

JAARSTUKKEN

2019



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 woningen, in gemengde woonwijken, die aansluiten bij de behoefte van de diverse doelgroepen.

De ontwikkelingen 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. 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 waarmee van start gaan kan leiden tot verbetering van de prioritering, fasering en programmering van (potentiele) woningbouwprojecten. De regie wordt gehouden op het aantal initiatieven, de juiste doelgroepen en de aantallen woningen. Daarnaast geeft de strategie inzicht in de typen doelgroepen en locaties waarmee we marktpartijen kunnen uitdagen om met plannen te komen.

De komende jaren blijven de studentenaantallen naar verwachting fors groeien. Het tekort aan studentenhuysvesting is een toenemend probleem. 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 (tijdelijke) studentenkamers. Er vindt verder onderzoek plaats van mogelijke locaties op de campus en in de regio en zijn we in gesprek met de regiogemeenten. Studentenhuisvesting maakt verder ook onderdeel uit van de woningmarktstrategie. Vanuit de woningmarktstrategie wordt met de belangrijkste partners opgetrokken om een aantal oplossingen voor de opgave verder uit te werken.

Beoogd maatschappelijk effect

De gemeente Wageningen wil dat iedereen in Wageningen de beschikking heeft over een kwalitatief goede en

passende woning, in gemengde woonwijken. Om dit maatschappelijk effect te bereiken zijn de volgende thema's actueel:

- Voldoende woningen in Wageningen voor diverse doelgroepen en in evenwichtige balans over de stad
- Gemengde woonwijken realiseren & nieuwe en bestaande woningen sluiten qua type aan bij de verschillende doelgroepen
- Duurzaamheidsmaatregelen leiden tot een stabilisering of daling van de totale woonlasten voor bewoners.

De gemeente Wageningen wil dat gemeentelijk vastgoed bijdraagt aan maatschappelijke doelstellingen. Om dit maatschappelijk effect te realiseren zijn de volgende thema's actueel:

- Het gemeentelijk vastgoed sluit aan bij de huidige en toekomstige wensen van gebruikers
- Het optimaal ondersteunen van beleidsdoelen en het afstoten van vastgoed dat dat hier geen bijdrage aan levert
- We werken aan de verdere verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed

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

- Wat wilden we bereiken? (doelen en subdoelen)
- Wat hebben we bereikt? (per subdoel)

8.1 Voldoende woningen in balans over de stad

Wat wilden we bereiken?

8.1 Er zijn voldoende woningen in Wageningen voor diverse doelgroepen in een evenwichtige balans over de stad.

De woningmarktstrategie heeft geleid tot een verbetering van de prioritering, fasering en programmering van (potentiele) woningbouwprojecten. Op de juiste plekken worden voor de juiste doelgroepen woningen gerealiseerd.

De kernvoorraad sociale woningbouw is kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de doelgroep en de gemeente voldoet aan de taakstelling van de huisvesting van statushouders. Op basis van de woonvisie (2016) worden jaarlijks (prestatie)afspraken gemaakt met de corporaties. Ook met ontwikkelaars maken we per plan afspraken over de diverse doelgroepen. Hiermee zorgen we voor voldoende beschikbaarheid van woningen voor de doelgroepen senioren, mensen met een beperking, bijzondere doelgroepen, starters en kenniswerkers of jonge tweeverdieners.

Dit doel betreft overwegend niet-wettelijke taken. De gemeente Wageningen is wettelijk verplicht om te voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

Subdoelen

8.1.1 Kernvoorraad sluit aan bij omvang doelgroep

De kernvoorraad sociale woningbouw sluit kwantitatief en kwalitatief voldoende aan bij de omvang van de doelgroep.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

Om de kernvoorraad goed te laten aansluiten bij de behoefte van de doelgroep is toevoeging van 250 tot 300 sociale huurwoningen in de periode 2019-2028 noodzakelijk. In 2019 zijn er 17 sociale huurwoningen opgeleverd in de wijk Kortenoord.

De vastgestelde woningmarktstrategie zet bij nieuwe bouwplannen in op betaalbaarheid met een vaste verplichting van 30 % sociale huur.

