Woningbouwmonitor 2025-2

gemeente Oldebroek

oktober 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Leeswijzer 4
2. Definities 5
2.1 Prijscategorieën 5
2.2 Harde en zachte plannen – planologische status 6
2.3 Zorgdefinities 7
3. Demografie 8
3.1 Leeftijdsverdeling 8
3.2 Bevolkingsgroei 10
3.3 Huishoudensamenstelling 11
4. Woningvoorraad 12
4.1 Toewijzing sociale huurwoningen 14
4.2 Aantal verstrekte startersleningen 14
5. Woondeal en ambities 15
5.1 Ambities uit het bestuursakkoord 2022-2026 16
6. Realisatie 17
6.1 Kleinschalige Woningbouwinitiatieven 18
6.2 Realisatie in relatie tot de doelstellingen in het College uitvoeringsprogramma 19
6.2.1 Doorkijk 2025 en 2026 19
6.2.2 Doorkijk vanaf 2027 en verder 19
7. Plancapaciteit 20

7.1 Betaalbaarheid 21
7.2 Hardheid plancapaciteit 22
7.3 Plannen per kern 23
7.4 Werkvoorraad principeverzoeken Ruimtelijke Ordening 24
7.5 Ouderenhuisvesting 25
8. Knelpunten en conclusie 26
8.1 Kritische succesfactoren en ondersteuning 26
8.2 Vertraging 27
8.3 Oplossingen 27
8.4 Grote zachte plancapaciteit 27

1. Inleiding

De woningbouwmonitor biedt een periodiek overzicht van de voortgang van woningbouwprojecten binnen de gemeente Oldebroek. Deze monitor geeft inzicht in de gerealiseerde en geplande woningbouwprojecten in relatie tot de doelstellingen uit het Woonprogramma gemeente Oldebroek en de Woondeal Noord-Veluwe, evenals relevante demografische trends. De woningbouwmonitor speelt een belangrijke rol in het bevorderen van afstemming en samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere partijen. Dit zorgt ervoor dat de woningbouwopgave op een efficiënte manier wordt gerealiseerd. Zo zijn we goed voorbereid op toekomstige woonbehoeften en uitdagingen.

De raad ontvangt twee keer per jaar een update over de voortgang van woningbouwprojecten. Aangezien woningbouw een dynamisch proces is, beïnvloed door ontwikkelingen op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau, kan de inhoud van de monitor variëren. In deze woningbouwmonitor zijn twee onderwerpen toegevoegd, namelijk toewijzing van sociale huurwoningen en startersleningen.

1.1 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat achtergrondinformatie over definities die in de woningbouwmonitor worden gebruikt. Demografische cijfers over de gemeente Oldebroek zijn terug te vinden in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de woningvoorraad, het toewijzingspercentage van de vrijkomende sociale huurwoningen die bewoond zijn door inwoners uit de gemeente en het aantal verstrekte startersleningen. De ambities vanuit de Woondeal en het bestuursakkoord zijn in hoofdstuk 5 terug te vinden en in hoofdstuk 6 zijn realisatiecijfers weergegeven. In hoofdstuk 7 is de plancapaciteit, verdeling harde en zachte plannen en werkvoorraad van Ruimtelijke Ordening opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 8 te zien welke ontwikkelingen en uitdagingen van invloed zijn op de woningbouwplannen.

2. Definities

2.1 Prijscategorieën

Gemeente Oldebroek hanteert dezelfde prijscategorieën voor huur- en koopwoningen als de Rijksoverheid. Jaarlijks rapporteert de gemeente aan de Provincie Gelderland over de aantallen en verdeling van de woningen in de verschillende prijscategorieën. Dit helpt om de landelijke doelstellingen voor de woningbouw te monitoren en te evalueren. De Rijksoverheid geeft ruimere mogelijkheden om te categoriseren. De verplichte categorieën zijn sociale huur tot liberalisatiegrens, middenhuur en dure huur. Voor koop zijn de verplichte categorieën betaalbare koop en dure koop. De categorieën worden jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld. Deze jaarlijkse aanpassing van de grenzen zorgt ervoor dat de categorieën relevant en realistisch blijven in de veranderende woningmarkt. De actuele grenzen voor 2025 zijn:

Prijsklassen huur	*prijspeil 2024*	*prijspeil 2025*
sociaal: tot aftoppingsgrens	tot € 697	tot € 731,93
sociaal: tot liberalisatiegrens	tot € 879,66	tot € 900,07
middenhuur	€ 879,66 tot € 1.123	€ 900,07 tot € 1.184,83
dure huur	vanaf € 1.123	vanaf € 1.184,83

Prijsklassen koop	*prijspeil 2024*	*prijspeil 2025*
betaalbare koop (betaalbaarheidsgrens)	tot € 390.000	tot € 405.000
middeldure koop	€ 390.000 tot € 435.000	€ 405.000 tot € 450.000
dure koop (NHG-grens)	vanaf € 435.000	vanaf € 450.000

2.2 Harde en zachte plannen – planologische status

De hardheid van plannen is een indicator voor de mate van concreetheid en de kans op realisatie van een woningbouwplan. Deze hardheid is gerelateerd aan de planologische status van het plan, die de fase van het planproces beschrijft.
Gemeente Oldebroek volgt hierin de richtlijnen van de Rijksoverheid. De planologische status 1A, 1B en 2 vallen onder harde plancapaciteit. De planologische status 3, 4A en 4B vallen onder zachte plancapaciteit.

Harde plannen		Zachte plannen	
1A Onherroepelijk	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk. Er is sprake van een rechtstreekse bouwtitel.	3 In voorbereiding	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.
1B Onherroepelijk, nog uitwerken	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk, maar uitwerking is nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.	4A Visie (potentieel)	Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is wel beginselbereidheid vanuit het college. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding, maar het woningbouwplan is wel opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.
2 Vastgesteld	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.	4B Optie (potentieel)	Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is wel beginselbereidheid vanuit het college. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.

