Sturen op woningbouw

Onderwerpen

Aanleiding

Woondeal

Wat hebben we?

Waar willen we naar toe?

Ontwikkeling Woonbehoefte

Hoe realiseren we passende woningbouw?

Hoe zorgen we dat passende woningbouw bij de juiste doelgroep terecht komt?

Groot landelijk woningtekort

Te kort van ongeveer 430.000 woningen, voor wie:

- Mensen wonend in bijzondere woonvorm (recreatie / woning delen / leegstaande panden)
- Starters die nog thuis wonen
- Bijzondere doelgroepen (immigranten)

Minus woningverlaters (emigranten en ouderen die naar verpleeghuis gaan) is er een woningtekort van zo'n 430.000 woningen

Rijksbeleid

Nationale Bouw en Woonagenda, 6 programma's / 3 kerndoelen:

1. Betaalbaar wonen
2. Woningbouw
3. Een thuis voor iedereen
4. Verduurzaming gebouwde omgeving
5. Wonen en zorg voor ouderen
6. Leefbaarheid en veiligheid

De agenda kent drie kerndoelen:

- **Beschikbaarheid:** voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- **Betaalbaarheid:** woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- **Kwaliteit:** voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Woondeal 2022-2030:

- Aantallen (2340 bruto minus sloop 1980 netto)
- Betaalbaarheid max. 390.000 (69% betaalbaar waarvan 26% sociale huurwoningen)

Actualisatie woondeal Q1 2025:

- Nieuwe prognoses / langere doorkijk 2035
- Vertaling wonen zorg / ouderen
- Aandachtsgroepen

Wat hebben we aan beleid /ambities

Woonvisie 2019 - 2024:

- Krachtig Zutphen, geen nadruk op betaalbaarheid
- Wel uitspraken over bijzondere woonvormen: GGZ (beschermd wonen), jongeren met verstandelijke en bijzondere beperking
- Geen woningbouwprogramma

Initiatief Raadsbesluit: Meer betaalbare woningen 2021.

- Bevat hogere ambitie op betaalbaarheid dan Woondeal: 150.000 – 225.000 (bouwen vanuit wat men kan betalen)
- Uitgangspunt is om 50% van de niet vastgestelde bestemmingsplannen betaalbaar te realiseren

Coalitieakkoord

- Aantrekkelijke, groene toekomstgerichten gemeente om te wonen, voor jong en oud en mensen met verschillende achtergronden en inkomens
- Gevarieerde woonwijken en na periode van aantrekken meer vermogende inwoners meer focus op jongeren, starters en gezinnen

Waar willen we naar toe?

Geactualiseerd beleid / incl. nieuwe wetgeving (Volkshuisvestingsprogramma):

Wet Regie op de Volkshuisvesting:

- ✓ Terug pakken regie
- ✓ Overheveling woonbeleid op hoofdlijnen in omgevingsvisie
- ✓ Uitwerking beleid in verplicht op te stellen volkhuisvestingsprogramma met voorgeschreven onderwerpen:
  - Beleid voor min. 5 jaar bevolkingsprognose woonbehoefte en opgave woningbouw
  - Balans in voorraad: min 30% sociaal
  - Woonbehoefte aandachtsgroepen (uitwerking via huisvestingswet) en omvat naast aandachtsgroepen ook ouderenhuisvesting

