantallen woningen. De doelgroepenverordening borgt dat het betaalbare segment blijven behouden voor de juiste doelgroepen en doorstroming op de woningmarkt van Wageningen op gang komt. We borgen hiermee dat in de projecten de woningprogrammering wordt opgenomen die nodig is om de doelstellingen uit de Woonvisie te bereiken. De gemeente Wageningen wil de woonkwaliteit en het leefklimaat van diverse buurten en wijken verbeteren. In de woningmarktstrategie zijn hiertoe een aantal uitgangspunten geformuleerd, gericht op de bestaande woningvoorraad en de woningmarkt van Wageningen.

De huishoudensprognose voor Wageningen valt hoger uit dan tot nu toe is aangenomen. Dit is aanleiding om een nieuwe zoektocht te starten naar nieuwe locaties voor woningbouw. Ook regionaal is in het kader van een hogere druk op de woningmarkt een start gemaakt met de integrale aanpak ruimtegebruik en verstedelijkingsstrategie van Regio FoodValley. De zoektocht naar locaties voor woningbouw in Wageningen zal hier uiteraard onderdeel van uitmaken.

De komende jaren blijven de studentenaantallen naar verwachting nog doorgroeien, ondanks diverse onzekerheden. De gemeente trekt samen met Wageningen UR en Idealis op om een aantal oplossingen voor deze opgave verder uit te werken. We werken mee aan de planologische procedures voor diverse (tijdelijke) studentenhuysvestingslocaties, zoals besloten in het raadsbesluit 'locatiekeuze studentenhuysvesting 2017', aangevuld met locaties op de campus (Born-Oost) en de regio. Met deze inzet is studentenhuysvesting voor de komende jaren op koers. COVID-19 brengt ten aanzien van studentenprognoses en de vraag naar studentenkamers veel onzekerheid met zich mee. Er gaat een denktank van diverse partners aan de slag om te bekijken hoe de effecten van de instroom en de huysvestingsvraag van studenten uitpakt ten aanzien van de locaties voor studentenhuysvesting en vervolgens ook naar de effecten van de hogere vraag vanuit huishoudens op de woningmarkt in zijn totaliteit (RIB 20.0102092).

De gemeente Wageningen is eigenaar van vastgoed en gronden voor het huysvesten van maatschappelijke organisaties, herontwikkeling en het behoud van culturele objecten. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheren, onderhouden en verduurzamen van deze eigendommen, het huysvesten van maatschappelijke activiteiten en het op orde houden van de functionele- en technische kwaliteit. Vastgoed en gronden die niet langer een bijdrage leveren aan het ondersteunen van beleidsdoelen worden afgestoten.

## Beoogd maatschappelijk effect

In dit programma zijn de volgende ambitie(s) actueel:

- 8.1 Iedereen in Wageningen heeft de beschikking over een duurzame woning
- 8.2 Gemeentelijke gebouwen worden multifunctioneel ingezet

- 8.3 De gemeente is klimaatneutraal in 20XX

Deze thema's zijn verwerkt in een doelenboom, waarin wordt beantwoord:

- Welke doelen wilden we bereiken om te komen tot de ambitie? (doelen)
- Welke resultaten heeft het opgeleverd? (resultaten)

## **8.1 Iedereen in Wageningen heeft de beschikking over een duurzame woning**

### **Wat wilden we bereiken?**

Iedereen in Wageningen heeft de beschikking over een bij inkomen en type huishouden passende en duurzame woning, in een prettige woon- en leefomgeving.

### **Doelen**

#### *8.1.1 Ophoging en versnelling van de woningbouwproductie in Wageningen aansluitend bij de huishoudensgroei van circa 3.500 tot 3.800 huishoudens tot 2040*

Ophoging en versnelling van de woningbouwproductie in Wageningen aansluitend bij de huishoudensgroei van circa 3.500 tot 3.800 huishoudens tot 2040.