In de prestatieafspraken 2020 die jaarlijks met de huurders en de Woningstichting worden gemaakt is afgesproken dat er in dit jaar wordt bepaald wat de Woningstichting kan bijdragen aan de behoefte om de kernvoorraad uit te breiden.

8.1.2 Realisatie taakstelling huisvesten statushouders

Voldoen aan de extra taakstelling van de huisvesting van statushouders in Wageningen.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

Het tekort van de huisvesting van statushouders uit 2018 hebben we in 2019 ingelopen. Daarnaast is in 2019 de taakstelling van de huisvesting van statushouders voor 100% gehaald. Daarbij is in 2019 al een deel van de taakstelling van 2020 gerealiseerd.

8.1.3 Vergroten beschikbaarheid woningen specifieke doelgroepen

De beschikbaarheid van woningen voor senioren, mensen met een beperking en bijzondere doelgroepen wordt vergroot.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

De Nudehof is omgebouwd naar 65 zorggeschikte tweekamerappartementen binnen het sociale huursegment. Er is een start gemaakt met de verbouwing van de Lawet (Duivendaal) waar 37 zorggeschikte appartementen worden gerealiseerd. De Woningstichting zet sinds 2018 een verhuismakelaar in om senioren te begeleiden naar passende woonruimte met behoud van de laatste huurprijs. In 2019 hebben 25 huurders van deze dienstverlening gebruik gemaakt. De belangstelling voor de verhuismakelaar neemt toe.

8.1.4 Vraag studentenkamers sluit aan bij aanbod

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar studentenkamers is evenwicht met het aanbod, en in balans met andere doelgroepen.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

In 2019 zijn aan het Nieuwe Kanaal 312 tijdelijke studentenkamers gerealiseerd. Aangezien uit de prognoses blijkt dat de vraag naar studentenkamers blijft voortduren wordt ingezet op de locaties uit het raadsbesluit 'locatiekeuze studentenhuysvesting 2017'. De locaties Kirpestein, Costerweg 65 en Marijkeweg 20 zijn in voorbereiding en worden voor eind 2022 opgeleverd (741 eenheden). Daarnaast is de voorbereiding van een aantal potentiële locaties, zoals bijvoorbeeld de Bornsesteeg en de Born-Oost (560 eenheden) opgestart. Het onderzoek naar de mogelijkheden voor studentenhuysvesting in de regio (Ede en Renkum) en de Campus is in 2019 opgestart en wordt vervolgd in 2020.

8.1.5 Vergroten beschikbaarheid woningen middeninkomens

De beschikbaarheid van woningen voor (lagere) middeninkomens wordt vergroot.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

In 2019 zijn in Kortenoord 19 goedkope koopwoningen opgeleverd, die qua inkomen passend zijn voor middeninkomens. De Woningstichting zet de 10% extra toewijzingsruimte in voor middeninkomens. Met de woningmarktstrategie hebben we ingezet op betaalbaarheid van nieuwbouwplannen, onder andere door vaste percentages voor woningbouw in de middenhuur (tot € 900) en koop tot € 360.000.

8.1.6 Huisvesting starters, Phd'ers en kenniswerkers

Wageningen biedt ruimte aan de huisvesting van starters, PhD'ers en kenniswerkers.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

Op diverse locaties wordt volgens een gedifferentieerd programma gebouwd en ontwikkeld. Hiermee creëren we mogelijkheden om te voldoen aan diverse vragen van kenniswerkers, starters en PhD'ers. Met de woningmarktstrategie zetten we in op betaalbare woningbouw en borgen we 30% sociale huur, 15% middenhuur en 40% koop tot € 360.000 bij nieuwbouwplannen.