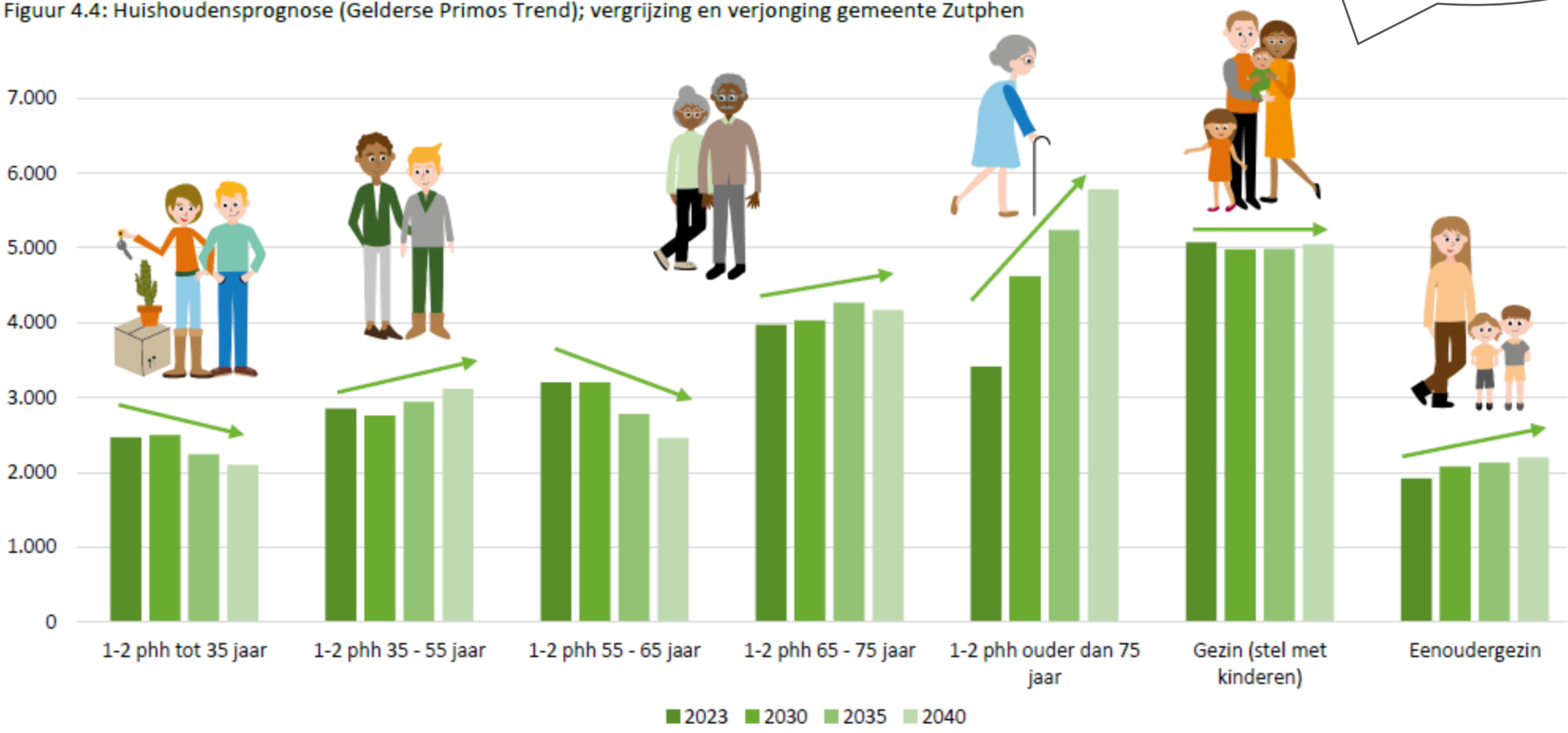
- ✓ Uitwerking financieringsinstrumenten in beleid

Wat is er nodig voor nieuw beleid

Inzicht in bevolkingsprognose / woonbehoefte

Vergrijzing zet door
Gezinsverdunning
Vertrek jongeren tot 35

Figuur 4.4: Huishoudensprognose (Gelderse Primos Trend); vergrijzing en verjonging gemeente Zutphen



Bron: Gelderse variant Primos trend, 2022.

Zutphen

Belangrijkste doelgroepen die woonbehoefte beïnvloeden

Jonge alleenstaanden en stellen



- Prioriteit betaalbaarheid.
- Vraag naar sociale huur appartementen.
- Vraag naar goedkope koopappartementen.
- Vraag naar twee (39% van de vraag) of drie (38% van de vraag) kamerappartementen.
- Stellen: Grondgebonden koopwoningen veelal max. tot € 275.000 te financieren.
- Middenhuur als tijdelijke uitweg, maar financieel lastig te betalen.

Stellen met kinderen



Stellen met kinderen:

- Focus op grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten.
- Vooral vraag naar goedkope tot middeldure koopwoningen. Er is meer vraag vanuit jonge gezinnen die een eerste stap op de woningmarkt willen maken dan beschikbaar aanbod door gestegen woningprijzen.
- Duurdere grondgebonden koopwoningen vraag naar woningen met nieuwbouwkwaliteit (duurzaamheid).

Eenoudergezinnen:

- Doen vaker een beroep op de sociale huursector of de (noodgedwongen) vrije sector huur gezien een beperkter inkomen.

Ouderen



Ouderen tot circa 75 jaar:

- Verhuizen beperkt maar willen toegankelijkere woning (van ruime woning met grote tuin naar meer comfort en minder onderhoud aan de woning).
- Vraag naar appartementen met fatsoenlijk balkon of grondgebonden met tuintje.
- Minimaal drie kamerappartement (68% van de vraag). 19% van de ouderen vraagt een vier kamerappartement.
- Willen dichterbij voorzieningen wonen.
- Babyboomgeneratie kiest ook op late leeftijd vaker voor kopen.

