

**Memo: Voortgang woningbouw 2022**

Aan: College B&W en gemeenteraad

CC:

Van: Ben Hiddinga

Datum: 2 maart 2023

Onderwerp: voortgang woningbouw 2022

**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 2022 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 heeft een woningbouwbeleid dat gericht is op bouwen voor de 'aantoonbare behoefte'. Dit betekent dat naar gelang er een onderbouwde behoefte is aan woningen, deze gebouwd kunnen worden. Tot en met 2030 blijkt een behoefte van minimaal 1000 woningen en maximaal 2250 woningen.

In maart 2022 heeft minister de Jonge de Nationale Woon- en Bouwagenda gelanceerd. Hierin is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 in Nederland 900.000 woningen te bouwen. Deze ambitie sluit aan op onze eigen ambitie, wij pakken 'ons' deel van de verantwoordelijkheid naar rato van het aantal inwoners van Oude IJsselstreek op. In de paragraaf 'bijzonderheden' staat hierover meer informatie.

Jaar	Beginstand woningvoorraad	Nieuwbouw	Saldo Voorraad <small>(saldo nieuwbouw, overige toevoeging, sloop, overige onttrekking en correctie)</small>	Eindstand woningvoorraad
2017	17.225	31	42	17.267
2018	17.267	104	118	17.385
2019	17.385	72	16	17.401
2020	17.401	80	53	17.454
2021	17.454	100	112	17.566

Tabel 1: Ontwikkeling woningvoorraad 2017-2021. Bron: CBS Statline, Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (eigen bewerking gemeente)

**Voortgang woningbouw**

In onderstaand overzicht is de voortgang voor het jaar 2022 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, om hoeveel woningen het gaat en van welk type deze zijn. 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. Op de website staat informatie over ons woningbouw- en ruimtelijkbeleid. Zo kunnen initiatiefnemers een goede inschatting maken van de haalbaarheid van hun plan.

In 2022 zijn er 31 aanvragen ingediend, deze zijn goed voor 191 woningen, waarvan 62 voor starters, en 78 voor senioren (levensloopbestendig), 21 voor een andere doelgroep (bijvoorbeeld doorstromers) en van 30 woningen is in de aanvraag niet aangegeven voor welke doelgroep zij geschikt zijn. 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.

Ten opzichte van 2020 en 2021 is het aantal aanvragen in het afgelopen jaar gedaald. In 2020 waren het er 79, met in totaal 384 woningen. In 2021 waren het er 63, goed voor 285 woningen. Voor 2023 verwachten wij eenzelfde aantal of verdere daling van het aantal nieuwe aanvragen. De meeste initiatiefnemers met een plan hebben inmiddels aanvraag ingediend en de woningmarkt koelt stevig af.

#### 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 2022 was 40. Fors lager dan in 2020 (83) en 2021 (138). Dit is een tegenvaller richting onze ambitie. Niet zozeer het aantal vergunde projecten is afgenomen, maar het waren afgelopen jaar vooral kleinere projecten van één of twee woningen. Wij verwachten dat het een éénmalige daling is en dat het aantal vergunde woningen in 2023 weer stijgt. Wij baseren deze verwachting op het grote aantal bestemmingsplannen die nu in behandeling zijn. Deze kunnen in 2023 en komend jaar richting besluitvorming gebracht worden. Het vergunningstraject volgt daarop.

\*Na inwerkingtreding Omgevingswet wordt dit een Omgevingsplan

#### 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 stijgend en zijn materialen niet altijd direct op het gewenste moment leverbaar. De nu zichtbare afkoeling 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 beroepzaken. De behandeling hiervan vergt veel tijd en zorgt ervoor dat nieuwe plannen langer op een beoordeling moeten wachten.

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 2022 zijn er 85 woningen aan de voorraad toegevoegd. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2021 toen er 112 woningen aan de voorraad zijn toegevoegd. Ondanks deze daling hebben wij er vertrouwen in door te groeien naar de bouw van de gewenste 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 forse mate bij aan onze ambitie.

Voor 2023 verwachten wij een nieuwbouw productie van 100 woningen, voor 2024 125 woningen en voor 2025 150 woningen. Na 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 (saldo nieuwbouw, overige toevoeging, sloop, overige onttrekking en correctie)	Eindstand woningvoorraad
2022	17.566	88	85	17.651

Tabel 2: Ontwikkeling woningvoorraad 2022. Bron: CBS Statline, Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (eigen bewerking door gemeente)



Tabel 3: overzicht voortgang woningbouw

In tabel 3 is de voortgang in beeld gebracht. Zoals vermeld is de woningbouwbehoefte dit decennium (2020 tot 2030) minimaal 1000 woningen en maximaal 2250 woningen. 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. Voor de komende jaren zal de verhouding tussen het aantal aanvragen, het aantal vergunde woningen en het aantal gebouwde woningen (saldo woningvoorraad) steeds meer in balans met elkaar komen. Het aantal aanvragen zal dalen, het aantal vergunde en gebouwde woningen zal stijgen.

