

Memo: **Voortgang woningbouw 2024**

Aan: Gemeenteraad

CC:

Van: College

Datum: 17 maart 2025

Onderwerp: voortgang woningbouw 2024

Inleiding

In dit memo wordt de voortgang woningbouw van afgelopen jaar toegelicht. Het memo wordt jaarlijks gemaakt en in het eerste kwartaal van het opvolgende jaar verstrekt. Als eerste wordt de woningbouwopgave gedefinieerd, daarna de voortgang in het afgelopen jaar. Afsluitend kijken we naar de stappen die in 2024 zijn genomen. Deze stappen zorgen ervoor dat de woningbouwproductie de komende jaren zal toenemen. Samen met onze woningbouwpartners (particulieren, corporaties en ontwikkelaars) pakken wij de opgave voortvarend op.

Woningbouwopgave

Oude IJsselstreek werkt op het gebied van woningbouw samen met de Achterhoekse gemeenten. Begin 2023 zijn de Regionale Woonagenda 2023-2030 en de Woondeal 1.0 vastgesteld. Binnen de Woondeal 1.0 zijn afspraken met het Rijk en provincie opgenomen. Van 2022 tot en met 2030 is afgesproken om in de Achterhoek 8390 woningen te bouwen. Voor Oude IJsselstreek betekent dit 1500 woningen.

De regionale- en onze eigen ambitie ligt hoger dan de 1500 woningen waarover in de Woondeal 1.0 afspraken zijn gemaakt. De regionale ambitie is 11.500 woningen. Onze eigen ambitie is begin 2021 op 2250 woningen tot en met 2030 gezet. Zowel de regionale- als onze eigen ambitie blijft onverkort gehandhaafd in onze eigen planvorming. Inmiddels wordt ook gewerkt aan de Woondeal 1.1. Hier wordt op ingegaan onder het kopje 'bijzonderheden'.

Voortgang woningbouw

In onderstaand overzicht is de voortgang voor het jaar 2024 weergegeven. Woningbouwprojecten doorlopen een proces van ideevorming, principeverzoek/aanvraag, primaire toetsing aan woningbouw- en ruimtelijkbeleid, ruimtelijke procedure, vergunningaanvraag/verlening, bouwfase naar oplevering. In dit proces zijn drie momenten interessant om te monitoren. Het eerste moment is het aantal aanvragen dat is ingediend en om hoeveel woningen het gaat. Niet alle aanvragen resulteren in een plan dat gebouwd wordt. Het aantal aanvragen is wel een goede indicatie van de bereidheid tot woningbouw. Het geeft ook, weliswaar met de nodige onzekerheid, een beeld van het aantal woningen dat de komende jaren gebouwd zal gaan worden. Het tweede meetmoment is het aantal vergunde woningen. Na het verlenen (en onherroepelijk worden) van de vergunning kan de initiatiefnemer de woningen bouwen. Het derde meetmoment is de oplevering van de woningen.

Aantal aanvragen

Initiatiefnemers kunnen via een intakeformulier op onze website hun plan indienen. Vanwege de invoering van de Omgevingswet is de Omgevingstafel opgezet, hier kunnen initiatiefnemers op een laagdrempelige manier hun plan presenteren. Doel van de Omgevingstafel is om alle benodigde informatie, zowel voor initiatiefnemer als gemeente, te verkrijgen. Onder andere kleinschalige woningplannen kunnen op dit moment gebruik maken van de Omgevingstafel. Op onze website staat informatie over ons woningbouw- en ruimtelijke beleid. Zo kunnen initiatiefnemers een goede inschatting maken van de haalbaarheid van hun plan.

In 2024 zijn er 39 aanvragen ingediend, deze zijn goed voor de toevoeging van 140 woningen. Bij de uitwerking van plannen worden meestal nog wijzigingen in het aantal en type woningen gemaakt. Vaak zijn aanpassingen nodig om de kwaliteit te verhogen en/of om een plan (financieel en/of planologisch) haalbaar te maken. Bijvoorbeeld de mix van woningtype (ook goedkope/betaalbare woningen opnemen in het plan), het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, aanplant

groen/landschappelijke inpassing, rekening houden/wegnemen van milieutechnische beperkingen, aanpassingen naar aanleiding wensen omwonenden etc.