### **Stand van zaken**

#### **Wat hebben we bereikt?**

- De potentiële zoekgebieden voor woningbouw zijn onderzocht en worden in Q1 2022 ingebracht in het omgevingsvisie dossier.
- In 2021 zijn er 210 woningen opgeleverd. Er staan op dit moment meer dan 500 woningen op de planning voor de periode tussen 2022 en 2024.
- We hebben inzichtelijk welke instrumenten mogelijk bijdragen aan de versnelling van de woningbouw en een aantal (extra inhuur capaciteit, locatie-onderzoek, Steengoed Benutten) zijn ingezet. Dit betekent dat we nog meer woningbouwplannen kunnen oppakken.
- De gemeente en de Woningstichting hebben prestatie-afspraken gemaakt over de prioritering van de ambities voor de komende 5-10 jaar. Het gaat om investeringen in betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of duurzaamheid.
- In 2021 is het Duurzaam Bouwen beleid herijkt en vastgesteld door de raad. Er wordt een Routekaart klimaatneutraal opgesteld.

### **Beoogde resultaten**

- De potentiële zoekgebieden voor woningbouwlocaties zijn in beeld gebracht. Ambitie 2.4 RO is randvoorwaardelijk (Incidenteel uit reserve grondbedrijf)
- In Wageningen worden tussen 2021 en 2024 minimaal 700 woningen opgeleverd.
- Nieuw te bouwen woningen zijn (bijna) energieneutraal met ook aandacht voor circulariteit en natuurinclusief bouwen. Dit resultaat draagt bij aan programma's 2.4 en 2.5.
- Plan van aanpak wat inzicht geeft in de mogelijkheden voor extra versnelling van de woningbouw. Progr 2.4 RO is randvoorwaardelijk

### **Doelen**

#### *8.1.2 De woningvoorraad sluit aan bij de behoefte aan betaalbare woningen van lagere inkomensgroepen waaronder ouderen, jongeren en studenten*

De woningvoorraad sluit aan bij de behoefte aan betaalbare woningen van lagere inkomensgroepen waaronder ouderen, jongeren en studenten.

## Stand van zaken

### Wat hebben we bereikt?

- Bij alle nieuwe woningbouwplannen past de gemeente de woningmarktstrategie toe, waarbij de doelstelling is gericht op meer betaalbare woningbouw en woningen voor senioren. De opleveringen van deze projecten worden over enkele jaren verwacht.

- Er zijn prestatie-afspraken gemaakt dat de Woningstichting tot 2025 175 woningen gaat toevoegen. Dit gaat onder andere om de projecten Torckdael, Ireneschool en Kortenoord. Daarnaast levert inzet op doorstromingsmaatregelen zoals in Kortenoord, waarbij de sociale koopwoningen met voorrang werden toegewezen aan huurders van de Woningstichting, ook op dat meer woningen naar de juiste doelgroep gaan.

-Er is opkoopbescherming ingevoerd (B&W besluit in 2021) in 4 wijken. In deze wijken mogen betaalbare koopwoningen alleen nog maar bewoond worden door de koper van de woning en niet meer worden opgekocht om door te verhuren.

- Er is op dit moment geen tekort aan studentenhuisvesting. In 2021 zijn 127 kamers opgeleverd op de locatie Kirpestein.

## Beoogde resultaten

- Bij elk bouwplan met meer dan 30 woningen worden minimaal 30% sociale huurwoningen en 15% middenhuur gerealiseerd. In 2022 evalueren we de woningmarktstrategie.
- De bestaande woningvoorraad wordt verder verduurzaamd met oog voor een eerlijke verdeling van de energielasten. Randvoorwaardelijk programma 2.5
- De kernvoorraad sociale huurwoningen is vergroot overeenkomstig de doelgroep van beleid. Gezien de verhoogde huishoudensprognose is er inzicht in de behoefte aan woningen in de kernvoorraad.
- Het aanbod aan studentenhuisvesting voldoet aan de vraag naar kamers overeenkomstig de notitie locatiekeuze 2017 en de monitor studentenhuisvesting.

## Doelen

### *8.1.3 Inwoners wonen in een groene, leefbare en veilige woonomgeving, waar geen overlast ervaren wordt*

Inwoners wonen in een groene, leefbare en veilige woonomgeving, waar geen overlast ervaren wordt.