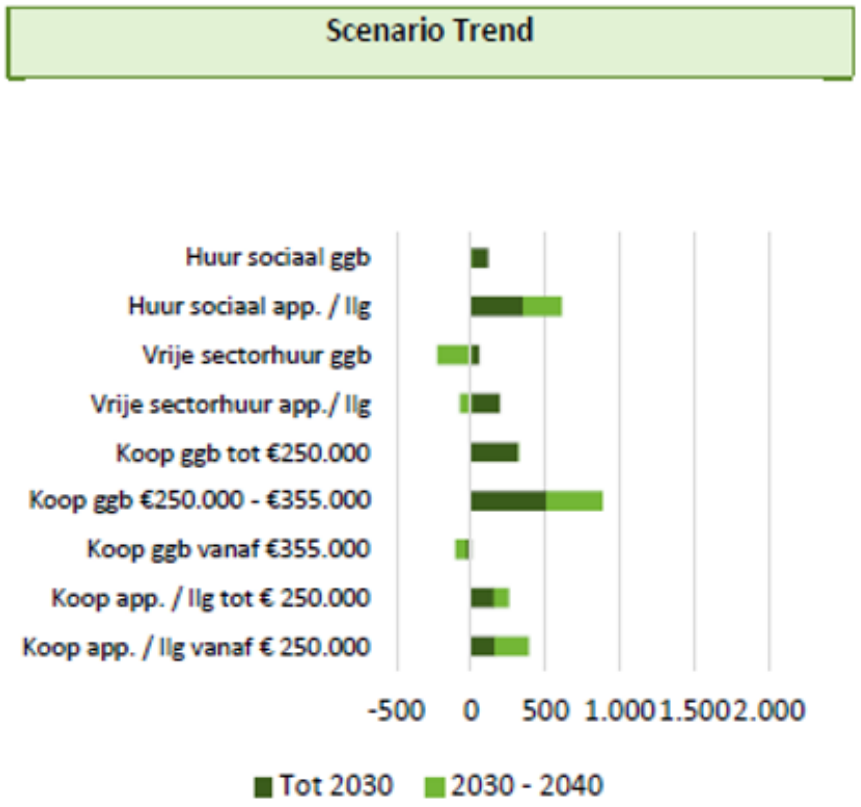
Ouderen 75+ jaar:

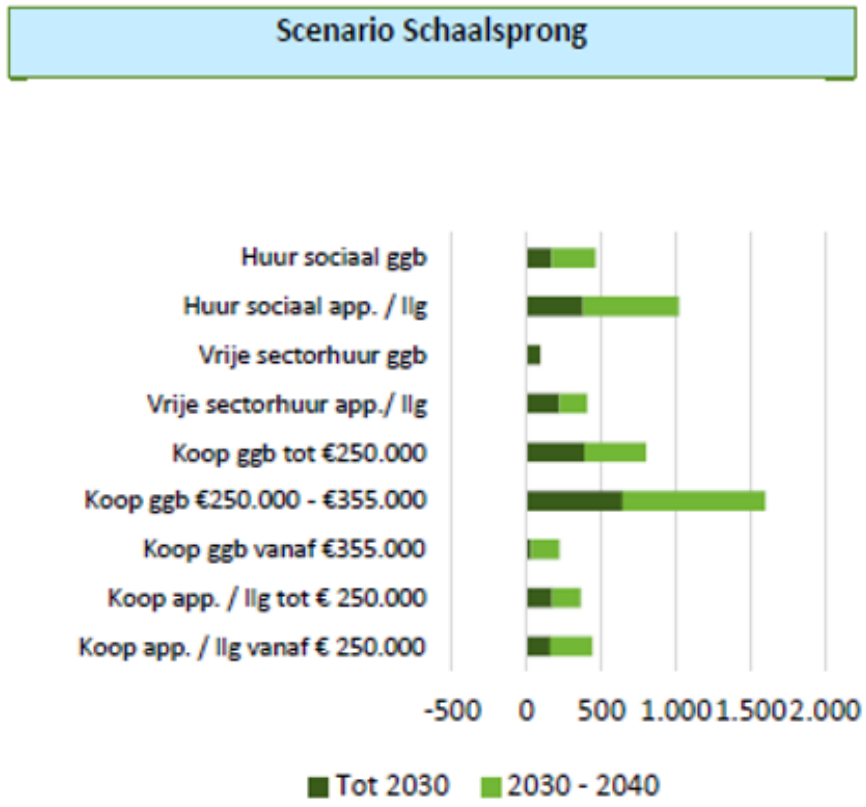
- Verhuizen vrijwel alleen nog bij acuut fysieke of geestelijke belemmeringen. Zij verhuizen dan vooral naar appartementen (voorkeur driekamers).

Bron: CBS-microdata 2015-2021, WoON2021

Zutphen

Woonbehoefte bij trendmatige groei en inzet schaalsprong





Bij schaalsprong:
Kans om gezinnen aan te trekken

- Meer inzet op grondgebonden (sociaal en betaalbare koop)

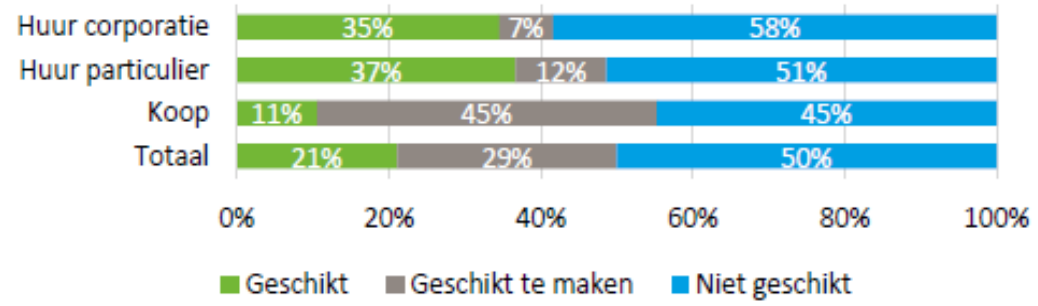
Ook zet migratie ouderen door bij schaalsprong:

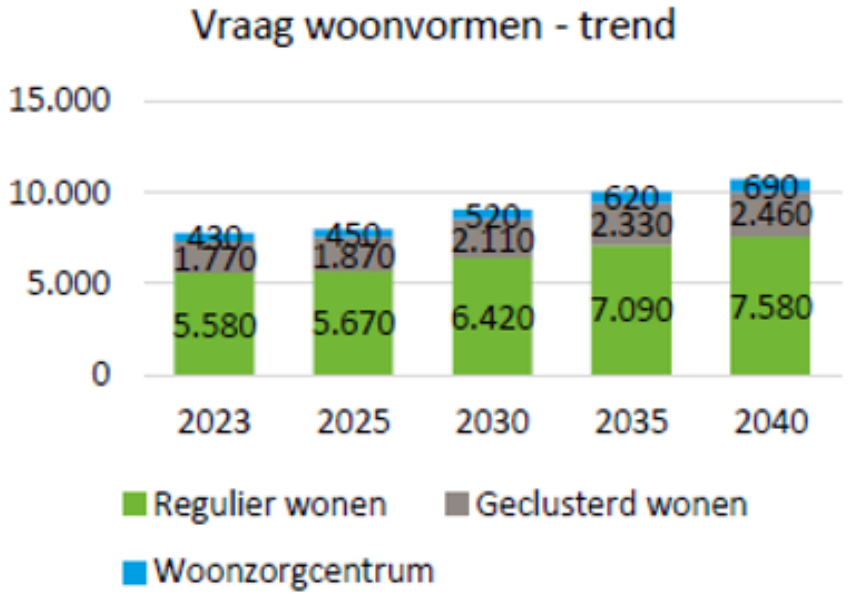
Meer inzet op appartementen / levensloopgeschikt, zowel koop als huur

Vraag naar ouderenwoningen

Afgezet tegen woningen die geschikt / geschikt te maken of niet geschikt is voor ouderen:

Figuur 6.1: Geschiktheid va de woningvoorraad naar eigendom.





In 2040:

- Wonen er ong 2420 meer ouderen zelfstandig dan in 2023
- Is er behoefte aan ongeveer 700 meer geclusterde woningen
- Is er behoefte aan ongeveer 260 extra woonplekken in een woonzorgcentrum

Behoefte is nu in beeld / Afwegingsingskader en programma ontbreekt

Huidige knelpunten bij toetsing woningbouwinitiatieven:

- Intake tafel kan niet optimaal toetsen
- Planvertraging -> plannen moeten terug naar ontwikkelaar
- Geen goed houvast om te sturen op optimaal programma

Voorstel -> opstellen afwegingskader woningbouw als basis voor volkshuisvestingsprogramma

- Kader is sterkste sturingsinstrument om beleid uit te voeren
- Krachtig instrument om te onderhandelen
- Extern communicatiemiddel -> vooraf helder waar Zutphen voor gaat
- Zorgt ervoor dat de juiste woningen worden gebouwd voor de doelgroepen

Input Afwegingskader woningbouw



Initiatief raadsbesluit, gedachte vanuit wat kan men betalen

Nibud 2024

Maximum inkomen sociale huurwoningen 2024:

1 persoons huishouden € 47.699 -> € 230.0000

2 persoons huishouden € 52.671 - > € 250.000

2 personen of meer € 62.671 - >€ 300.000

Rekenhulp

inkomen 1	€	47.700
inkomen 2	€	-
rente		4,50%
AOW		nee
box 3		nee
verhoging niet-kwetsbare groep		nee
extra bedrag bij aankoop		6. voor label A++++
extra bijdrag bij verbouwing		ja
financieringslastpercentage		24,0%
maximale hypotheek	€	228.283
factor		4,8
rekeninkomen	€	47.700
gezamenlijk inkomen	€	47.700
rente per duizend per maand		0,38%
annuiteitenfactor		0,005066853
financieringslastpercentage nietAOW		24,0%
financieringslastpercentage welAOW		30,0%
financieringslastpercentage box1		24,0%
finlastperc box 3 tabel nietAOW		17,5%
finlastperc box 3 tabel welAOW		25,5%
finlastperc box 3 tabel		17,5%
startrente		1,500%
startinkomen nietAOW	€	28.000
startinkomen welAOW	€	28.000
rekeninkomen hulp nietAOW	€	47.700
rekeninkomen hulp welAOW	€	47.700
verhoging niet-kwetsbare groep	€	-
verhoging bij aankoop	€	40.000
verhoging bij verbouwing 1	€	-
verhoging bij verbouwing 2	€	-
verhoging bij verbouwing 3	€	-

Rekenhulp

inkomen 1	€	30.000
inkomen 2	€	22.671
rente		4,50%
AOW		nee
box 3		nee
verhoging niet-kwetsbare groep		nee
extra bedrag bij aankoop		6. voor label A++++
extra bijdrag bij verbouwing		ja
financieringslastpercentage		24,0%
maximale hypotheek	€	247.904
factor		4,7
rekeninkomen	€	52.671
gezamenlijk inkomen	€	52.671
rente per duizend per maand		0,38%
annuiteitenfactor		0,005066853
financieringslastpercentage nietAOW		24,0%
financieringslastpercentage welAOW		32,0%
financieringslastpercentage box1		24,0%
finlastperc box 3 tabel nietAOW		17,5%
finlastperc box 3 tabel welAOW		25,5%
finlastperc box 3 tabel		17,5%
startrente		1,500%
startinkomen nietAOW	€	28.000
startinkomen welAOW	€	28.000
rekeninkomen hulp nietAOW	€	52.671
rekeninkomen hulp welAOW	€	52.671
verhoging niet-kwetsbare groep	€	-
verhoging bij aankoop	€	40.000
verhoging bij verbouwing 1	€	-
verhoging bij verbouwing 2	€	-
verhoging bij verbouwing 3	€	-