### Bijzonderheden

In 2022 is naast alles wat er al loopt, het nodige gebeurt en in gang gezet. Hieronder staan de belangrijkste zaken vermeld.

### *Algemene ontwikkeling woningmarkt*

Sinds medio 2022 is een (sterke) afkoeling van de oververhitte woningmarkt zichtbaar. Dit komt onder meer door de gematigde macro-economische vooruitzichten, het lagere consumentenvertrouwen en de instabiele situatie (o.a. oorlog in Oekraïne) op diverse plekken in de wereld. Afgelopen jaar is de hypotheekrente snel gestegen. Dit is een direct gevolg van de renteverhogingen die centrale banken doorvoeren om zo de economie af te remmen en de torenhoge inflatie te temperen. Wij verwachten dat de rente naar een stand groeit die meer in lijn ligt met het langjarige gemiddelde van 4 á 5%. Hiermee is een einde gekomen aan een periode waarin de rente erg laag stond en geld bij wijze van sprake 'gratis' was. Verwacht wordt dat de woningprijzen komende jaren licht zullen dalen. Bovenstaande duidt op een 'normalisatie' van de woningmarkt. Afgelopen jaren zijn de bouwkosten van nieuwe woningen fors gestegen, in combinatie met de gestegen (hypotheek) rente, betekent dit lagere marges op woningbouwprojecten. Dit zet een rem op nieuwe investeringen in woningbouw.

### *Nationale woon en bouwagenda*

In maart 2022 heeft minister de Jonge de Nationale Woon- en Bouwagenda gelanceerd. Hierin is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen te bouwen, daarvan komen er 8390 in de Achterhoek. Onze regionale ambitie van 11.500 woningen, waarvan 2250 woningen in Oude IJsselstreek blijft onverkort gehandhaafd en is opgenomen in de Regionale Woonagenda. Het Rijk wil de regie op volkshuisvesting hernemen en zal de komende jaren met aanvullende wetgeving komen. Ruwweg 1/3 van de woningen moet een sociale huurwoning zijn. 1/3 moet binnen de categorie 'betaalbaar' vallen. Het Rijk ziet alle woningen in de middenhuur en onder de €355.000,- als betaalbaar\*. 1/3 van de woningen kunnen in het duurdere segment vallen.

Het Rijk maakt met de provincies en gemeenten afspraken in de woondeal over het woningbouwprogramma. Dat het Rijk de regie op volkshuisvesting wil hernemen is een positieve ontwikkeling. Het laat zien dat het tekort aan woningen een breed maatschappelijk probleem is en dat het maken van scherpe keuzes op nationaal niveau nodig is. Een deel van de gewenste woningen heeft een onrendabele top. Dat betekent dat deze zonder ondersteuning door het Rijk niet gebouwd zullen gaan worden. Een dekking hiervoor is er op dit moment nog niet. Dit geldt ook voor het tekort aan (ambtelijke) capaciteit, bereikbaarheid van de regio en stikstofdepositieruimte.

\* In de Achterhoek kiezen we ervoor om een extra categorie 'goedkope koop <€250.000,- (in OIJ vooralsnog <€225.000,-) toe te voegen.

### *Regionale woonagenda 2023-2030 en Woondeal*

De huidige Regionale woonagenda loopt af in 2025 en gaat uit van een krimpscenario. Hij sluit niet meer aan bij de huidige inzichten en woningbouwambities. Omdat het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft opgesteld, is gekozen de actualisatie van de regionale hierop te laten aansluiten. In de februaricyclus hebben de Achterhoekse gemeenteraden de Regionale woonagenda 2023-2030 vastgesteld.

Het college heeft ingestemd met de Woondeal. De officiële ondertekening in het bijzijn van de minister is op 8 maart. In de Woondeal zijn de afspraken (aantallen en type te bouwen woningen) vastgelegd. De woonagenda vormt het beleidskader.

### *Uitnodigingskader wonen in het buitengebied*

Binnen de lokale kwaliteitscriteria kennen wij drie regelingen die het bouwen van woningen in het buitengebied mogelijk maken. Dit zijn; woningsplitsing, functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) en landgoederen. Er is een groot aantal initiatieven in het buitengebied, niet allen passen binnen één van de huidige regelingen. Met name de wens om 'sloopmeters' te verplaatsen (op een andere plek dan op het bestaande erf bouwen en/of sloopmeters aan/verkoopen aan andere initiatieven) vraagt om aanvullend beleid. De lijn 'voor wat, hoort wat', waarbij aan initiatiefnemers een inspanning gevraagd om bij woningbouw de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren blijft. Via het uitnodigingskader kunnen wij meer woningbouwplannen in het buitengebied realiseren, dit koppelen wij nadrukkelijk aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van het groene karakter van ons buitengebied.