Aantal vergunde woningen

Na de aanvraag via het intakeformulier maken we een eerste beoordeling. Als een plan van voldoende kwaliteit is krijgt het principe medewerking voor een periode van drie jaar. De initiatiefnemer heeft dan de zekerheid dat de gemeente het plan ziet zitten en kan aan de slag met de verdere uitwerking. Welke planologische procedure doorlopen kan worden is verschillend per locatie. De meeste woningbouwplannen passen niet in het huidige omgevingsplan, waardoor een wijziging omgevingsplanprocedure doorlopen dient te worden. Hiervoor is de initiatiefnemer (samen met zijn adviseur) zelf verantwoordelijk. De gemeente begeleidt dit waar mogelijk en toetst dit aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties¹. Zodra een plan van voldoende kwaliteit is brengen wij het in procedure, het ene plan gaat daarin sneller dan het andere. Het slotstuk in dit proces is het afgeven van de vergunning. Het aantal vergunde woningen in 2024 was 110. Vergunningen voor onzelfstandige woonruimtes (bijvoorbeeld in een woonzorgcentrum) worden niet meegerekend in dit getal.

In 2024 is het aantal vergunde woningen (110) toegenomen ten opzichte van 2022 (40 woningen vergund) en 2023 (74 woningen vergund).

Aantal gerealiseerde woningen

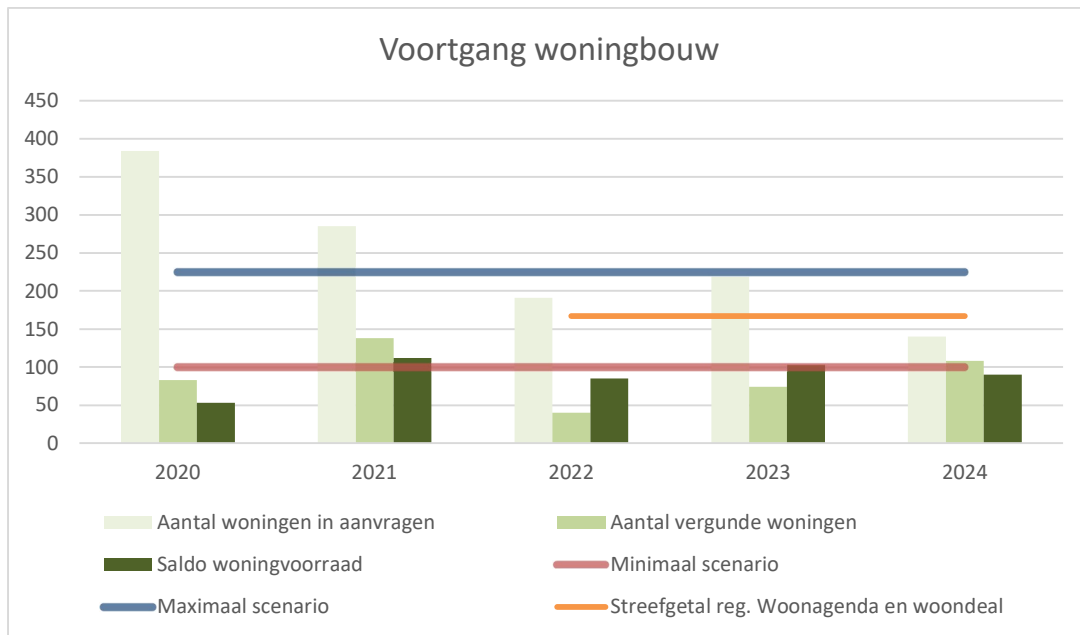
Na het verlenen van de vergunning kan met de bouw van de woningen een start gemaakt worden. Dit gebeurt in de meeste (maar zeker niet alle) gevallen aansluitend op het onherroepelijk worden van de vergunning. We bevinden ons in een aanloopfase naar een hogere woningbouwproductie in de komende jaren. Er moet eerst 'gezaaid' worden, voordat er 'geogst' kan worden. In 2024 zijn er 90 woningen* aan de voorraad toegevoegd, een lichte daling t.o.v. de 103 in 2023. Wij hebben, gezien het aantal woningen in aanvragen en vergunde plannen, er vertrouwen in door te groeien naar de bouw van de gewenste aantallen en typen woningen in de komende jaren.