2.3 Zorgdefinities

In oktober 2024 is het afsprakenkader ouderenhuisvesting in de regio Noord-Veluwe ondertekend. In dit kader is de ambitie en zijn de woningbouwaantallen voor nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen voor senioren opgenomen. Vanuit verschillende perspectieven worden verschillende eisen gesteld aan deze typen woningen. In de Nota van Toelichting bij het voorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zijn definities van woningen voor ouderen opgenomen. Deze zijn nader uitgewerkt in de beslisboom 'Monitoringsdefinities woningtypen ouderenhuisvesting'. Deze beslisboom helpt bij het bepalen welke woningen wel en welke niet worden meegerekend in de monitoring van de ambities om geclusterde (zorggeschikte) woningen te realiseren.

Zorggeschikte woning

Zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. Woningen in categorie BAT score 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D) vallen binnen deze definitie. Het is wenselijk om complexen met zorggeschikte woningen uit te rusten met een brancardlift. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. *bron: rapport 'Zorggeschikt wonen voor senioren' Platform31*

Geclusterde woonvormen

Woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld circa 100 meter). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. In de monitor ouderenhuisvesting wordt uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Het Rijk beveelt aan dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden. *bron: rapport 'Zorggeschikt wonen voor senioren' Platform31*

Nultredenwoningen

Reguliere woningen die intern en extern toegankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de woning en de belangrijkste gebruiksruimtes (keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zonder trappen bereikbaar zijn. In de monitoring van ouderenhuisvesting gelden alleen woningen als nultredenwoning wanneer deze bij oplevering van nieuwbouw of verbouw geen aanpassing meer behoeven. *bron: rapport 'Zorggeschikt wonen voor senioren' Platform31*

Levensloopbestendige woningen

Vanuit het Bbl3 geldt voor alle nieuwbouw (en grondige renovatie) dat woningen tot op zekere hoogte levensloopbestendig moeten zijn. Een veel gebruikte omschrijving is de levensloopbestendige woning. De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Er is geen bindend eisenpakket.
bron: rapport 'Zorggeschikt wonen voor senioren' Platform31

3. Demografie

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft bijna alle cijfers per 1 januari 2025 gepubliceerd echter zijn de demografische cijfers per kern nog niet beschikbaar. De stand die voor de kernen wordt weergegeven is daarom overgenomen uit de woningbouwmonitor 2025-1 en betreft peildatum 1 januari 2024.

3.1 Leeftijdsverdeling

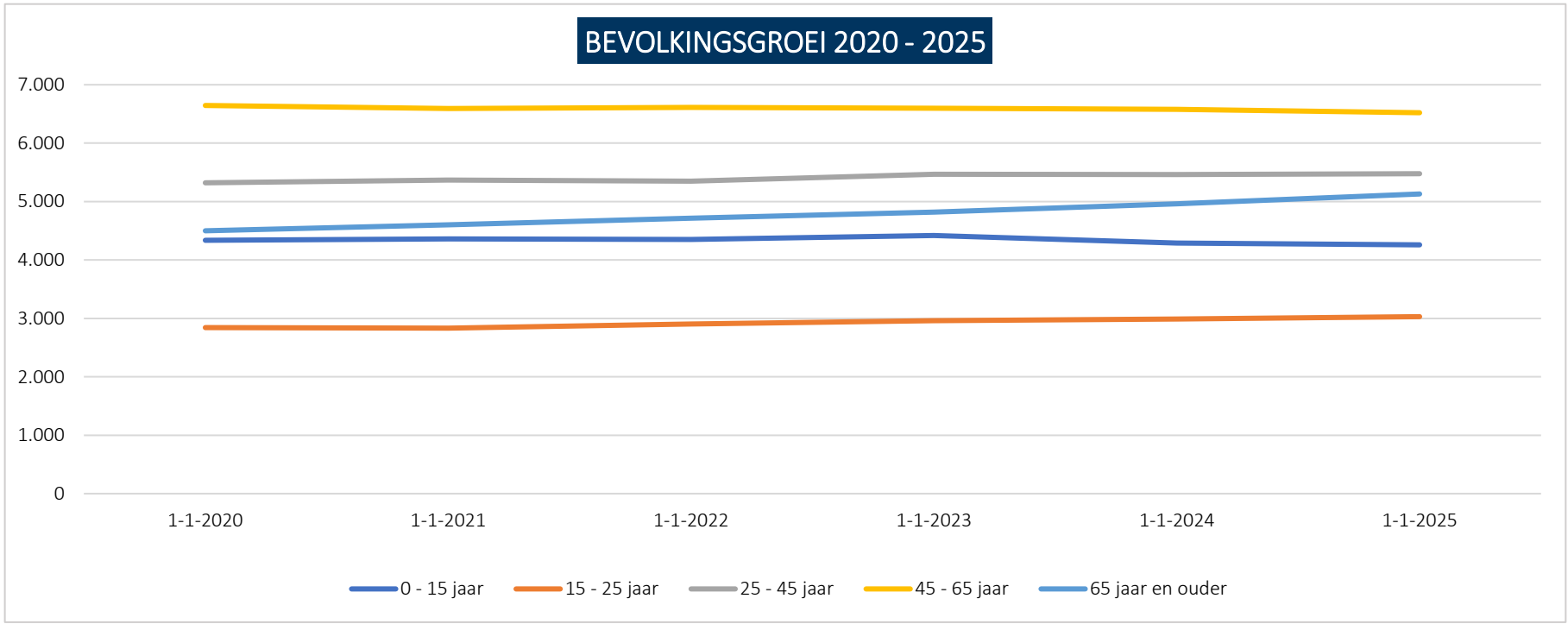
De verdeling van de leeftijdscategorieën is in de afgelopen jaren over het algemeen constant gebleven, met enkele subtiele verschuivingen. De groep 65 jaar en ouder neemt jaarlijks gestaag toe, wat de vergrijzing van de bevolking in de gemeente Oldebroek weerspiegelt. Dit is in lijn met de landelijke trend van dubbele vergrijzing: het aantal 65-plussers neemt toe en we leven gemiddeld langer, waardoor het aandeel van de 'oude ouderen' binnen de samenleving groeit.

Deze vergrijzing heeft belangrijke gevolgen voor de inrichting van de leefomgeving. Senioren hebben andere woon- en zorgbehoeften dan jongere generaties. Er is meer behoefte aan levensloopbestendige woningen, zorgvoorzieningen en aanpassingen in de openbare ruimte, zoals ontmoetingsplekken en dagbesteding. De woningbouwopgave moet hierop inspelen door meer woningen te bouwen die geschikt zijn voor senioren, zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen.

