

Memo: **Voortgang woningbouw 2023**

Aan: College B&W en gemeenteraad

CC:

Van: Ben Hiddinga

Datum: 27 februari 2024

Onderwerp: voortgang woningbouw 2023

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 geduid, daarna de voortgang in het afgelopen jaar. Afsluitend kijken we naar de stappen die in 2023 zijn genomen. Deze 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 vastgesteld. Binnen de Woondeal 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. Het monitoren op de voortgang wordt door de provincie gedaan, tweemaal per jaar delen wij onze woningbouwplannen.

De regionale- en onze eigen ambitie ligt hoger dan de 1500 woningen waarover in de Woondeal 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.

Voortgang woningbouw

In onderstaand overzicht is de voortgang voor het jaar 2023 en in dit decennium (2020-2030) 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 2023 zijn er 35 aanvragen ingediend, deze zijn goed voor 220 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. Wij kiezen altijd voor de meest pragmatische en bij voorkeur kortst mogelijke procedure. De meeste woningbouwplannen passen niet in het huidige bestemmingsplan, hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan* gemaakt worden. Hiervoor is de initiatiefnemer (samen met zijn adviseur) zelf verantwoordelijk. De gemeente begeleidt dit waar mogelijk en toetst dit aan een goede ruimtelijke ordening. Pas als het 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 2023 was 74. Vergunningen voor onzelfstandige woonruimtes (bijvoorbeeld in een woonzorgcentrum) en tijdelijke woningen zoals levensloop- en/of mantelzorgwoningen worden niet meegerekend in dit getal.

Het aantal vergunde woningen is ten opzichte van 2022 (40) toegenomen, maar ligt nog wel lager dan in 2020 (83) en 2021 (138). Het ligt ook voor het tweede jaar op rij lager dan de netto toename van het aantal woningen (saldo woningvoorraad). Dit betekent dat we interen op de "voorraad" aan vergunningen. Dit is een tegenvaller richting onze ambitie. Wij verwachten dat het aantal vergunde woningen in 2024 ten opzichte van 2022 en 2023 verder stijgt. Wij baseren deze verwachting op het grote aantal bestemmingsplannen die nu in behandeling zijn en/of recent door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Het vergunningetraject volgt daarop.

* Plannen waarvan voor 31 december 2023 een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gegaan, worden nog onder de Wet ruimtelijke ordening behandeld. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht, nieuwe plannen worden onder deze wet behandeld.

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. In de bouw zijn er grote personeelstekorten, zijn de materiaalkosten sterk gestegen en zijn materialen niet altijd direct op het gewenste moment leverbaar. De nu zichtbare normalisatie van de woningmarkt zorgt er mogelijk ook voor dat de uitvoering van vergunde projecten door de ontwikkelaar in afwachting op betere tijden uitgesteld worden. Dit zorgt voor vertraging bij het behalen van onze ambitie, maar ligt buiten de invloed van ons als gemeente omdat wij aan de voorkant van het proces zitten.

Gemiddeld duurt de bouwfase negen tot twaalf maanden voordat de woningen opgeleverd worden. Het complete proces van ideevorming, principeverzoek/aanvraag, primaire toetsing aan ruimtelijk- en woningbouwbeleid, ruimtelijke procedure, vergunningaanvraag/verlening, bouwfase naar oplevering vergt in de meeste gevallen minimaal drie jaar, maar vaak langer. Naar mate een bouwplan complexer wordt, er ergens in de keten capaciteitsproblemen zijn en/of er door bezwaarmakers geprocedeerd wordt loopt dit op. De tolerantie tegen woningbouw in de directe omgeving neemt af. Vrijwel iedereen onderschrijft nut en noodzaak van de bouw van nieuwe woningen. Toch ziet men vaak dat deze het liefst elders en/of op een andere manier gebouwd worden. Met het toenemen van het aantal woningbouwplannen dat in procedure gaat zien we een toename van het aantal zienswijzen, bezwaren en/of beroepszaken. De behandeling hiervan vergt veel tijd, dit geldt ook de ontheffing Wet natuurbescherming die sommige woningbouwplannen nodig hebben en de behandeling van beroepschriften door de Raad van State.