## Stand van zaken

### Wat hebben we bereikt?

-De samenwerking tussen hulpverleners, politie, woonconsulenten en het Startpunt als gevolg van de Taskforce Woonoverlast is verbeterd.

- Bij elk nieuw woningbouwplan wordt getoetst op 10% groen per locatie en op het Groenbeleidsplan. Resultaat op korte termijn is nog niet meetbaar, aangezien woningbouwontwikkeling langer duurt dan 1 jaar.

### **Beoogde resultaten**

- Bij alle nieuwbouwplannen wordt minimaal 10% divers groen in de wijk gerealiseerd en bestaand groen in de woonomgeving behouden en versterkt. Dit resultaat draagt bij aan programma 2.3.
- De samenwerking rondom het voorkomen van woonoverlast is geborgd via de Taskforce woonoverlast. Dit resultaat draagt bij aan programma 1.8

### **Doelen**

#### *8.1.4 Inwoners kunnen zo zelfstandig mogelijk wonen in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat*

Inwoners kunnen zo zelfstandig mogelijk wonen in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat.

### **Stand van zaken**

#### **Wat hebben we bereikt?**

-In de nieuwe urgentieregeling is vastgelegd dat personen die uit een situatie vluchten waar huiselijk geweld aan de orde is, met voorrang in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in Wageningen.

- In 2021 is de taakstelling van de huisvesting van statushouders (56) voor 100% gehaald.
- De gemeente en de Woningstichting hebben een statement wonen met zorg vastgesteld.
- Oplevering woonzorginitiatief Groene Hofje in Kortenoord met 12 wooneenheden
- Oplevering De Lawet in Duivendaal met 34 appartementen met zorg voor senioren.
- In 2021 zijn 66 woonaanpassingen gerealiseerd voor 54 unieke cliënten/huishoudens.

### **Beoogde resultaten**

- Er zijn meer woonzorginitiatieven door en voor Wageningse inwoners.
- Het aanbod van woningen die geschikt zijn voor senioren wordt vergroot door zowel nieuwbouwplannen en levensloopbestendige aanpassingen in de bestaande woningvoorraad.

### **Doelen**

#### *8.1.5 Wijken hebben een gemengde samenstelling voor wat betreft type huishoudens en type woningen en met voldoende ruimte voor (sociale) ontmoeting*

Wijken hebben een gemengde samenstelling voor wat betreft type huishoudens en type woningen en met voldoende ruimte voor (sociale) ontmoeting.

### **Stand van zaken**

#### **Wat hebben we bereikt?**

- Nieuwe plannen voor woningen werden getoetst aan de kaders van de woningmarktstrategie, met gedifferentieerde programma's. Dit levert nog geen concrete resultaat op, omdat er tussen start en oplevering van woningen meer dan een jaar zit.

### **Beoogde resultaten**

- Er zijn meer woningbouwontwikkelingen met gedifferentieerde woonprogramma's en mogelijkheden voor ontmoeting. Dit resultaat draagt bij aan programma 1.1.
- Inwoners die specifieke hulp en ondersteuning nodig hebben, kunnen gebruik maken van een passend woningaanbod verspreid over de diverse buurten.

## **8.2 Gemeentelijke gebouwen worden multifunctioneel ingezet**

### **Wat wilden we bereiken?**

Gemeentelijke gebouwen worden ingezet voor het huisvesten van een breed aanbod aan culturele, sociale, maatschappelijke en sportvoorzieningen (zie programma's 6, 7 en 9).

### **Doelen**

#### *8.2.1 Het multifunctioneel gebruik van gemeentelijke gebouwen bevorderen*

Het multifunctioneel gebruik van gemeentelijke gebouwen bevorderen.

### **Stand van zaken**

#### **Wat hebben we bereikt?**

Het afwegingskader welke maatschappelijk- en culturele instellingen in gemeentelijke gebouwen worden gehuisvest is vertraagd vanwege corona en andere prioriteiten. De strategische vastgoednota wordt in 2022 opgesteld en ter besluitvorming aangeboden.

### **Beoogde resultaten**

- Een strategisch plan als afwegingskader welke maatschappelijke- en culturele instellingen worden gehuisvest in gemeentelijke gebouwen.