Daarnaast kan de seniorenpopulatie ook bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Dit is één van de redenen dat wij regionaal pilots hebben gedaan met verhuiscoaches om senioren te helpen verhuizen naar levensloopbestendige of nultreden woningen. De resultaten hiervan zijn positief en daarom is de inzet en werkwijze opgenomen in de aanstaande Huisvestingsverordening.

Verder is te zien dat de groep van 15-25 jaar in de afgelopen paar jaar rond de 12% is gebleven. De laatste 4 jaar is er een kleine toename te zien. Voor deze groep ligt de opgave in het toevoegen van kleine betaalbare woningen.

Aantal inwoners naar leeftijdscategorie											
Jaar	0 - 15 jaar		15 - 25 jaar		25 - 45 jaar		45 - 65 jaar		65 jaar en ouder		Totaal
1-1-2020	4.338	18,35%	2.842	12,02%	5.321	22,50%	6.645	28,10%	4.500	19,03%	23.646
1-1-2021	4.360	18,35%	2.833	11,92%	5.370	22,60%	6.593	27,75%	4.604	19,38%	23.760
1-1-2022	4.350	18,18%	2.902	12,13%	5.348	22,35%	6.614	27,64%	4.716	19,71%	23.930
1-1-2023	4.419	18,21%	2.959	12,20%	5.468	22,54%	6.600	27,20%	4.818	19,86%	24.264
1-1-2024	4.292	17,68%	2.989	12,31%	5.461	22,49%	6.578	27,09%	4.961	20,43%	24.281
1-1-2025	4.259	17,44%	3.030	12,40%	5.477	22,42%	6.521	26,70%	5.130	21,00%	24.417



3.2 Bevolkingsgroei

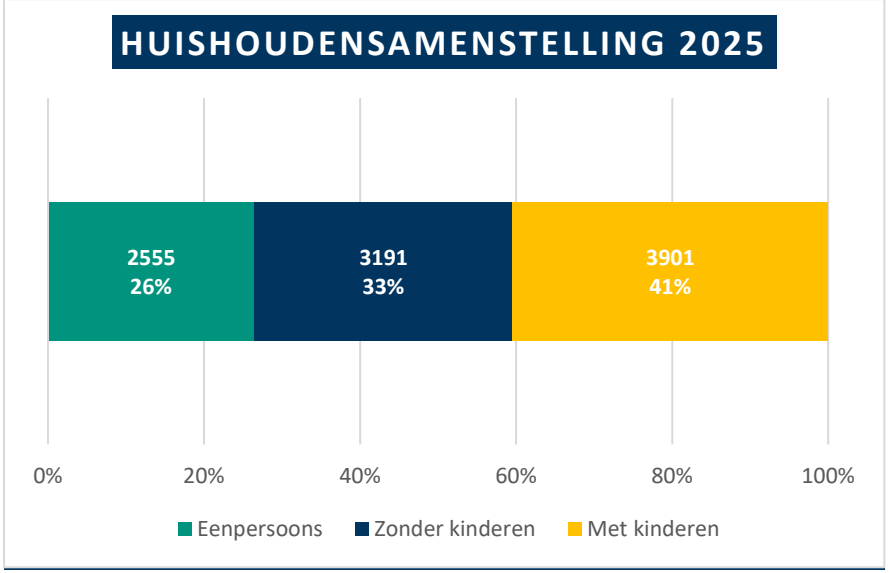
De cijfers per kern op 1 januari 2025 zijn bij het CBS nog niet beschikbaar. Echter wordt ten opzichte van 2024 geen grote toename of afname in het aantal inwoners per kern verwacht. De bevolkingsgroei per kern heeft namelijk een directe wisselwerking met de woningbouwprojecten die gerealiseerd worden.

In 2024 zijn geen grootschalige woningbouwprojecten opgeleverd en dat zal ook terug te zien zijn in het aantal inwoners per kern op 1 januari 2025. Dit jaar (2025) vinden er wel een aantal opleveringen zoals onder meer 18 woningen vanuit CPO Singelhof in Wezep en 40 sociale huurwoningen in Oldebroek. Op 1 januari 2026 wordt daarom een zichtbare toename van het aantal inwoners verwacht.

Aantal inwoners per kern, per jaar							
Jaar	Wezep	Oldebroek	Oosterwolde	Noordeinde	t Loo	Hattemerbroek	Totaal
1-1-2018	12.177	6.174	2.182	244	1.284	1.443	23.504
1-1-2019	12.217	6.211	2.174	258	1.284	1.454	23.598
1-1-2020	12.097	6.285	2.197	261	1.285	1.498	23.623
1-1-2021	12.225	6.313	2.214	258	1.276	1.474	23.760
1-1-2022	12.322	6.380	2.211	257	1.269	1.491	23.930
1-1-2023	12.335	6.452	2.348	254	1.383	1.492	24.264
1-1-2024	12.285	6.454	2.412	242	1.384	1.504	24.281
1-1-2025	Nog niet bekend bij het CBS						24.417

3.3 Huishoudensamenstelling

De huishoudensamenstelling in gemeente Oldebroek is evenredig verdeeld. In de afgelopen jaren is de gemiddelde huishoudenssamenstelling constant op 2,5 gebleven. Dit vraagt dan ook om een mix aan woningtype en prijscategorie. Het aantal particuliere huishoudens in 2025 in de gemeente Oldebroek is 9.647.