We bevinden ons in een aanloopfase naar een hogere woningbouwproductie in de komende jaren. Er moet eerst 'gezaaid' worden, voordat er 'geoogst' kan worden. In 2023 zijn er 103 woningen aan de voorraad toegevoegd. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2022 toen er 85 woningen aan de voorraad zijn toegevoegd. Wij hebben er vertrouwen in door te groeien naar de bouw van de geringste aantallen en typen woningen in de komende jaren. Steeds meer plannen komen in het stadium dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (bijna) gereed zijn. Momenteel zijn dit hoofdzakelijk nog kleinere projecten met enkele woningen per locatie. Op de uitleglocaties is ruimte voor grotere projecten met daarin forse aantallen woningen. Zodra deze in ontwikkeling genomen

dragen deze in belangrijke mate bij aan onze ambitie. Binnen de Regionale Woonagenda en Woondeal zijn met het Rijk afspraken gemaakt over de te bouwen typen woningen en prijsklassen. Voor met name het bouwen van sociale- middenhuurwoningen, goedkope- en betaalbare woningen geldt dat de bouw in sommige gevallen onrendabel is en daarom zonder (financiële) ondersteuning van het Rijk niet zal gebeuren. Daarom zijn in de afspraken met het Rijk randvoorwaarden opgenomen; investeren in bereikbaarheid, financiering van onrendabele toppen, voldoende ambtelijke capaciteit en voldoende stikstofruimte. Deze zijn nog in onvoldoende mate ingevuld, we blijven hierover in gesprek met het Rijk en provincie.

Voor 2024 verwachten wij een nieuwbouw productie van 125 woningen, voor 2025 150 woningen en voor 2026 175 woningen. Vanaf 2025 verwachten wij een piek in de nieuwbouw, omdat dan de uitleglocaties in ontwikkeling genomen kunnen worden. Deze prognose is er eentje met de nodige onzekerheid. 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.

Jaar	Beginstand woningvoorraad	Nieuwbouw	Saldo Voorraad <small>(saldo nieuwbouw, overige toevoeging, sloop, overige onttrekking en correctie)</small>	Eindstand woningvoorraad
2019	17.385	72	16	17.401
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

Tabel 1: Ontwikkeling woningvoorraad Oude IJsselstreek 2017-2023. Bron: CBS Statline, Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (eigen bewerking gemeente)



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 2023, 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.

Bijzonderheden

In 2023 is naast alles wat er al loopt, het nodige gebeurt en in gang gezet. Hieronder staan de belangrijkste zaken vermeld.

Invoering Omgevingswet

In 2023 is besloten om de Omgevingswet per 1 januari in te voeren. Plannen waarvan voor 31 december 2023 een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gegaan, worden nog onder de Wet ruimtelijke ordening behandeld en afgemaakt. Nieuwe plannen van na 1 januari 2024 worden onder de Omgevingswet behandeld. Het ligt in de lijn der verwachting dat dit betekent het opstellen van een Omgevingsplan in eerste instantie langer duurt dan een bestemmingsplan, omdat dit voor alle betrokkenen bij woningbouw "nieuw" is en er dus een gewenningsperiode is.

Doelgroepenverordening

In december 2023 is de doelgroepenverordening 'Betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023' vastgesteld. Met deze verordening is het mogelijk om afspraken met ontwikkelaars te maken over het type woning en prijssegment waarin deze gebouwd worden. Daarnaast maakt de verordening het mogelijk de woningen ook langjarig in voor de doelgroepen beschikbaar te houden.

Uitnodigingskader wonen in het buitengebied

In oktober 2023 is het "Uitnodigingskader wonen in het buitengebied" vastgesteld. Het toevoegen van woningen koppelen wij aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van het groene karakter van ons buitengebied. Nu het uitnodigingskader is vastgesteld kunnen een aantal initiatieven die in afwachting hiervan 'op pauze' waren gezet worden opgepakt. Een eerste inloopavond in januari 2024 is zodanig goed bezocht, dat er een tweede georganiseerd wordt. Met initiatiefnemers wordt een zgn. keukentafelgesprek ingepland om hun plan door te nemen. Met deze persoonlijke aanpak komen we tegemoet aan het bijzondere karakter dat veel plannen in het buitengebied hebben.

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

In 2023 is het stedenbouwkundig ontwerp van woningbouwlocatie De Tuit afgerond met daarin 566 woningen en passend binnen de eerder door de raad meegegeven kwaliteitskaders. Op basis daarvan zijn het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan De Tuit in ontwerp ter inzage gelegd voor zienswijzen.