8.1.7 Oplevering aantallen nieuwbouwwoningen

Tussen 2017 en 2027 worden 1.300 nieuwbouwwoningen opgeleverd (conform kwantitatieve woningbouwafspraken regio FoodValley 2017). Het uitgangspunt hierbij is geen uitbreiding en bij

inbreidingvoldoende ruimte voor groen en speelplaatsen (indien mogelijk gecombineerd). Het uitgangspunt is hierbij gemengde woonwijken.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

In de periode 2017 tot en met 2019 zijn 555 woningen opgeleverd. Volgens de meerjarenplanning woningbouw heeft de gemeente Wageningen op dit moment nog ongeveer 1.400 tot 1.600 harde en zachte plannen gepland staan. Door het vastgestelde toetsingskader van de woningmarktstrategie zijn de uitgangspunten voor de nieuwbouw (nadruk op de versterking van binnenstedelijke locaties en voldoende ruimte voor groen) geborgd. Er wordt bij nieuwbouw gestuurd op differentiatie van doelgroep en inkomen om te komen tot gemengde wijken.

8.2 Woningen sluiten aan bij behoefte

Wat wilden we bereiken?

8.2 De woonwijken zijn zoveel mogelijk gemengd en nieuwe en bestaande woningen sluiten qua type woningen aan bij de verschillende doelgroepen.

De gemeente Wageningen wil dat zowel nieuwbouw als bestaande woningvoorraad bijdraagt aan gemengd wonen in de buurt (voor alle doelgroepen) en een evenwichtige balans tussen senioren, starters, gezinnen en studenten. De woningmarktstrategie geeft handvatten voor een evenwichtige verdeling van verschillende, passende woningen voor de diverse doelgroepen in alle wijken in Wageningen van belang.

De nieuwbouwwoningen zijn toekomstbestendig. De woningbouwprogramma's bij zowel herstructurering als nieuwbouw zijn daarom gedifferentieerd en toekomstbestendig en gericht op ontmoeting.

Uiteraard is de gemeente verantwoordelijk voor voldoende en kwalitatief goede huisvesting van haar inwoners.

Subdoelen

8.2.1 Differentiatie en toekomstbestendig

Bij herstructurering en nieuwbouw zijn de programma's gedifferentieerd en toekomstbestendig.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

De vastgestelde woningmarktstrategie borgt dat nieuwe bouwplannen worden getoetst op toekomstbestendig wonen en differentiatie in woningtype en prijsklassen.

In 2019 zijn 125 woningen in een gedifferentieerd bouwprogramma opgeleverd.

8.2.2 Gemengd wonen in de buurt

Nieuwbouw en herstructurering draagt bij aan gemengd wonen in de buurt (voor alle doelgroepen) en op een evenwichtige balans tussen senioren, starters, gezinnen en studenten

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

In de woningmarktstrategie zijn criteria opgenomen die gemengd wonen, zoals bouwen voor ontmoeting voor jongeren en ouderen, stimuleren. De realisatie van Het Groene Hofje met 12 zelfstandige woningen voor autistisch jongvolwassenen start in 2020.

8.2.3 Herstructurering buurten

De buurten Braakakkerweg, Julianastraat en Nude zijn in 2025 geherstructureerd.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

De gemeente werkt samen met partners in de Nude om te trachten groot onderhoud en de energietransitie in onderlinge samenhang vorm te geven/

Het proces herontwikkeling Julianastraat is in samenspraak met de buurt inmiddels gestart.

8.3 Duurzaamheid en woonlasten

Wat wilden we bereiken?

8.3. Duurzaamheidsmaatregelen leiden tot een stabilisering of daling van de totale woonlasten voor bewoners.

Door complexgewijs sociale huurwoningen en VvE's te verduurzamen kunnen in relatief korte tijd veel woningen worden aangepakt. De grootste winst wordt behaald bij complexen met een laag energielabel op het moment van gepland groot onderhoud. Verduurzaming verbetert de kwaliteit van de sociale woningvoorraad en de betaalbaarheid van het wonen voor huurders. Ook het woongedrag is van invloed op energiebesparing. Energiebesparing is direct merkbaar in de portemonnee. Voorlichting over de wijze waarop energiebesparing is te realiseren is daarom ook belangrijk.

Subdoelen

8.3.1 Verduurzaming en gasloos voor bestaande bouw

Verdere verduurzaming bestaande bouw; energiebesparing en gasloos.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

In 2019 is een start gemaakt met de participatie met het vaststellen van de transitievisie warmte.