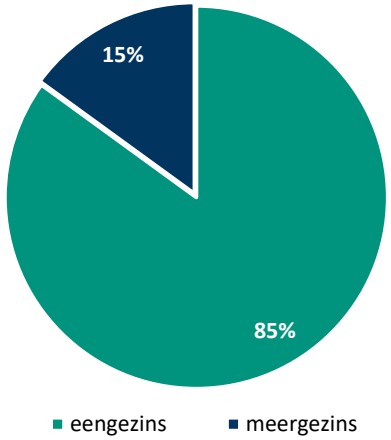
Huishoudensamenstelling door de jaren heen			
Jaren	Inwoners	Woningvoorraad	Huishoudengrootte
1-1-2022	23.930	9.522	2,513
1-1-2023	24.264	9.597	2,528
1-1-2024	24.281	9.698	2,504
1-1-2025	24.417	9.744	2,506
1-5-2025	24.437	9.783	2,498

4. Woningvoorraad

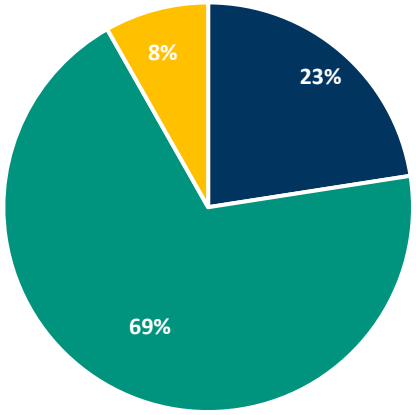
Omvang totale woningvoorraad

Jaren	Woningvoorraad
01-01-2024	9.698
01-01-2025	9.744
31-01-2025	9.748
01-05-2025	9.783

Woningen per type 1 januari 2024



Eigendomsverdeling van woningen 1 januari 2024



Ontwikkeling woningvoorraad Oldebroek over 2022		
saldo 1-1-2022	9.510	
gereed gemeld (nieuwbouw)	93	
gesloopt of ingetrokken		-14
verdwenen door samenvoeging	0	
ontstaan door splitsing of anders	8	
administratieve correcties		-2
saldo 31-12-2022	9.595	

Ontwikkeling woningvoorraad Oldebroek over 2023		
saldo 1-1-2023	9.595	
gereed gemeld (nieuwbouw)	96	
gesloopt of ingetrokken		-29
verdwenen door samenvoeging	0	
ontstaan door splitsing of anders	35	
administratieve correcties	1	
saldo 31-12-2023	9.698	

Ontwikkeling woningvoorraad Oldebroek over 2024		
saldo 1-1-2024	9.698	
gereed gemeld (nieuwbouw)	55	
gesloopt of ingetrokken		-19
verdwenen door samenvoeging	0	
ontstaan door splitsing of anders	5	
administratieve correcties	4	
saldo 31-12-2024	9.744	

]

Ontwikkeling woningvoorraad Oldebroek over 2025		
saldo 1-1-2025	9.744	
gereed gemeld (nieuwbouw)	24	
gesloopt of ingetrokken		-4
verdwenen door samenvoeging	0	
ontstaan door splitsing of anders	14	
administratieve correcties	5	
saldo 1-5-2025	9.783	

Totale ontwikkeling woningvoorraad Oldebroek			
	aantal woningen	nieuw-bouw	netto toevoeging
1 januari 2022	9.510	-	-
1 januari 2023	9.595	+93	+85
1 januari 2024	9.698	+96	+103
1 januari 2025*	9.744	+55	+45
1 mei 2025*	9.783	+24	+39
Totaal		+268	+272

** voorlopige cijfers*

De cijfers in bovenstaande tabellen zijn gebaseerd op CBS data (CBS, 2025).

4.1 Toewijzing sociale huurwoningen

In de Huisvestingsverordening is het mogelijk om voor 50% van de beschikbare sociale huurwoningen een voorrangsregeling op te nemen voor inwoners die aantoonbare maatschappelijke of economische binding aan een woningmarktregio of gemeente hebben. In de aanstaande Huisvestingsverordening is ingezet op binding aan de woningmarktregio. Op lokaal niveau wordt de 50% al behaald, waardoor binding op regionaal niveau meer kansen voor onze woningzoekenden biedt. Hiernaast is weergegeven in hoeveel procent van de sociale huurwoningen in de gemeente Oldebroek is inwoners uit de gemeente zijn gaan wonen.



Jaartal	Percentage
2019	58%
2020	64%
2021	41%
2022	43%
2023	52%
2024	54%
2025*	63%

* peildatum 27-08-2025

4.2 Aantal verstrekte startersleningen

De starterslening is een financieel instrument dat bedoeld is om de koop van een woning voor starters op de woningmarkt te bevorderen. De lening bestaat uit twee delen en overbrugt het verschil tussen de maximale hypotheek die een koopstarter kan krijgen en de prijs van de woning. De gemeente Oldebroek biedt al langere tijd de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen en heeft hiervoor een 'Verordening Starterslening'. Het voorstel voor actualisatie van de verordening is in de raadscommissie van 17 september behandeld en wordt naar verwachting in de raadsvergadering van 2 oktober vastgesteld. Om het gebruik van de regeling te monitoren, is hieronder weergegeven hoeveel startersleningen zijn verstrekt.

Jaartal	Aantal verstrekte startersleningen*
2015	3
2016	7
2017	9
2018	6
2019	3
2020	2
2021	2
2022	2
2023	4
2024	1
2025**	1
Totaal	40 *17 lopend en 23 beëindigd*

* combinatie en starterslening als 1 lening geteld
** peildatum 31-08-2025

5. Woondeal en ambities

In de eerste Woondeal (1.0) is een woningbouwambitie van 994 over de periode van 2022 tot en met 2030 afgesproken. Recent is deze ambitie met de actualisatie van de Woondeal (2.0) bijgesteld. Voor de regio Noord-Veluwe is de ambitie om in de periode van 2025 tot 2035 in totaal 14.804 woningen te realiseren. Hiervan moet twee derde betaalbaar (66%) zijn, waarvan minimaal één derde (33%) verplicht sociale huur is. Voor gemeente Oldebroek betekent dit in de periode van 2025 tot 2035 een realisatie van bruto 2.330 woningen. De gemaakte afspraken en jaarverdeling zijn hieronder weergegeven.