In het voorjaar van 2024 verwachten we dat deze stukken definitief kunnen worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. Bij die besluitvorming zullen ook de grondexploitatie, de verliesvoorziening en het uitvoeringskrediet worden vastgesteld. Parallel hieraan bereiden we de gronduitgifte en het bouwrijp maken van de eerste fase van De Tuit voor met het oog op start woningbouw in die fase in 2025. Begin 2024 dienen we een aanvraag in voor een rijksbijdrage in het tekort van De Tuit via de Woningbouwimpuls 6e tranche.

Voor de locatie 't Hiddink (voorheen Varsseveld-Noord) is in 2023 gestart met het ombouwen van het concept-locatiepaspoort naar een programma als nieuw instrument onder de Omgevingswet. In 2023 zijn twee informatieavonden over 't Hiddink geweest voor grondeigenaren en omwonenden. In het tweede kwartaal van 2024 leggen we het Programma nog eenmaal op een inloopavond voor aan eigenaren en omwonenden. Daarna wordt het Programma als ontwerp gepubliceerd. Na verwerking van eventuele zienswijzen wordt het college gevraagd dit Programma nog voor de zomer van 2024 vast te stellen als ruimtelijk kader voor – later – de stedenbouwkundige uitwerking.

Lenteleven en Biezenakker

In juni 2023 is na een uitvoerig participatietraject voor beide locaties het locatiepaspoort vastgesteld door het college. Op basis van de locatiepaspoorten is voor beide locaties een eerste vertaalslag gemaakt naar een stedenbouwkundigplan. Eind 2023 is het concept-stedenbouwkundigplan voor beide locaties gepresenteerd en besproken met de eigenaren in het gebied, omwonenden en op een informatieavond. Naar aanleiding hiervan is afgewogen of het stedenbouwkundigplan optimalisaties behoeft. In de eerste helft van 2024 presenteren we voor beide locaties de geoptimaliseerde versie van het stedenbouwkundigplan. Voor de zomer van 2024 willen we voor beide locaties het stedenbouwkundigplan ter vaststelling voorleggen aan het college. In de eerste helft van 2024 gaan

we ook starten met het opstellen van het Omgevingsplan voor beide locaties, zodat we deze eind 2024 in procedure kunnen brengen.

Visie op Wonen en Zorg 55+

Het afgelopen jaar is samen met Wonion en Azora gewerkt aan een uitvoeringsplan. Hiermee maken we de stap van visie naar concrete afspraken over projecten voor de komende jaren. Het Rijk heeft een rem gezet op het uitbreiden van 'verpleegtehuizen', het is de bedoeling dat mensen zo lang mogelijk thuis (kunnen) blijven wonen en daar de zorg ontvangen die zij nodig hebben. De woningen die onder de visie op Wonen en Zorg 55+ gebouwd gaan worden vallen als gevolg daarvan onder onze reguliere woningbouw opgave.

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 eind 2023 aangevraagd. De start bouw op de eerste locatie is gepland in het najaar 2024.

Wesenthorst

In 2023 is de ruimtelijke visie vastgesteld door het college. Deze gaat uit van behoud van een aantal bouwdelen van de Wesenthorst. Hierin komen circa 60 woningen. Voor de oude gymzalen wordt samen met maatschappelijke organisaties verkend of deze een sociaal-maatschappelijke invulling kunnen krijgen. Daarnaast gaat de visie uit van de bouw van een nieuwe Integraal Kind Centrum (IKC) als vervanging voor het bestaande gebouw van de Woelwaters. Op termijn kan op de huidige locatie van de Woelwaters woningbouw gerealiseerd worden. De ruimtelijke visie gaat uit van in totaal circa 140 woningen, circa 1800m² sociaal-maatschappelijk en een IKC van circa 2200m². In 2024 wordt de ruimtelijke visie uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp, dit wordt aan de raad ter besluitvorming aangeboden.

Projectenkaart

Op de website van de gemeente is een kaart met een overzicht van de lopende projecten geplaatst (<https://www.oude-ijsselstreek.nl/overzicht-projecten-woningbouw>). Hierop worden de plannen die principe medewerking hebben gekregen en die vergund en of in aanbouw zijn op getoond. Plannen waarvan nog een eerste beoordeling gemaakt moet worden of die vanwege te lage kwaliteit zijn afgewezen worden hierop niet getoond. De kaart geeft een mooi overzicht van wat er speelt en wordt goed door onze inwoners bezocht. De kaart wordt eens per kwartaal bijgewerkt.