Jaar	Beginstand woningvoorraad	Nieuwbouw	Saldo Voorraad (saldo nieuwbouw, overige toevoeging, sloop, overige onttrekking en correctie)	Eindstand woningvoorraad
2020	17.401	80	53	17.454
2021	17.454	100	112	17.566
2022	17.566	88	85	17.651
2023	17.651	105	103	17.754
2024	17.779	69	90*	17.844*

Tabel 1: Ontwikkeling woningvoorraad Oude IJsselstreek 2020-2024. Bron: CBS Statline, Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (eigen bewerking gemeente)

**Vanwege een administratieve correctie geeft CBS Statline over 2024 een negatief saldo (-24 woningen). Hiermee geeft CBS Statline geen representatief beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2024 zijn in totaal 90 woningen aan de voorraad toegevoegd (bron: planmonitor provincie Gelderland), dit is in bovenstaande tabel verwerkt.*

¹ 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' is de opvolger van het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' onder de Omgevingswet. Dit houdt in dat er een balans bestaat tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen.



Tabel 2: overzicht voortgang woningbouw

In tabel 2 is de voortgang in beeld gebracht. Voorheen gingen we uit van een woningbouwbehoefte tot en met 2030 van minimaal 1000 woningen en maximaal 2250 woningen, waarbij het maximum als onze ambitie is vastgesteld. De rode lijn toont het minimale scenario van gemiddeld 100 woningen per jaar, de blauwe lijn het maximale scenario van gemiddeld 225 woningen per jaar. Met het vaststellen van de Regionale Woonagenda en Woondeal is een nieuw “streefcijfer” ingesteld. Deze gaat uit van 1500 woningen tussen 2022 tot en met 2030, een periode van negen jaar. Dit betekent dat Oude IJsselstreek per jaar gemiddeld 167 woningen aan de voorraad moet toevoegen. Dit streefcijfer is met een oranje lijn aan de tabel toegevoegd.

Voor 2025 verwachten wij een woningbouwproductie van 150 woningen, 2026 175 woningen en 2027 225 woningen. Deze prognose is er eentje met de nodige onzekerheid. Vanaf het moment dat de uitleglocaties in ontwikkeling genomen kunnen worden, verwachten wij een piek in de woningbouw productie. De gemeente is slechts een onderdeel van een langere keten, waarin wij afhankelijk zijn van particulieren, corporaties en ontwikkelaars voor het daadwerkelijk bouwen van de woningen. De gemeente doet (met bewaking van de kwaliteit) er binnen onze mogelijkheden alles aan om de productie te laten stijgen in de komende jaren. Een garantie daarop geven kunnen we echter niet.

Bijzonderheden

In 2024 is naast alles wat er al loopt, het nodige gebeurd en in gang gezet. Hieronder staan de belangrijkste zaken vermeld.

Woondeal 1.1

Begin 2023 zijn de Regionale Woonagenda 2023-2030 en de Woondeal 1.0 vastgesteld. De Woondeal 1.0 is gesloten met de provincie en het Rijk en gaat over de woningbouwaantallen in de Achterhoek tot en met 2030. Inmiddels heeft de provincie aangekondigd de Woondeal te verlengen tot en met 2034 en heeft de provincie aan de Achterhoek gevraagd om in deze periode extra woningen te bouwen. Concreet houdt de Woondeal 1.1 in dat wij in Oude IJsselstreek netto 2.500 woningen toevoegen tot 2035.

Wet versterking regie volkshuisvesting

Naar verwachting treedt in 2026 de Wet versterking regie volkshuisvesting in. De wet richt zich op de realisatie van voldoende betaalbare woningen, kortere procedures en gelijke kansen voor urgent woningzoekenden. Verder verplicht de wet gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Dit betreft het instrument ‘programma’ onder de Omgevingswet. Komend jaar wordt ambtelijk gestart met dit volkshuisvestingsprogramma ter voorbereiding op deze wet. Het is nog onbekend

wanneer de wet exact in werking treedt en wanneer gemeenten verplicht over het volkshuisvestingsprogramma moet beschikken.