### **Doelen**

#### *8.2.2 Gebouwen die niet meer nodig zijn worden verkocht of benut als potentiële locatie voor woningbouw*

Gebouwen die niet meer nodig zijn worden verkocht of benut als potentiële locatie voor woningbouw.

### **Stand van zaken**

#### **Wat hebben we bereikt?**

De uitgestelde eigendomsoverdracht van de in 2020 verkochte panden Dudoklaan 6 en Nude 25 is afgerond. De verkoop van de overige gemeentelijke panden is voorlopig opgeschort in afwachting van de nieuwe strategische vastgoednota. Het beoogde verkoop resultaat van € 778.000,- is daardoor niet volledig gehaald.

### **Beoogde resultaten**

- Aanwijzen van gemeentelijke gebouwen en locaties die geschikt zijn voor woningbouw.
- De netto opbrengst door verkoop van gemeentelijke gebouwen tot en met 2023 bedraagt incidenteel € 2.641.000,-. Jaarlijks wordt een bedrag ingeboekt voor de wegvallende exploitatiekosten.

### **Doelen**

#### *8.2.3 Streven naar een gezonde en kostendekkende exploitatie van gemeentelijke gebouwen*

Streven naar een gezonde en kostendekkende exploitatie van gemeentelijke gebouwen.

### **Stand van zaken**

#### **Wat hebben we bereikt?**

Het uitvoeren van het onderhoud overeenkomstig de jaarschijf 2021 uit het Meer Jaren Onderhoud Plan (MJOP). In 2021 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een toekomstbestendig perspectief in combinatie met het verduurzamen van zwembad de Bongerd. In afwachting van de besluitvorming tussen nieuwbouw of renovatie en de realisatie wordt een nieuwe concessieovereenkomst gesloten. De huidige overeenkomst loopt eind 2020 af.

### **Beoogde resultaten**

- Een nieuwe concessie overeenkomst vanaf 2023 voor 15 jaar voor de exploitatie en verduurzaming van zwembad De Bongerd, door slimmer te organiseren en te financieren.
- Het duurzaam in stand houden van gemeentelijke gebouwen.

## **8.3 De gemeente is klimaatneutraal in 20XX**

### **Wat wilden we bereiken?**

De gemeente is klimaatneutraal in 20XX (zie ook programma 4).

### **Doelen**

#### *8.3.1 Het verduurzamen van de gemeentelijk gebouwen*

Het verduurzamen van de gemeentelijk gebouwen.

### **Stand van zaken**

#### **Wat hebben we bereikt?**

In sportcomplex De Vlinder zijn de bestaande zonnepanelen vervangen door nieuwe panelen. De verlichting in de Vlinder is vervangen door LED verlichting, de warm tapwaterleiding is geïsoleerd en de warm tapwaterketels zijn vervangen. In sportzaal Tarthorst zijn nieuwe ketels geïnstalleerd in combinatie met een warmtepomp en nieuwe, energiezuinige douches. De sportzaal is voorzien van nieuwe ventilatie met warmte terugwinning. De totale besparing vanaf 2018 tot en met 2021 op het stroomverbruik bedraagt 663.693 kWh. De besparing op het gasverbruik bedraagt 28.334 m<sup>3</sup>. De totale vermindering van de CO<sub>2</sub> uitstoot vanaf 2018 t/m 2021 bedraagt 402,4 ton per jaar. Vanwege corona, de beperkte beschikbaarheid van (installatie)bedrijven en de fors gestegen bouwkosten staat de planning om in 2040 klimaatneutraal te zijn onder druk. Alleen met extra inzet en budget voor fase 2 is de klimaatdoelstelling te realiseren.

## Beoogde resultaten

- De gemeentelijke gebouwen zijn in 20XX energieneutraal. In 2022 worden stappen genomen die bijdragen aan dit streven.

## Algemene informatie programma 8

### Beleidsindicatoren

De volgende wettelijk verplichte beleidsindicator heeft betrekking op programma 8 Wonen:

- Nieuwbouw woningen

Zie hiervoor de bijlage Wettelijk verplichte beleidsindicatoren.