Rekenhulp

inkomen 1	€	30.000
inkomen 2	€	32.672
rente		4,50%
AOW		nee
box 3		nee
verhoging niet-kwetsbare groep		nee
extra bedrag bij aankoop		6. voor label A++++
extra bijdrag bij verbouwing		ja
financieringslastpercentage		25,0%
maximale hypotheek	€	297.688
factor		4,7
rekeninkomen	€	62.672
gezamenlijk inkomen	€	62.672
rente per duizend per maand		0,38%
annuiteitenfactor		0,005066853
financieringslastpercentage nietAOW		25,0%
financieringslastpercentage welAOW		35,5%
financieringslastpercentage box1		25,0%
finlastperc box 3 tabel nietAOW		19,0%
finlastperc box 3 tabel welAOW		26,0%
finlastperc box 3 tabel		19,0%
startrente		1,500%
startinkomen nietAOW	€	28.000
startinkomen welAOW	€	28.000
rekeninkomen hulp nietAOW	€	62.672
rekeninkomen hulp welAOW	€	62.672
verhoging niet-kwetsbare groep	€	-
verhoging bij aankoop	€	40.000
verhoging bij verbouwing 1	€	-
verhoging bij verbouwing 2	€	-
verhoging bij verbouwing 3	€	-

Zutphen

Onderzoek STEC, wat kun je bouwen anno nu voor…

- Verschil in:
- ➢ Theoretische calculatie op basis van bouwkostenkompas (STEC)
- ➢ Praktijkbedragen die hoger liggen (verificatie in de markt)

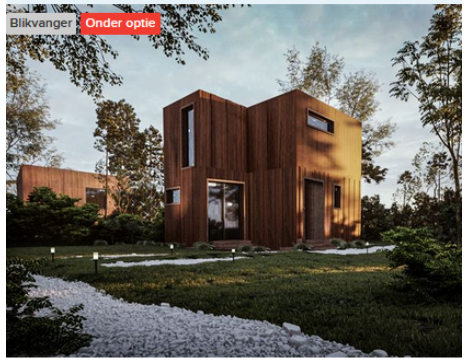
Gaat uit van parkeren op maaiveld

Prijsrange op basis van beide uitkomsten:

		Prijs x 1.000 Euro													
	M² gebruiksoppervlak	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300
Appartement	45 - 55														
Appartement	65 - 75														
Kleine eengezinswoning	80 - 85														
Eengezinswoning	100 - 105														

Wat kan je kopen voor max 150.000 / landelijk

Small smart living - Vrijstaande tiny houses



Raakeind (Wood Up)
5629 CZ Eindhoven
€ 137.500 k.k.
42 m² 2

van Santvoort makelaars

- Vrijstaand tiny house
- Gebruikersoppervlakte van 42 m2 GBO
- 2 woonlagen (2 slaapkamers)
- Huur van de grond 15 jaar met stichting Minitopia 350 euro per maand met een indexering van 2% op jaarbasis
- Opstalrecht voor de woning wordt geregeld
- Opzegtermijn eerste jaar niet mogelijk en daarna een half jaar
- Start bouw december 2023, oplevering jan/feb 2024
- Je kan het huis verkopen of meenemen naar een andere plek
- Gasloos
- Badkamer met douche, wastafel en toilet
- keuken met kookplaat, afzuiginstallatie en vaatwasser.
- Turn key wordt het huis opgeleverd

Financiering
U koopt enkel een woning en voor de grond betaald u maandelijks huur aan stichting Minitopia. Een hypotheek krijgen op een Tiny house is niet mogelijk. Alternatieve financieringsvormen kunnen zijn: eigen middelen, een doorlopend krediet of een persoonlijke lening.



De Kleine Koppeling - Type C (Bouwnr. 5)
7553 MH Hengelo (OV)
€ 149.500 v.o.n.
45 m² A+
Nieuw Wonen Twente Makelaars



Zolderstudio (Bouwnr. 2)
5801 CC Venray
€ 114.000 v.o.n.
47 m² A+
Boek & Offermans Makelaa

Nieuwbouwproject Onderdeel van nieuwbouwproject Odakloo



Zolderstudio (Bouwnr. 1)
5801 CC Venray
€ 114.000 v.o.n.
47 m² A+
Boek & Offermans Makelaa

Nieuwbouwproject Onderdeel van nieuwbouwproject Odakloo



Appartementen 1e verdieping (Bouwnr. 22)
5801 VH Venray
€ 131.000 v.o.n.
53 m²
Boek & Offermans Makelaars Venray

Dit betreft een zelfbouwappartement van Steenvlinder BV:
Steenvlinder realiseert de openbare ruimte tot de voordeur en de aansluitingen tot in de meterkast. Vanaf daar is het aan de koper om het appartement af te werken met een eigen indeling, afwerking en materiaalkeuze naar eigen budget.