De Tuit (Varsseveld-West) en 't Hiddink (Varsseveld-Noord)

In 2024 is het bestemmingsplan De Tuit vastgesteld en in werking getreden. Toen zijn ook het Beeldkwaliteitsplan en Exploitatieplan De Tuit vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep aangetekend, waarvoor de beroepsprocedure nog loopt. In 2025 worden daarvoor de zitting en uitspraak verwacht. Op de dag van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (25 april 2024) ontvingen wij de positieve subsidiebeschikking van het Rijk voor de Woningbouwimpuls. We zijn eind 2024 gestart met de voorbereiding van het bouwrijp maken van fase 1a en van de gronduitgifte van bouw kavels in fase 1a.

Voor de locatie 't Hiddink is in 2024 het omgevingsprogramma door het college vastgesteld. Dit programma is het ruimtelijk kader voor de stedenbouwkundige uitwerking. Met de vaststelling van dat programma is gelijk het voorkeursrecht voor de gemeente verlengd.

Voorbroek Terborg

In december 2024 stelde het college de startnotitie vast voor de uitleglocatie Voorbroek in Terborg. Op basis van de startnotitie wordt begin 2025 het locatiepaspoort als ruimtelijk kader opgesteld. Marktpartijen moeten hun plannen voor de locatie binnen de kaders van het locatiepaspoort opstellen en uitwerken.

Lenteleven en Biezenakker

In 2024 is het stedenbouwkundig plan voor zowel Lenteleven als Biezenakker afgerond en in juni door het college vastgesteld.

Voor Lenteleven is eind 2024 een goed bezochte inloopavond georganiseerd, waar het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig plan en de verbeelding van het Omgevingsplan zijn gepresenteerd. In de tweede helft van 2024 is een concept omgevingsplan opgesteld. De volgende stap is de terinzagelegging. Dit proces duurt langer dan verwacht, omdat we nog in gesprek zijn met verschillende partijen over mogelijke samenwerking bij de realisatie. We verwachten het ontwerp omgevingsplan Lenteleven begin Q2 2025 in procedure te brengen.

Voor Biezenakker zijn er nog enkele uitdagingen, met name op het gebied van financiële haalbaarheid, nieuwe provinciale regelgeving rondom geluid en civieltechnische aspecten. Hierdoor worden binnen de stedenbouwkundige kaders nog optimalisaties onderzocht. Zodra deze zijn uitgewerkt, kan de planologische procedure starten. Eind 2024 is ook voor Biezenakker gestart met het opstellen van het concept omgevingsplan. De verwachting is dat Biezenakker enkele maanden later ter visie zal gaan dan Lenteleven.

Tijdelijke/flexwoningen

In augustus 2023 is een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar (Koopmans) over de realisatie van flexwoningen op zes gemeentelijke locaties. Op deze zes locaties komen 41 flexwoningen die verhuurd gaan worden onder de liberalisatiegrens. De vergunningen zijn verleend. De start bouw op de eerste locatie is gepland in Q2 2025.

Wesenthorst

In 2024 is gewerkt aan het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp. De basis hiervoor staat nu. Wel is gebleken dat het oorspronkelijke uitgangspunt om zo veel mogelijk van de bestaande bouwdelen te transformeren de nodige uitdagingen kent. In 2025 wordt toegewerkt naar een definitief stedenbouwkundig ontwerp. De gemeente houdt de regie op deze ontwikkeling, in 2025 wordt daarom ook een start gemaakt met het opstellen van het Omgevingsplan en komt er een voorstel voor het beschikbaar stellen van een investeringsbudget voor de nieuwbouw van het Integraal Kindcentrum naar de raad.

Keurkamer

In 2024 is de startnotitie voor de Keurkamer door het college vastgesteld. Op dit braakliggende terrein in het centrum van Uft komen tussen de 50 en 75 woningen. In 2025 worden gewerkt aan het stedenbouwkundig ontwerp. Dit doen we samen met de beoogd ontwikkelaar van het plan. Na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp en bijbehorende woonprogramma, neemt deze de

ontwikkeling over en is verantwoordelijk voor het opstellen van het Omgevingsplan. Op de Keurkamer staat nu de tijdelijke woonzorgvoorziening 'de Meulenbeek' van Azora. Deze verdwijnt op termijn, we zijn met Azora in overleg voor een andere locatie.

Platform Onze Oude IJsselstreek

Op het platform Onze Oude IJsselstreek kunnen inwoners meepraten over de ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de gemeente. De projectenkaart komt hiermee te vervallen.