### Beleidskader

Het bestaande beleid van Wageningen is vastgelegd in de volgende documenten:

#### Verordeningen

- Huisvestingsverordening Wageningen 2021 (2020)
- Doelgroepenverordening Wageningen 2020 (2020)

#### Beleidsnota's

- Woningmarktstrategie (2019)
- Woonvisie 2025 (2016)
- Prestatieafspraken De Woningstichting 2021
- Prestatieafspraken Idealis 2021
- Beleidsregels kamergewijze verhuur (2019)
- Notitie vraag en aanbod studentenhuysvesting 2021
- Notitie integrale afweging potentiële locaties voor studentenhuysvesting Wageningen (2017)
- Duurzame Gebiedsontwikkeling vanuit het Klimaatplan 2017-2021 (2017)
- Convenant WAC (2021)

### Betrokkenheid verbonden partijen

#### Regio FoodValley

Regio FoodValley is een samenwerkingsverband van acht gemeenten, met samen 330.000 inwoners. De Gemeente Wageningen neemt deel aan Regio FoodValley middels een gemeenschappelijke regeling om een aantal doelen uit haar programma te bereiken. Voor 'Wonen' zijn deze doelen o.m. het behouden van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de FoodValley regio. De regio ontwikkelt beleid en coördineert een Actieprogramma Wonen 2021-2024, dat een groot aantal projecten behelst. Deze projecten worden door samenwerkende gemeenten uitgevoerd. In 2021 is vooral ingezet op de thema's verduurzaming van de woningvoorraad en Anders Wonen uit de regionale woonagenda. Gemeenten leveren ambtelijke capaciteit voor het uitvoeren van regionale opgaven.

### Wat heeft het gekost?

Hieronder zijn drie financiële tabellen opgenomen die inzicht geven in de kosten van dit programma.

#### Overzicht baten en lasten programma 8

In de onderstaande tabel zijn de jaarlijkse baten en lasten opgenomen die aan het programma verbonden zijn.

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Realisatie 2020	Begroting 2021 na wijziging	Realisatie 2021	Verschil 2021
Lasten	-1.887	-1.647	-1.814	-167



Exploitatie	Realisatie 2020	Begroting 2021 na wijziging	Realisatie 2021	Vershil 2021
Baten	1.527	1.824	1.908	84
<b>Gerealiseerd saldo van baten en lasten</b>	<b>-360</b>	<b>176</b>	<b>93</b>	<b>-83</b>
Onttrekkingen	63	0	0	0
Stortingen	-107	-23	-17	6
<b>Mutaties reserves</b>	<b>-44</b>	<b>-23</b>	<b>-17</b>	<b>6</b>
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>-404</b>	<b>154</b>	<b>77</b>	<b>-77</b>

### Begrote en werkelijke resultaat per product

Het programma bestaat uit de onderstaande producten. Per product wordt het begrote en het werkelijke resultaat vermeld.

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Begroting 2021 na wijziging	Realisatie 2021
<b>820.00 Volkshuisvesting</b>	<b>-195</b>	<b>-196</b>
<b>820.10 Exploitatie verspreid woningbezit</b>	<b>198</b>	<b>199</b>
<b>822.10 Woonruimteverzorg</b>	<b>-37</b>	<b>-38</b>
<b>830.10 Exploitatie vastgoed</b>	<b>209</b>	<b>128</b>
<b>Gerealiseerd saldo van baten en lasten</b>	<b>176</b>	<b>93</b>
<b>830.10 Exploitatie vastgoed</b>	<b>-23</b>	<b>-17</b>
<b>Mutaties reserves</b>	<b>-23</b>	<b>-17</b>
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>154</b>	<b>77</b>

### Overzicht baten en lasten per ambitie

In onderstaande tabel zijn de werkelijke baten en lasten na reservemutaties per ambitie van dit programma weergegeven.

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Realisatie 2021				
	Lasten	Baten	Onttrekkingen	Stortingen	Saldo
<b>8.1 Iedereen in Wageningen heeft de beschikking over een duurzame woning</b>	<b>-248</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-234</b>
<b>8.2 Gemeentelijke gebouwen worden multifunctioneel ingezet</b>	<b>-1.566</b>	<b>1.894</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>	<b>311</b>