8.3.2 Bewustwording energiebesparing

Inwoners bewust maken van de mogelijkheden om energie te besparen c.q. woonlasten te verlagen.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

Er worden jaarlijkse prestatieafspraken gemaakt op gebied van verduurzaming corporatievastgoed. Het project energietransitie lagere inkomens is aangeboden aan de Woningstichting. Wageningen heeft een Energieloket, er zijn tweewekelijkse gratis 'speeddates' met de energiecoach bij bibliotheek, er worden maatwerkadviezen afgegeven voor bijzondere doelgroepen (woonverenigingen), energiewerkgroepen in actieve wijken worden ondersteund. Er is veel belangstelling van inwoners: de 'speeddates' met de energiecoach zijn veelal volgeboekt, informatiebijeenkomsten worden goed bezocht, de websites onder WageningenDuurzaam.nl worden veelvuldig bezocht.

8.3.3 Nieuwbouw is (bijna) energieneutraal

Nieuw te bouwen woningen zijn (bijna) energieneutraal

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

Afspraken t.a.v. (bijna) energieneutraal bouwen zijn zeer lastig te maken met ontwikkelaars en corporaties. Wel wordt nieuwbouw energiezuiniger opgeleverd dan wat bouwbesluit vereist.

8.4 Het vastgoed sluit aan bij de wensen van gebruikers

Wat wilden we bereiken?

8.4 Het gemeentelijk vastgoed sluit aan bij de huidige en toekomstige behoefte en de wensen van gebruikers.

We zetten in op een vastgoedportefeuille die is afgestemd op de behoefte van de gemeente en de wensen van gebruikers. Hiervoor wordt een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd inclusief verbeterpunten. De gemeentelijke vastgoed wordt op professionele wijze beheerd.

Subdoelen

8.4.1 Accommodaties sluiten aan bij wensen gebruikers

Wageningen heeft kwalitatief goede (multifunctionele) accommodaties waar de verschillende gebruikers naar tevredenheid gebruik van maken

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

Gemeentelijk vastgoed wordt zoveel mogelijk functioneel ingezet. Vastgoed dat leeg komt wordt opnieuw verhuurd, tijdelijk in gebruik gegeven of verkocht als het niet langer nodig is. Het onderhoud is planmatig uitgevoerd in combinatie met de verduurzaming op basis van het Meer Jaren Onderhoud Plan (MJOP). Het voorgenomen klanttevredenheidsonderzoek is geschrapt vanwege de inzet die nodig is om de ombuigingen te realiseren.

8.5 Vastgoed ondersteunt beleidsdoelen of wordt verkocht

Wat wilden we bereiken?

8.5 Het optimaal ondersteunen van beleidsdoelen en het afstoten van vastgoed dat dat hier geen bijdrage aan levert

Op basis van de nota Strategisch Vastgoed kan wordt gekozen om:

- Panden door te exploiteren
- Panden in te zetten voor maatschappelijke doelen
- Herontwikkeling
- Verkopen

Subdoelen

8.5.1 Optimaliseren vastgoedportefeuille

Wageningen heeft voldoende vastgoed dat optimaal wordt gebruikt en onderhouden

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

Het voormalige stadskantoor, Olympiaplein 1, is boven de vastgestelde bodemprijs verkocht.

In het kader van de ombuigingen is besloten om 12 gemeentelijke panden c.q. locaties in de periode 2020 t/m 2023 af te stoten. Voor de Kadernota 2020 informeren wij de raad hoe wordt omgegaan met de huidige gebruikers c.q. huurders in de te verkopen panden.

8.6 Gemeentelijke gebouwen zijn energieneutraal in 2030

Wat wilden we bereiken?

8.6 Alle gemeentelijke gebouwen zijn 'gemiddeld' energieneutraal in 2030.

De gemeente wil het energieverbruik laten dalen door versneld een verduurzamingsslag te maken. In 2018 is gestart met acht geselecteerde panden en het zwembad. Voor het overige vastgoed wordt in 2018 een plan opgesteld hoe het vastgoed klimaatneutraal gemaakt kan worden inclusief de kosten.