Afspraken Woondeal 1.0 (2022 t/m 2024) en Woondeal 2.0 (2025 t/m 2034) gecombineerd					
Jaren	Aantal woningen bruto	Betaalbaarheidscategorieën			
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal
2022	66	31	29	2	62
2023	86	9	0	46	55
2024	79	46	0	14	60
2025	351	94	10	52	156
2026	463	151	77	85	313
2027	280	136	10	16	162
2028	267	108	10	61	179
2029	92	17	10	19	46
2030	176	52	11	72	134
2031	176	52	11	72	134
2032	175	52	11	72	134
2033	175	52	11	72	134
2034	175	52	11	72	134
Totaal 2022 t/m 2024 (Woondeal 1.0)	231	86	29	62	177
Totaal 2025 t/m 2034 (Woondeal 2.0)	2.330	767	170	591	1.528
Totaal Woondeal 1.0 en 2.0 gecombineerd (2022 t/m 2034)	2.561	853	199	653	1.705

Percentages betaalbaarheid					
	Aantal woningen bruto	Betaalbaarheidscategorieën			
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal
Percentages 1.0	231 = 100%	37%	13%	27%	77%
Percentages 2.0	2.330 = 100%	32%	7%	29%	67%
Percentages totaal Woondeal 1.0 en 2.0 gecombineerd	2.561 = 100%	33%	8%	26%	67%

5.1 Ambities uit het bestuursakkoord 2022-2026

In overeenstemming met het bestuursakkoord 2022-2026 **"Oldebroek, voor u"**, streeft de gemeente Oldebroek ernaar om voor al haar inwoners een gevarieerd aanbod van koop- en huurwoningen te realiseren. Hierbij is speciale aandacht voor betaalbare en levensloopbestendige woningen, die inspelen op de verschillende woonbehoeften, ongeacht leeftijd, gezinssamenstelling of zorgvraag.

Het doel is dat iedere inwoner van de gemeente in 2030 een passende woning heeft. Daarom wordt op programmatische wijze toegewerkt naar een netto toevoeging van 900-950 woningen (eind 2026 circa 600 woningen ten opzichte van 2022) in 2030.

Deze ambitie gaat verder dan enkel nieuwbouw; ook het aanpassen van bestaande woningen is van belang, bijvoorbeeld door het stimuleren van mantelzorgwoningen en het gebruik van technologische innovaties om zelfstandig thuiswonen te bevorderen. De beleidsnotitie Kleinschalige Woningbouwinitiatieven is mede door deze ambitie aan het eind van de zomer van 2024 geactualiseerd.

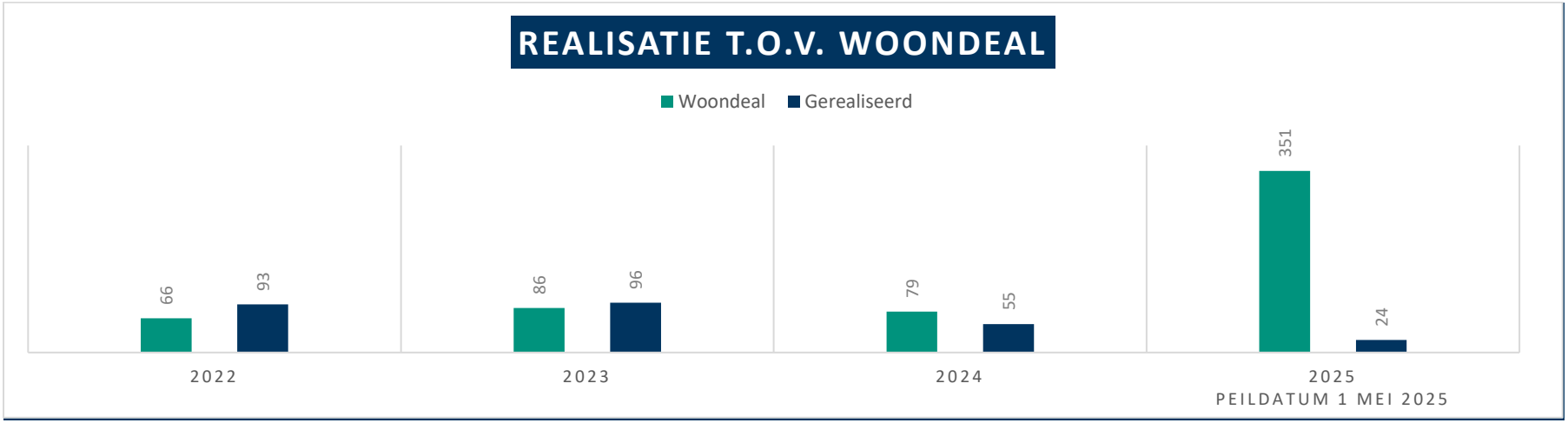
Verder wordt er rekening gehouden met de ruimtelijke inpasbaarheid, klimaatbestendigheid en duurzaamheid bij woningbouwprojecten. Samen met inwoners, woningcorporaties, zorgpartijen en projectontwikkelaars zet de gemeente zich in voor een samenhangende aanpak van deze woonopgave.



6. Realisatie

In Woondeal 1.0 hebben we over de periode van 2022 tot en met 2024 afgesproken dat wij bruto 231 woningen zouden realiseren. In Woondeal 2.0 hebben we de ambitie bijgesteld en afgesproken dat we over de periode van 2025 tot en met 2034 in totaal 2.330 woningen realiseren. Tot 1 mei 2025 hebben we bruto 268 woningen gerealiseerd.

Over de periode van 2022 tot en met 2034 gaat het dan in totaal om de toevoeging van 2.561 woningen. Ten opzichte van de Woondeal 1.0, zijn de woningbouwaantallen flink verhoogd. Dit resulteert dan ook in een lager realisatiepercentage dan in eerdere versies van de woningbouwmonitor. Met 268 woningen hebben we 10,5% van de totale ambitie van 2.561 woningen gerealiseerd.

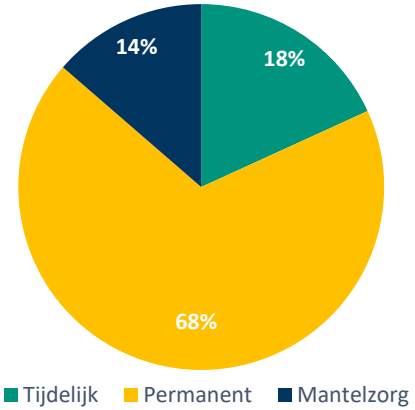


Om de ambitie te behalen is het opschroeven van de woningbouwproductie voor de komende jaren van groot belang. Een aantal projecten dat gepland stond voor 2024 is doorgeschoven naar 2025. Daarnaast zijn in de periode van 2025 tot en met 2028 veel grote woningbouwprojecten zoals Oldebroek West III en Centrum, Wezep Oost en de schoollocaties in Wezep gepland.

