

Manifest betaalbare sociale nieuwbouw in Pijnacker-Nootdorp

De vraag naar sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp is groter dan ooit. Het betreft de vraag naar woningen voor zowel senioren, gezinnen als starters. Om ervoor te zorgen dat in Pijnacker-Nootdorp tijdig voldoende sociale huurwoningen komen om in die vraag te voorzien, is het noodzakelijk dat de woningcorporaties op korte termijn voldoende nieuwe woningen kunnen bijbouwen. Dat gaat niet vanzelf. Hiervoor is een hecht partnerschap tussen de corporaties en de gemeente noodzakelijk. Samen kunnen we de voorwaarden scheppen om de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp te versnellen. De uitdagingen bij het investeren in nieuwbouw zijn groot:

- De bouwkosten zijn tussen 2015 en 2020 met 50% gestegen, terwijl de huren in die periode maar met 14% stegen. Afgelopen jaar zijn de bouwkosten nog veel harder gestegen, vanwege de hoge energie- en grondstoffenprijzen, terwijl de huurstijging in die periode nihil is geweest. De sterke stijging van de bouwkosten in combinatie met een gematigde huurontwikkeling maakt het moeilijker om nieuwbouwprojecten financieel rond te krijgen.
- De schaarste aan grondstoffen en tekorten op de arbeidsmarkt maken het steeds moeilijker om de bouwproductie op stoom te houden.
- Omdat corporaties (sinds de nieuwe woningwet) sterk beperkt zijn in het doen van strategische grondaankopen, hebben de corporaties in Pijnacker-Nootdorp nauwelijks grondposities. Dat heeft geleid tot een sterke afhankelijkheid van marktpartijen die wèl grondposities blijven innemen in Pijnacker-Nootdorp.

De corporaties willen het tij keren en de productie substantieel doen stijgen. Zij doen hiervoor het aanbod aan de gemeente om de sociale nieuwbouwopgave voor Pijnacker-Nootdorp uit het tussenakkoord (840 sociale huurwoningen bijbouwen tot 2030) snel te realiseren en daarnaast te investeren in extra aanbod door de realisatie van minimaal 200 flexwoningen.

Dit aanbod kan alleen werkelijkheid worden als een aantal obstakels wordt weggenomen, waardoor de beschikbaarheid van locaties en de financiële haalbaarheid worden vergroot:

1. Bundel versnipperde opgaven in grotere projecten en versnel. Hierdoor hoeft maar één keer het hele ontwikkel- en bouwproces te worden doorlopen en besparen we onnodige kosten.
2. Voorkom beleid stapelen. Dus minimaliseer de lokale eisen (boven op het bouwbesluit) voor nieuw te bouwen woningen.
3. Voorkom prijsopdrijvende leegstaande parkeervoorzieningen. Stel een realistische parkeernorm (0,5 parkeerplaats voor een driekamerappartement conform parkeercijfers provincie) en koppel géén gebouwd parkeren aan sociale huurwoningen.
4. Stel de corporaties in staat om de benodigde woningen gezamenlijk via een bouwstroom in te kopen. Dat leidt niet alleen tot een kortere bouwtijd, maar ook tot een hogere kwaliteit, grotere duurzaamheid en grotere circulariteit tegen lagere kosten.
5. Zet de gebruikelijke taak- en rolverdeling tussen corporaties en de gemeente opzij bij het doorlopen van planologische procedures. De corporaties kunnen en willen een grote bijdrage leveren aan de totstandkoming van de planologische kaders die noodzakelijk zijn om tot nieuwbouw te komen om te voorkomen dat beperkingen in de ambtelijke capaciteit op dit vlak tot vertraging leiden.
6. Stel voor de komende 3 jaar een gezamenlijke 'aanjager nieuwbouwproductie' met mandaat en een werkapparaat aan, die in opdracht van de gemeente én corporaties processen aanjaagt.