

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 20 februari 2025

Zaaknummer : 895116

Onderwerp: : Woningambitie gemeente Oude IJsselstreek en voorbereiding Woondeal 1.1

De raad wordt voorgesteld

De woningbouwambitie van de gemeente Oude IJsselstreek over de periode 2025 tm 2035 vast te stellen op netto 2500 woningen.

Aanleiding

In de Woondeal 1.0, die op 08-03-2023 is gesloten met de provincie en het rijk, hebben we afspraken gemaakt over de woningbouwaantallen die we tot en met 2030 willen gaan bouwen. De provincie heeft aangekondigd deze periode te willen verlengen tot en met 2035. Ook heeft de provincie aan de regio Achterhoek gevraagd om in deze periode extra woningen te gaan bouwen. Als regio hebben we hier positief op gereageerd om een bijdrage te leveren aan het landelijke tekort aan woningen, maar ook omdat dit een positief bijdraagt aan de sociaal economische ontwikkeling van onze regio.

Wat wordt met beslissing bereikt

Met het besluit levert ook de gemeente Oude IJsselstreek een relatief forse bijdrage aan het landelijke tekort aan woningen, is in staat om woningen toe te voegen voor alle doelgroepen en versterkt de sociaal-economische ontwikkeling zowel lokaal als regionaal. Omdat er in 2022 en 2023 al minimaal 250 woningen zijn gebouwd, realiseren wij in totaal dan over 2022 tm 2035 2750 woningen. Dit betekent dat wij in deze periode netto 2500 woningen toevoegen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Met de uitbreiding van de woonambitie levert de gemeente (en de regio Achterhoek) een (extra) bijdrage aan de landelijke behoefte aan woningen.

De provincie Gelderland heeft toegezegd een bijdrage te willen leveren aan de landelijke behoefte aan nieuwbouwwoningen door 110.000 nieuwe woningen toe te voegen. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de zes woondealregio's in de provincie. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de Woondeal 1.0 van 08-03-2023.

Deze woondeal heeft een werkingstijd van 2022 tot en met 2030. Omdat nieuwbouwplannen de nodige tijd kosten om deze helemaal uit te voeren, is deze periode voor de komende Woondeal 1.1 verlengd tot en met 2035. Daarbij komt dat de provincie begin 2024 een beroep heeft gedaan op de regio Achterhoek om extra woningen toe te voegen. Wat meespeelt is dat bouwen in geheel Nederland moeilijker wordt en de Achterhoek een woonregio voor de toekomst kan zijn. In combinatie met de ligging, de aanwezige en nog te verbeteren infrastructuur door weg- en spoorverbindingen, heeft de provincie gevraagd om extra woningen toe te voegen met name in de omgeving van Doetinchem.

Als college hebben wij positief op dit verzoek gereageerd.

1.2 Het extra toevoegen van woningen in Oude IJsselstreek versterkt de sociaal-economische situatie.

Het grootste deel van de toe te voegen woningen wordt gebouwd in de uitleglocaties die in 2021 zijn aangewezen door de raad. Naar we verwachten zullen zich in deze uitleglocaties ook werknemers gaan vestigen die in onze gemeente of regio werkzaam zijn. Dat versterkt de sociaal-economische situatie in de regio en dat is ook nodig. Ouderen die uittreden stoppen wel met werken maar niet met wonen en de regio kent een jaarlijks aanzienlijk tekort aan arbeidskrachten. Weliswaar is de economische groei in de regio beperkt (0,1% werknemers banen), maar dit wordt niet veroorzaakt door het tekort aan werkgelegenheid maar door een gebrek aan voldoende arbeidskracht.

1.3 Naast bouwen in de aangewezen uitleglocaties is het belangrijk om de leefbaarheid in de kernen te behouden en te versterken

Het behoud en het versterken van de leefbaarheid in de grotere, maar ook in de kleine kernen is niet uitsluitend afhankelijk van woningbouw, maar goed wonen op de goede plek in een zorgzame buurt speelt hierin wel een belangrijke rol. We onderzoeken daarom om de extra gevraagde woningbouw vooral te richten op de versterking van de kernen. Om tot de goede keuzes te komen, hanteren we daarvoor een aantal objectieveerbare criteria als eigendom, infrastructuur, ligging, bodem en water en onderzoeken we daarnaast of en hoe de woningbouw de leefbaarheid bevordert.

1.4 Variatie in de woningbouw is van belang om alle doelgroepen een goede woonplek te geven in onze gemeente.

Werknemers die hier niet alleen werken maar ook wonen dragen aanzienlijk meer bij in de sociaal-economische ontwikkeling. Als ze wat ze hier verdienen ook uitgeven, is dat een impuls voor de lokale en regionale economie en het Midden- en Kleinbedrijf. Voor een meer evenwichtige bevolkingsopbouw is er daarnaast een aantoonbare noodzaak om actief invloed uit te oefenen op de demografische ontwikkeling. Naast een grote behoefte aan geschikte woningen voor senioren (vastgesteld beleid 850 woningen tot 2040), is er ook een aanzienlijke opgave aan woningen voor werkenden en jongeren om te komen tot een andere verhouding in "grijs en groen".

1.5 We voegen woningen toe zowel in de koop als in de sociale huur en maken hierover afspraken met de provincie.

We maken met de provincie en het rijk afspraken om betaalbare woningen te bouwen en doen dat zowel in de koop als in de huur. In de koop doen wij mee aan het regionale project "de betaalbare woning voor de Achterhoek". Doel van het project is om echt betaalbare woningen te bouwen (prijs max. € 250.000 v.o.n., prijspeil 2023) en deze ook te laten toekomen aan starters. Om dit te bereiken heeft de raad een doelgroepenverordening vastgesteld.

Ook voor de Woondeal 1.1 stelt de provincie in principe de voorwaarde dat 28% van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen. Als regio Achterhoek gaan wij dit niet met de provincie afspreken. De gezamenlijke corporaties hebben voor de extra toe te voegen woningen een bod gedaan van maximaal 23% sociale huur. Dit past beter bij onze regio Achterhoek, omdat we niet voor de leegstand willen bouwen en bij de regio brede afspraak om in alle nieuwbouwprojecten die we vanaf 2025 op gaan pakken in ieder geval 10% sociale koop toe te voegen.

Om te voldoen aan de afspraken met de provincie en het rijk zijn er in de woningbouwprogrammering voor onze uitleglocaties de Tuit, Lenteleven en Biezenakker ook al goedkope koopwoningen opgenomen.

Kantttekeningen

geen

Kosten, baten, dekking

nvt

Uitvoering

Planning

De ondertekening van de Woondeal 1.1 is gepland in april 2025.

Communicatie/participatie

We stellen een persbericht op over de door de raad nieuw vastgestelde woningbouwambitie.

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Mirjam Maasdam

Secretaris

Waarnemend burgemeester

Raadsvergadering d.d. 20-2-2025

- ☐ conform voorstel
- ☐ zonder hoofdelijke stemming
- ☐ met algemene stemmen
- ☐stemmen voor.....stemmen tegen
- ☐ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement.....
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen van B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen.....
- ☐

Raadsvergadering d.d. 20 februari 2025

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat de provincie Gelderland de regio Achterhoek heeft gevraagd om extra woningen toe te voegen en hierover afspraken te maken in de Woondeal 1.1

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2024

BESLUIT:

De woningbouwambitie van de gemeente Oude IJsselstreek over de periode 2025 tm 2035 vast te stellen op netto 2500 woningen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 20 februari 2025.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M. Maasdam