Zutphen

Wat kun je kopen tot 200.000 / landelijk 90 woningen



Tiny houses - Dalemse Zeiving
4213 LA Dalem
€ 199.000 v.o.n.
30 m² 354 m² 1
leuk! makelaars

Belangrijke informatie:
- De woningen zijn op de begane grond 30m², daarnaast zijn alle woningen voorzien van een eerste verdieping en een vide.
- Je huurt een stuk grond ongeveer ca. 354 m², de huurperiode is in eerste instantie voor maximaal 10 jaar.
- Kies een ontwerp dat jou aanspreekt en maak het middels opties jouw unieke tiny house.
- De tiny house voldoet aan het Bouwbesluit en de BENG, waardoor het een volwaardige woning is en vergeleken kan worden met de eisen die aan een nieuwbouwwoning worden gesteld.
- Luxe sanitair, strak gestuukte wanden en plafond, mooie houten stompe deuren; alles is standaard inbegrepen!
- Parkeren kan bij de entree van de boomgaard op een gezamenlijke parkeerplaats wat bij de woningen extra rust en ruimte geeft.

Goed om te weten is dat je enkel een woning koopt en voor de grond een huurovereenkomst aangaat. Je betaalt voor de grond een maandelijkse huur van €595,-. Een hypotheek krijgen op een tiny house is niet mogelijk. Alternatieve financieringsvormen kunnen zijn: eigen middelen, overwaarde op je huidige woning, een doorlopend krediet of een persoonlijke lening.

Enkele kenmerken
- Eigen inpandige bergingen;
- Vloerverwarming;
- Houten kozijnen;
- Triple glas;
- HR++ in de dakramen;
- Inclusief sanitair (stelpost);
- Geen keukeninrichting;
- In de kelder komen 3 warmtepompen te staan;
- Elk appartement heeft een 150L warmtepompboiler;
- Totaal 42 PV zonnepanelen t.b.v. stroomverbruik warmtepompen;
- Lift aanwezig.

Willow-Living / Studio / bnr. 15

4462 Goes Goes-Zuid

35 m² wonen

Kaart

€ 194.000 v.o.n. Wat worden mijn maandlasten?

Onderdeel van project Willow-Living, Goes

Omschrijving

Op de beide verdiepingen biedt Willow-Living diverse studio's van ca. 33 tot 36m2, waarbij 2 studio's zelfs over een aparte slaapkamer beschikken. Verder hebben alle studio's op de begane grond een fijne buitenruimte en in een enkel geval zelfs een riante tuin!

Alle studio's worden compleet afgewerkt met moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur, sanitair en tegelwerk en PVC-vloer.

Een compacte studio met een prima woonruimte. Het woonoppervlak van ca. 35m2 biedt alles wat je nodig hebt. Een woon- en slaapruimte in één, met een separate badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet.



Lange Brink (Bouwnr. 8)
8315 AJ Luttelgeest
€ 169.000 v.o.n.
41 m² 1
Sloterwijk & Heinen Mak

Nieuwbouwproject Onderdeel van nieuwbouwproject Nieuw

Heistraat 48

5701 HP Helmond Heipoort

32 m² wonen

€ 195.000 v.o.n. Wat worden mijn maandlasten?

Onderdeel van project De Heistraat, Helmond

FASE 1
In De Grote Driestraat worden een zestal kleine gezinswoningen verkocht onder de noemer 'Koopgarant'.
Bij KoopGarant is de koopsom lager en wordt de woning onder bepaalde voorwaarden verkocht
(o.a. een inkomensgrens van maximaal € 60.000,- bruto jaarinkomen toepassing).

Koopsom vanaf € 196.000,- tot € 261.000,- v.o.n. (afhankelijk van het gekozen Koopgarantpercentage (10%, 15%, 20%, 25% of 30%).

Splendeur (Bouwnr. B2)

5421 HA Gemert Gemert-Centrum

45 m² wonen

€ 195.000 v.o.n. Wat worden mijn maandlasten?

Onderdeel van project Het Blazoen, Gemert

Omschrijving

ONTDEK HET BLAZOEN!

DE VERMELDE KOOPSOM IS OP BASIS VAN KOPEN MET DUOKOOP (KOPEN MET ERFPACHT) !