De gemeente blijft zich inzetten voor het bevorderen van de woningbouwproductie, waarbij onder andere de versnelling van vergunningverlening en nauwe samenwerking met ontwikkelaars en woningcorporaties centraal staan. Daarnaast blijft gemeente Oldebroek zich sterk maken voor een goede participatie met inwoners. Door hen tijdig en actief te betrekken bij woningbouwprojecten, zorgen we ervoor dat er draagvlak is voor de ontwikkelingen in hun omgeving. Dit bevordert niet alleen een soepele voortgang van de projecten, maar draagt ook bij aan een transparante en open dialoog met de gemeenschap.

6.1 Kleinschalige Woningbouwinitiatieven

In juli 2024 is de beleidsnotitie Kleinschalige Woningbouwinitiatieven geactualiseerd. De beleidsnotitie is verruimd om onder andere versnelde woningbouw mogelijk te maken. Gezien de aanlooptijd van de geactualiseerde versie zijn er nog niet veel cijfers beschikbaar. In de volgende woningbouwmonitor verwachten wij, mede op basis van de evaluatie van de notitie, een nog beter beeld te geven van de resultaten van de actualisatie. Tot op heden zijn de volgende cijfers beschikbaar.

Kleinschalige Woningbouwinitiatieven juli 2024 tot en met 1 augustus 2025			
Producten	Aantal (circa)	Aantal woningen	Verhoudingen verleende vergunningen
Verleende omgevingsvergunning tijdelijk	4	4	
Verleende omgevingsvergunning permanent	15	15	
Verleende omgevingsvergunning mantelzorg	3	3	
Geweigerd	2	-	
Lopende vergunningsaanvragen tijdelijk	-	11	
Lopende vergunningsaanvragen permanent	7		
Lopende vergunningsaanvragen mantelzorg	1		
Lopende vergunningsaanvragen splitsing	2		
Voornemen om vergunningsaanvraag te weigeren	-		
Conceptverzoeken	28	Nog niet bekend	

Naast de verzoeken en vergunningsaanvragen hebben er diverse baliegesprekken plaatsgevonden over de mogelijkheden van de beleidsnotitie. De meeste gesprekken gingen over het toevoegen van een mantelzorgwoning. In totaal hebben er 67 baliegesprekken over de notitie plaatsgevonden. De onderverdeling is als volgt:

- 31 over mantelzorgwoningen
- 18 over inbreiding en/of extra woningen op percelen in het buitengebied
- 5 over woningsplitsing
- 4 over wonen in een bijgebouw
- 2 over het slopen van een bijgebouw voor bouw extra woning
- 7 over algemene informatie en verkenning van het beleid

Voor inwoning en kamerverhuur lijkt minder belangstelling te zijn.

6.2 Realisatie in relatie tot de doelstellingen in het College uitvoeringsprogramma

In lijn met het College uitvoeringsprogramma 2023-2026 (programma 8, onderwerp *Programma Woningbouwopgave*) werken we programmatisch toe naar de netto toevoeging van 900-950 woningen in 2030, waarvan circa 600 woningen uiterlijk eind 2026 gerealiseerd moeten zijn. Tot nu toe hebben we in de periode van 2022 tot en met 1 mei 2025 netto 272 woningen opgeleverd.

6.2.1 Doorkijk 2025 en 2026

In de tweede helft van 2025 vinden er een aantal opleveringen van projecten met 10 woningen of meer plaats. Deze zijn of worden recent opgeleverd en zijn nog niet terug te zien in de cijfers van het CBS. Het gaat om:

- Juli 2025 - CPO Singelhof Wezep - 18 woningen netto
- Augustus 2025 - Oldebroek Atlantis - 10 woningen netto
- Oktober 2025 - Oldebroek West III versnelde woningen - 30 woningen netto

Eind 2025 resulteert dat in een totale netto toevoeging van in ieder geval 272 + 58 = 330 woningen. Ook starten een aantal projecten met 10 of meer woningen eind dit jaar. De verwachting is dat de woningen in 2026 of het eerste half jaar van 2027 (gedeeltelijk) worden opgeleverd. Het gaat om:

Oldebroek	Aantal woningen netto	Wezep	Aantal woningen netto
Lage Weide 16-22	14	Mariënrade	44
Oldebroek Centrum - Brandweerlocatie	16	Schoollocatie de Klepperbelt	24
Spronksweg - Hollanderstraat	34	Schoollocatie Oranjeschool	28
Oldebroek West 3 (gefaseerd- fase 2)	69	Schoollocatie de Meidoorn	27
		Wezep Noord II fase 4 (Buurskamp)	25
		Wezep Oost	*(132 - schuift door)*
Totaal Oldebroek	**133**	**Totaal Wezep**	**148**

Met deze projecten kunnen we de ambitie van de realisatie van 600 woningen in 2026 behalen. Echter hebben we in deze projecten ook te maken met uitdagingen zoals stikstof en netcongestie. We werken hard aan oplossingsrichtingen zodat de projecten niet vertragen maar de ontwikkelingen zorgen voor onzekerheid. In de knelpunten en conclusie wordt hier verder op ingegaan.