Subdoelen

8.6.1 Voorbeeldfunctie bij verduurzamen vastgoed

Met het verduurzamen van het eigen vastgoed nemen we onze verantwoordelijkheid en geven het goede voorbeeld.

Stand van zaken

Wat hebben we bereikt?

We hebben op de daken van de Stadswerf (Nudepark 85), sportzaal Tarthorst en sporthal De Aanloop PV zonnepanelen geïnstalleerd. Het totale vermogen dat deze panelen theoretisch opwekken bedraagt 327 kWp (kilowattpiek) per jaar. Door het verder optimaliseren van isolatie, CV-installaties en verlichting (LED) in 2019 is het cumulatieve effect van de verduurzaming sinds 2018 als volgt:

De besparing op het stroomverbruik bedraagt 122.560 kWh en op het gasverbruik 9.028 m3 per jaar. De vermindering van de CO² uitstoot vanaf 2018 bedraagt 81,4 ton. De verduurzaming van de sportzaal Tarthorst en 't Palet aan de Rooseveltweg zijn niet gegund. Het resultaat van beide aanbestedingen past niet binnen het beschikbare budget. Dit komt onder andere door de sterk gestegen bouwkosten. Op basis van een aangepaste uitvraag worden beide panden in 2020 opnieuw aanbesteed. In het kader van de ombuigingen is besloten om fase 1 eerst in zijn geheel af te ronden en pas na 2023 de benodigde middelen voor fase 2 op te nemen in de begroting. Doordat we tot en met 2023 nog 12 panden gaan verkopen gaat het aantal te verduurzamen panden in fase 2 nog omlaag.

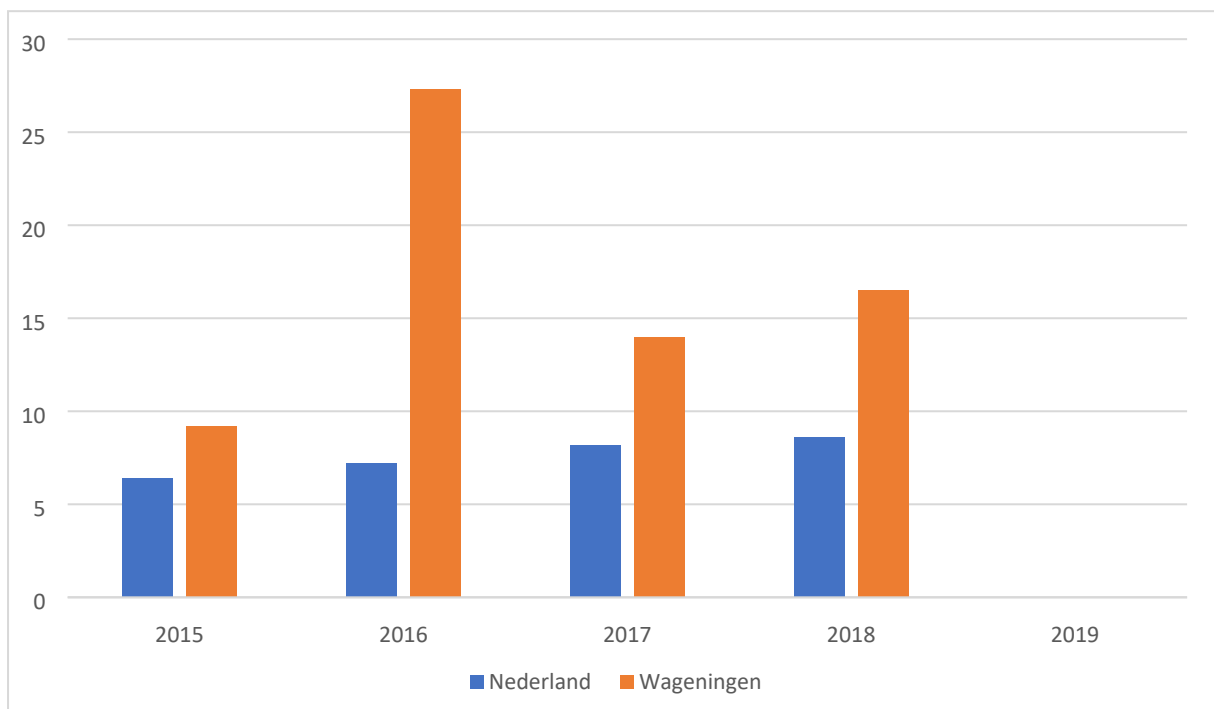
Beleidsindicatoren

In dit programma is de volgende beleidsindicator opgenomen:

JR19 - Nieuwbouw woningen

Bron: BAG - Basisadministratie adressen en gebouwen

Eenheid: Aantal per 1.000 woningen



Bron: Basisregistratie adressen en gebouwen

Regio	2015	2016	2017	2018	2019
Nederland	6,40	7,20	8,20	8,60	
Wageningen	9,20	27,30	14,00	16,50	

Beleidskader

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

Verordeningen

- Huisvestingsverordening Wageningen (2015)

Beleidsnota's

- Woonvisie 2025 (2016)
- Woningmarktstrategie Wageningen (2019)
- Prestatieafspraken De Woningstichting 2020
- Prestatieafspraken Idealis 2020-2022
- Beleidsregels kamergewijze verhuur 2019
- Besluit begroting en verantwoording (BBV) (2015)
- Notitie vraag en aanbod studentenhuysvesting 2019-2023 (2019)
- Notitie integrale afweging potentiële locaties voor studentenhuysvesting Wageningen (2017)
- Duurzame Gebiedsontwikkeling vanuit het Klimaatplan 2017-2021 (2017)
- Convenant WAC (2016)

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 vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de FoodValley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers. Gemeenten leveren ambtelijke capaciteit voor het uitvoeren van regionale opgaven. De regio ontwikkelt beleid en coördineert een uitvoeringsprogramma 2018-2021, dat een groot aantal projecten behelst. Deze projecten worden door samenwerkende gemeenten uitgevoerd.

Wat heeft het gekost?

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

Overzicht baten en lasten

In de onderstaande tabel zijn de jaarlijkse baten en lasten opgenomen die aan het programma verbonden zijn. De lasten en baten zijn inclusief de kapitaallasten van de investeringen.

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Realisatie 2018	Begroting 2019 na wijziging	Realisatie 2019	Vershil 2019
Lasten	-2.813	-2.618	-2.470	148
Baten	2.022	2.625	2.663	38
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	-791	7	194	186
Onttrekkingen	341	34	30	-4
Stortingen	-504	-698	-724	-26
Mutaties reserves	-163	-664	-694	-30
Gerealiseerd resultaat	-954	-657	-501	156

Begrote en werkelijke resultaat per product

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

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Begroting 2019 na wijziging	Realisatie 2019
820.00 VOLKSHUISVESTING	-161	-168
820.10 EXPLOITATIE VERSPREID WONINGBEZIT	-17	-19
822.10 WOONRUIMTEZORG	-42	-41
830.10 EXPLOITATIE VASTGOED	227	423
Resultaat	7	194

Overzicht baten en lasten per hoofddoel

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

Het saldo van de tabel met de middelen per hoofddoel sluit in programma 8 niet aan bij het saldo van de tabel met de baten en lasten van dit programma. Dit komt doordat er voor bepaalde onderdelen middelen binnen een product van het ene programma vallen, die bijdragen aan een doelstelling binnen het andere programma.

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Realisatie 2019				
	Baten	Lasten	Storingsen	Onttrekkingen	Saldo
8.1 8.1 Voldoende woningen in balans over de stad	23	-232	0	13	-196
8.3 Duurzaamheid en woonlasten	111	-420	0	0	-309
8.5 Vastgoed ondersteunt beleidsdoelen of wordt verkocht	2.640	-1.821	-724	17	112
8.6 Gemeentelijke gebouwen zijn energieneutraal in 2030	0	-40	0	0	-40
Gerealiseerd resultaat	2.774	-2.513	-724	30	-434