Zutphen

Wat kun je kopen tot max 250.000 landelijk 510 woningen /app



Blok B/Diezestraat, type G6 (bnr. B8)
4535 Terneuzen
€ 248.500 v.o.n.
58 m² 1 A+++
Smolders Makelaars



Type A Studio XL (Bouwnr. 113)
1703 DS Heerhugowaard
€ 239.840 v.o.n.
40 m²
Meerdere makelaars betrokken



Sleeg (Bouwnr. 23)
6905 BH Zevenaar
€ 250.000 v.o.n.
50 m² 1 A+++
Mark Janssen Vastgoed Makelaars



Helenastraat 2 nr. 2
5759 PM Helenaveen
€ 245.000 v.o.n.
51 m² 1 A
Digimakelaars.nl - de Makelaar van Nederland

Prijs afhankelijk per regio

Tot 250.000 maximaal zo'n 55 m2

Niet alle nieuwbouw is instapklaar, afbouw (casco) en bijv. geen keuken



Bellamystraat 84
4536 AK Terneuzen
€ 249.500 v.o.n.
54 m² 1 A
Vermeulen Makelaars & Hypotheekadviseurs



Hoornbloem 15
6971 PG Brummen
€ 241.000 k.k.
51 m² 1 A++
Best Living NVM Makelaars & financieel adviseurs



Tussenwoning type S (Bouwnr. 80)
6658 Beneden-Leeuwen
€ 250.000 v.o.n.
51 m² 1 A+++
Meerdere makelaars betrokken



Type A1 - starters rijwoning (Bouwnr. 21)
5427 HJ Boekel
€ 233.750 v.o.n.
49 m² 117 m² 2 A++++
Van Helvoort Makelaardij

Conclusie:

Stichtingskosten en VON prijzen enorm gestegen sinds initiatief raadsbesluit: meer betaalbare woningen. Hier staat tegenover dat ook de inkomens en de leencapaciteit zijn meegegroeid.

Zutphen hanteert momenteel volgende prijscategorieën / afgezet tegen meer passende bedragen anno 2024 op basis van Nibud Financieringsnormen.

	Huidig	Meer passend anno 2024 / Woondeal
sociale huur	tot € 808 / maand	Prijs tot liberalisatiegrens € 879,66 (prijspeil 2024)
middenhuur laag	€ 808 - € 900 / maand	Huurwoningen boven liberalisatiegrens tot max € 1.123,13 (prijspeil 2024)
middenhuur hoog	€ 900 - €1.000 / maand à bovengrens zal o.b.v. wetgeving regulering middenhuur opschuiven naar circa €1.100 per maand	
dure huur	> €1.000 per maand à grens zal o.b.v. wetgeving regulering middenhuur opschuiven naar circa €1.100 per maand	
sociale koop	tot € 200.000 VON (met nadrukkelijke wens vanuit de gemeenteraad om ook te bouwen in segment vanaf circa €150.000)	Goedkope koop: Koopwoningen met een maximum VON prijs tot € 250.000
betaalbare koop	€ 200.000 - € 250.000 VON	Betaalbare koop laag: Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 250.001 en € 300.000
middeldure koop laag	€ 250.000- € 300.000 VON	Betaalbare koop hoog: Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 300.001 en € 355.000
Middeldure koop hoog	€ 300.000 - € 355.000 VON (oude NHG grens) grens betaalbaar conform Rijk	Vrije sector: Koopwoningen met een koopprijs vanaf € 355.001 en dure huurwoningen, waarvan de huurprijs hoger is dan de grens middenhuur.

Afwegingskader ter overbrugging volkshuisvestingsprogramma

- Helder Afwegingskader voor zowel intern gebruik als voor externen
- Vastgesteld kader zorgt voor grondslag afspraken
- Borging aandeel betaalbaarheid

Zal uitgewerkt worden via:
Algemene uitgangspunten:

- woningmarktsegmenten
- bestaand beleid / beleid die lopende het tijdelijke kader worden vastgesteld (omgevingsvisie, biodiversiteitsplan enz.)
- anterieure overeenkomsten

Gebiedsgerichte uitgangpunten:

- Ruimtelijke uitgangspunten
- Sturing op woningmarktsegmenten per gebied (binnenstad / overig bebouwd gebied / landelijk gebied)

vb: in de binnenstad inzetten op kleine 1 tot 2 persoons huishoudens (starters / ouderen)

Algemene uitgangspunten woningbouwprogramma

Woningmarktsegmenten

Woningmarktsegment	Uitleg – prijspeil 2024
Sociale huurwoning	Huurwoningen tot de liberalisatiegrens
Middenhuur woning	Huurwoningen met een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens met als maximum € 1.123,13
Goedkope koopwoning	Koopwoningen met een koopprijs tot € 250.000
Betaalbare koopwoning laag	Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 250.001 en € 300.000
Betaalbare koopwoning hoog	Koopwoningen waarvan de koopprijs ligt tussen de € 300.001 en € 355.000
Vrije sector	Koopwoningen met een koopprijs vanaf € 355.001 en dure huurwoningen, waarvan de huurprijs hoger is dan de grens middenhuur.

Hoe zorgen we dat betaalbare woningen bij de juiste doelgroep terecht komen?