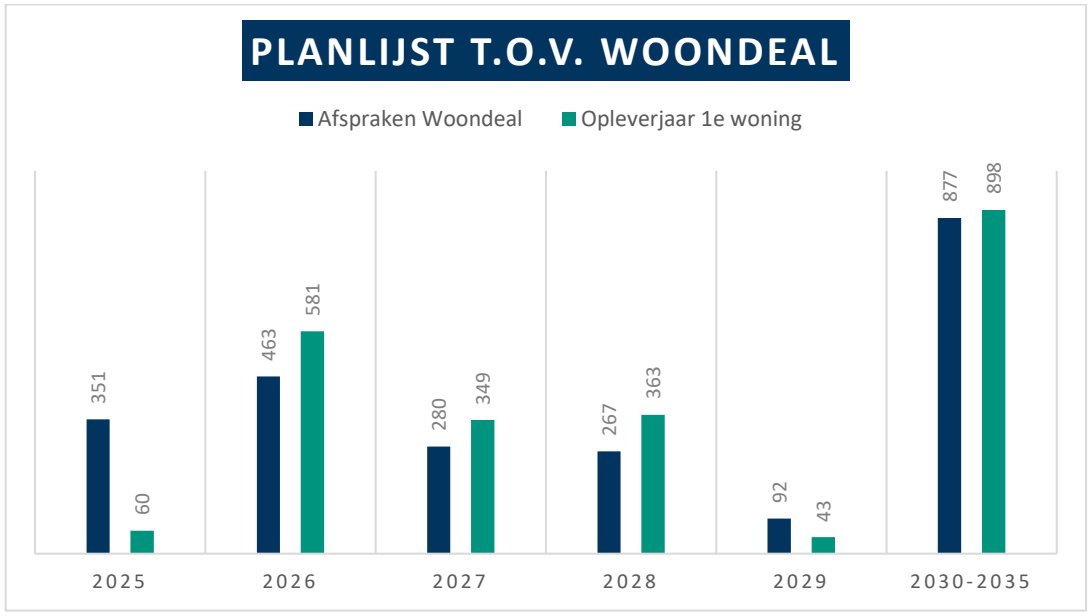
6.2.2 Doorkijk vanaf 2027 en verder

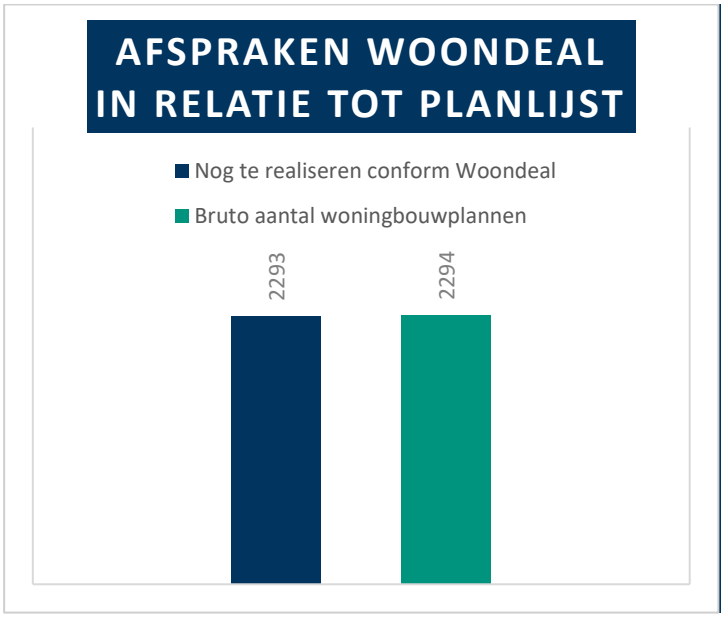
Door de woningbouwproductie op te schroeven en de huidige plannen op de planlijst, kunnen we de ambitie van 900-950 woningen in 2030 realiseren.

7. Plancapaciteit

Met de huidige planlijst kunnen we de woningbouwopgave uit de Woondeal tot en met 2034 realiseren, maar dan moeten alle projecten doorgang vinden. We hebben in de combinatie van Woondeal 1.0 en Woondeal 2.0 een bruto-afspraak gemaakt om 2.561 woningen te realiseren in de periode van 2022 tot en met 2034. Hiervan hebben we 268 woningen gerealiseerd. De resterende 2.293 woningen moeten dus nog in de periode tot en met 2034 worden gerealiseerd.

De planningslijst bevat 1 woning meer dan de doelstelling uit de Woondeal en daarom is er geen buffer meer aanwezig. Dit komt omdat een aantal plannen concreter zijn geworden en de invulling van het plangebied met oog voor de leefbaarheid dan kritischer wordt bekeken. Daarnaast zijn een aantal particuliere plannen gewijzigd of ingetrokken.





De jaarplanning die hierboven is opgenomen telt het aantal woningen waarvan de 1e woning in het desbetreffende jaar wordt opgeleverd op.

Voorbeeld: Oldebroek West III wordt gefaseerd uitgevoerd en daardoor vindt de oplevering in meerdere jaren plaats. De 1e woning uit het project wordt in 2025 opgeleverd, daarom wordt het project met bijbehorende woningbouwaantallen voor 2025 meegerekend.

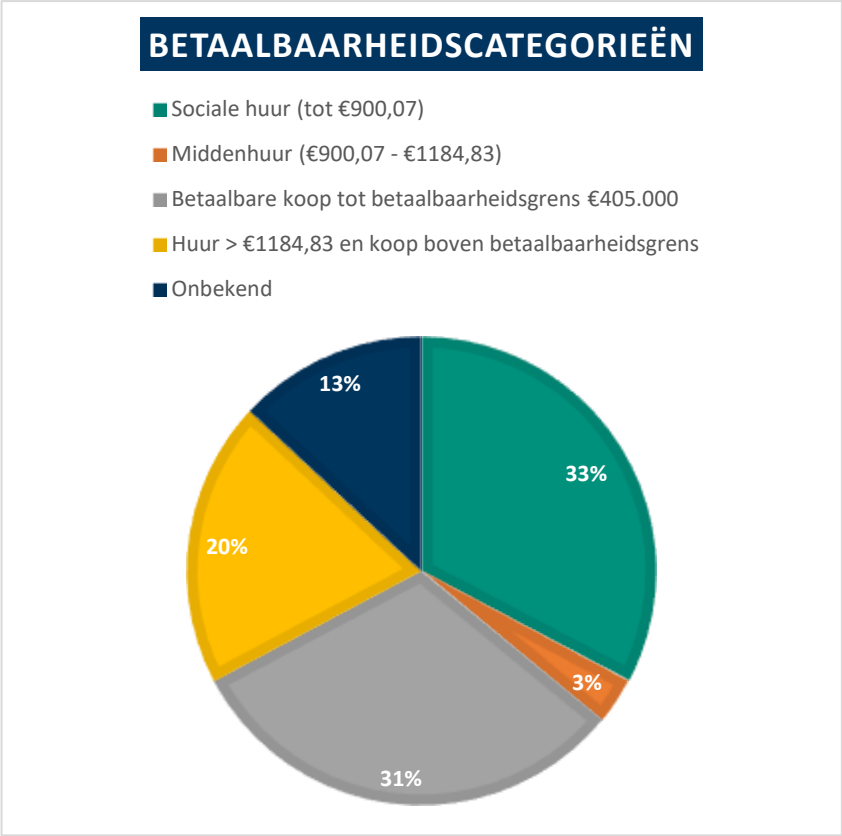
7.1 Betaalbaarheid

De planlijst wordt in de grafiek hiernaast vergeleken met de betaalbaarheidscategorieën uit de Woondeal. Binnen de huidige plannen blijkt dat 33% van de woningen binnen de sociale huur valt. Hiermee voldoen we aan de ambitie van 33% sociale huur uit de Woondeal.