### *De Tuit (Varsseveld-West) en Varsseveld Noord*

In de zomer van 2022 is het Locatiepaspoort voor De Tuit (voorheen Varsseveld West) vastgesteld. Op basis daarvan is gestart met het stedenbouwkundig ontwerp, waarover we in gesprek zijn met

eigenaren, de woningbouwcorporatie, omwonenden en andere belanghebbenden. Voor het woningbouwprogramma sluiten we zo veel mogelijke aan bij de verdeling uit de regionale woondeal. Ook zijn we begonnen met het bestemmingsplan en exploitatieplan. Deze producten willen we – samen met het beeldkwaliteitsplan – voor 1 juli 2023 ter inzage leggen. In januari 2023 zijn we eigenaar geworden van de eerste 3 hectare grond in het plangebied.

In 2022 is de startnotitie voor Varsseveld Noord vastgesteld. In januari 2023 starten we met het locatiewaarspoot voor Varsseveld Noord, dat later dit jaar de basis is voor het stedenbouwkundig ontwerp.

#### *Lenteleven en Biezenakker*

In maart 2022 heeft het college de startnotitie voor beide locaties vastgesteld. Met deze input is de projectgroep aan de slag gegaan. Diverse onderzoeken zijn opgestart en de eerste resultaten stroomden het afgelopen jaar al binnen. Samen met adviesbureau SAB is gewerkt aan het locatiewaarspoot. Medio september is de eerste informatieavond voor belangstellenden gehouden voor deze projecten. Vervolgens hebben we respectievelijk eind januari en begin februari van 2023 de concept locatiewaarspooten gepresenteerd. De avonden zijn onder grote belangstelling bezocht. In het voorjaar gaan we starten met de vertaling van het locatiewaarspoot in een stedenbouwkundig plan. De bewoners in het gebied zijn al volop betrokken in het gebied en in deze fase krijgen ook de omwonenden volop ruimte om mee te kijken en denken in de plannen. Dit wordt gewaardeerd en levert ons waardevolle input op.

#### *Visie op Wonen en Zorg 55+*

Het afgelopen jaar is in beeld gebracht hoeveel woningen waar het wonen gecombineerd wordt met zorg (in verschillende gradaties) er voor de komende tien tot vijftien jaar nodig zijn. We trekken hierbij samen op met onze maatschappelijke partners Azora en Wonion. Voor de huurwoningen maken we afspraken met Wonion, zij nemen dit op in hun programmering voor de komende jaren. Voor koop(zorg)woningen willen we dit jaar werken aan een zoning waar dit type woningen prioriteit krijgt. Voor ouderen is het naast een prettige woning ook de nabijheid van voorzieningen extra belangrijk.

Eind 2022 is de beleidsregel 'levensloop/zorgwoningen Oude IJsselstreek' vastgesteld. Deze beleidsregel is aanvullend op de regeling voor een mantelzorgwoning en maakt het mogelijk om vooruitlopend op mantelzorg (hiervoor is een medische indicatie nodig) een tijdelijke woning te plaatsen. De eerste aanvragen daarvoor zijn inmiddels ingediend. In een levensloop/zorgwoning kunnen inwoners van 70 jaar en ouder én mensen met een voortschrijdende aandoening in een vertrouwde omgeving blijven wonen, vooruitlopend op een situatie van intensievere mantelzorg. Inwoners met een voortschrijdende beperking zijn vaak mensen met een progressieve ziekte of volwassenen en jongeren met een beperking. De levensloop/zorgwoning maakt het mogelijk om zelfstandigheid en eigen regie te behouden in combinatie met informele zorg en het behoud van een thuissituatie.

#### *Tijdelijke/flexwoningen*

In december 2022 zijn de aangepaste kaders en de zeven locaties vastgesteld. De komende tijd wordt gewerkt aan een uitvraag voor partijen die de flexwoningen willen gaan realiseren. Het duurt langer dan oorspronkelijk voorzien, maar naar verwachting kunnen de eerste flexwoningen nog dit jaar opgeleverd worden.

#### *Wesenthorst*

In 2022 is de structuurvisie voor het gebied rondom de Wesenthorst ontwikkeld en is er een plan gemaakt voor de invulling van het schoolgebouw Wesenthorst. In 2023 wordt de structuurvisie verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan waarmee de plannen voor onder andere woningbouw nog concreter worden. Ook zal Wonion de haalbaarheidsstudie voor woningen in de Wesenthorst afronden.

#### *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.