Onder de omgevingswet is de mogelijkheid van een doelgroepenverordening komen te vervallen

Alternatief:
Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid Zutphen

- Zorgt ervoor dat de betaalbare woning ook bij de juiste doelgroep terecht komt
- Bevat instandhoudingstermijn -> langdurige betaalbaarheid geborgd
- Tevens instandhoudingstermijn sociale en middenhuurwoningen
- Anterieure overeenkomst met ontwikkelaar
- Opname clausules in koopovereenkomst / check notaris
- Bij proces omgevingsplan beoordelen of betaalbaarheid en instandhoudingstermijn via omgevingsplan geborgd gaat worden

Hoe gaat het met de productie?

wijk	Projectnaam	harde zachte capaciteit	oplevering sjaar	Huur tot liberalisatiegre	Huurwoningen tot € 102	Goedkope koop max 25	Betaalbare koop laag 25	Koopwoningen 300.001- 355.000	vrije sector > 355.001	totale opleveringen
	subtotaal 2022		subt	22	131	8		108	84	353
Marswegkwartier	Noorderhaven Noorderhavenkade 1 - 91	h	2023					45		45
Marswegkwartier	Noorderhaven Coenensparkstraat 91 - 133	h	2023					22		22
Marswegkwartier	Het Glacis 2 - 22	h	2023					11		11
Marwegkwartier	Noorderhavenstraat 275 - 317	h	2023					22		22
Marswegkwartier	Schamperdijkstraat 1 - 25	h	2023					13		13
Marswegkwartier	Weijershof 1 - 15	h	2023					14		14
Marswegkwartier	Zwaanpark 2 - 34	h	2023					17		17
Leesten Looerenk Woud	Higginsstraat 2-18	h	2023						9	9
Leesten Looerenk Woud	Kolkakkerlaan 1 - 15, 16 - 18 en 17-23	h	2023					14		14
	Verspreide woningen	h	2023	3	14	4		2	14	37
			2023							
	subtotaal 2023		subt	3	14	4		160	23	211
Marswegkwartier	Zwaanpark 1 - 159	h	2024						79	79
Waterkwartier	Metzelaarplein 1 -20 (lunette eiland)	h	2024						20	20
Helbergen	Helbergse Waard 1- 13, 17 - 25, 29-37, 2, 8-20, 24,26 en 30	h	2024						28	28
	Verspreide woningen	h	2024						24	24
Helbergen	Strawinskystraat ong.	z	2024	24						24
Waterkwartier	Lunette eiland poortgebouw	h	2024		9					9
Helbergen	Helbergen II restant nrs 4 -6- 15- 22- 22- 27- 28	h	2024						6	6
Centrum - de Hoven	Kattenhavenstraat	h	2024					4		4
	flexwoningen		2024	50						50
			2024							
			2024							
	subtotaal 2024		subt	74	9			4	157	244

Zutphen

Vanaf 2025 daalt aantal geplande opleveringen

				NIEUWBOUW												
				HUUR				KOOP								
wijk	Projectnaam	harde zachte capaciteit	opleveringsjaar	soc huur ggb	soc huur app	middenhuur ggb	middenhuur app	Goedkope koop ggb	goedkope koop app	Betaalbare koop laag ggb	betaalbare koop laag app	betaalbare koop hoog gg	betaalbare koop hoog app	vrije sector ggb	vrije sector app	totale opleveringen
	subtotaal 2022		subt		22	5	131	8		22	78	5		38	44	353
	subtotaal 2023		subt		3		14	2	2				160		23	211
	subtotaal 2024		subt		74		12				4			79	78	247
Waterkwartier	Prins Bernhardlaan	z	2025				15						17			32
Warnsveld	Breegraven 100/115	z	2025		24											24
	flexwoningen		2025		50											50
overig	verspreide woningen (particuliere initiatieven)	h	2025		4		6	2			10					22
	subtotaal 2025		subt		78		21	2			10		17			128
	Omgevingstafel			15			40				10		15			80
	Vanaf 2026 en verder zachte capaciteit		subt	100	225		90		150	80	67	132	136	291	39	1310
TOTAAL	Totaal vanaf 2022 tot en met 2030		TOTAAL	100	402	5	268	12	152	102	159	137	313	408	184	2329

Risico's op planvertraging / niet tot ontwikkeling komen

- Krappe arbeidsmarkt: onvoldoende ambtelijke capaciteit en/of capaciteit bij bouwbedrijven.
- Stagnatie in het bouwproces (bijvoorbeeld door stijgende prijzen voor materialen, lange levertijden).
- Stikstof- of vergelijkbare problematiek: beperkte mogelijkheden voor woningbouw.
- Netcongestie: nieuwe woonwijken en/of zonnepanelen kunnen niet worden aangesloten doordat het bestaande elektriciteitsnet dit niet meer aan kan.
- Veranderende woningbouwmarkt: ongunstig financieel klimaat voor woningbouw.
- Afhankelijkheid van externen bij ontwikkeling van woningbouw vanwege beperkte grondposities, waardoor regierol van gemeente niet optimaal benut kan worden.
- Wijziging in rijks of provinciaal beleid geven risico's bij de uitvoering van het afwegingskader, bijvoorbeeld als er voor de uitvoering gronden zijn verworven met het oog op het realiseren van woningbouw.

Proces / vervolg

16 april 2024:
- Collegebesluit Afwegingskader woningbouw en Beleidsregel betaalbare woningen en doelgroepenbeleid Zutphen

13 mei 2024:
- Oordeelsvormende raadsvergadering Afwegingskader woningbouw en Beleidsregel betaalbare woningen en doelgroepenbeleid Zutphen

27 mei 2024:
- Besluitvorming Afwegingskader woningbouw en Beleidsregel betaalbare woningen en doelgroepenbeleid Zutphen


Zutphen