De categorie middenhuur bedraagt 3%. De behoefte aan deze categorie is nog onvoldoende duidelijk. Ook worden woningen in de categorie middenhuur niet door onze woningcorporaties gebouwd maar door marktpartijen. Dit zorgt dat wij weinig tot geen sturing hebben en daarom voorzichtiger met deze categorie zijn.

De categorie betaalbare koop vertegenwoordigt woningen tot de betaalbaarheidsgrens van €405.000,- (prijspeil 2025). Hierin vallen ook sociale koopwoningen met een maximum van €296.000,- (prijspeil 2025). Van de 31% betaalbare koopwoningen in onze planlijst, is 4,7% sociale koop.

In totaal behalen we met de huidige onderverdeling van de plannen in prijscategorieën een betaalbaarheidspercentage van 67%. In de regio is afgesproken om voor twee derde betaalbaarheid te gaan en dit behalen we.



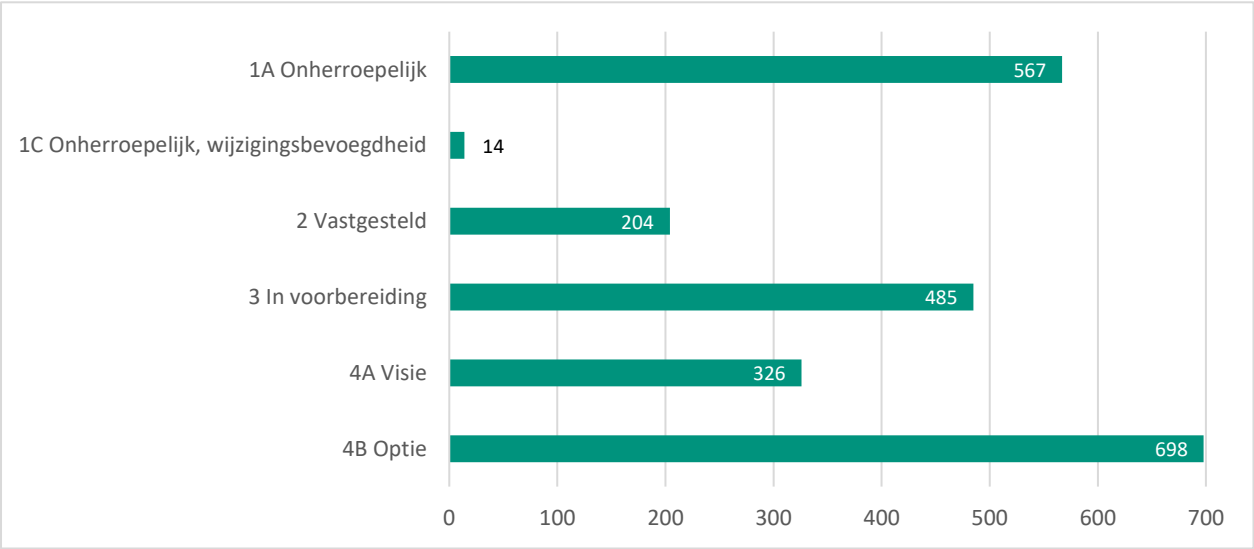
7.2 Hardheid plancapaciteit

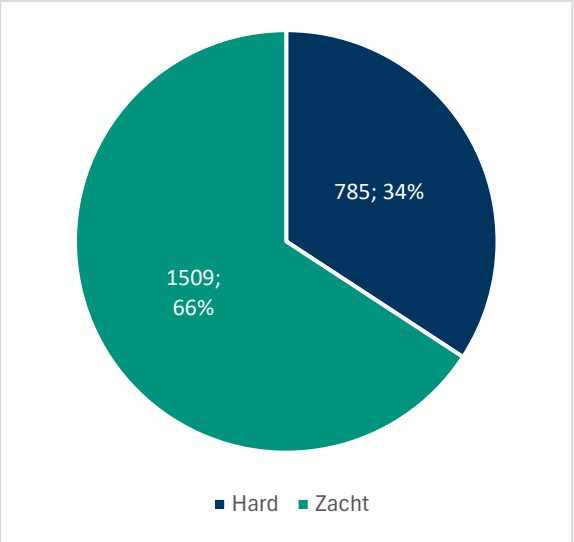
Van de plannen die de gemeente Oldebroek in de woningbouwmonitor heeft opgenomen, is 34% hard en 66% zacht. De verdeling is in onderstaande diagrammen weergegeven. De harde plannen zijn onherroepelijk of vastgesteld.

De gemeente streeft ernaar om de harde plancapaciteit geleidelijk te vergroten. Dit kan echter niet in één keer plaatsvinden, omdat het gelijktijdig omzetten van alle plannen zou leiden tot een piek in de benodigde capaciteit van de bouwsector en zou kunnen bijdragen aan knelpunten zoals netcongestie in het elektriciteitsnet. Daarnaast vraagt de invoering van de Omgevingswet om een zorgvuldige en integrale aanpak van ruimtelijke plannen. Het is daarom van belang om voortdurend te beoordelen welke woningbouwprojecten gereed zijn om over te gaan naar harde plannen, wat maatwerk vereist.

De Rijksoverheid benadrukt ook het belang van een flexibele en adaptieve beleidsvoering. Dit houdt in dat gemeenten hun plannen moeten kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden. Zachte plannen spelen hierin een belangrijke rol, omdat ze flexibiliteit bieden om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Binnen de categorie zachte plannen is er een onderscheid tussen plannen die zich in de voorbereidingsfase bevinden en plannen die nog in de visie-vormingsfase zitten (respectievelijk de bestemmingsplanfase en de initiatieffase/ontwerpfase).



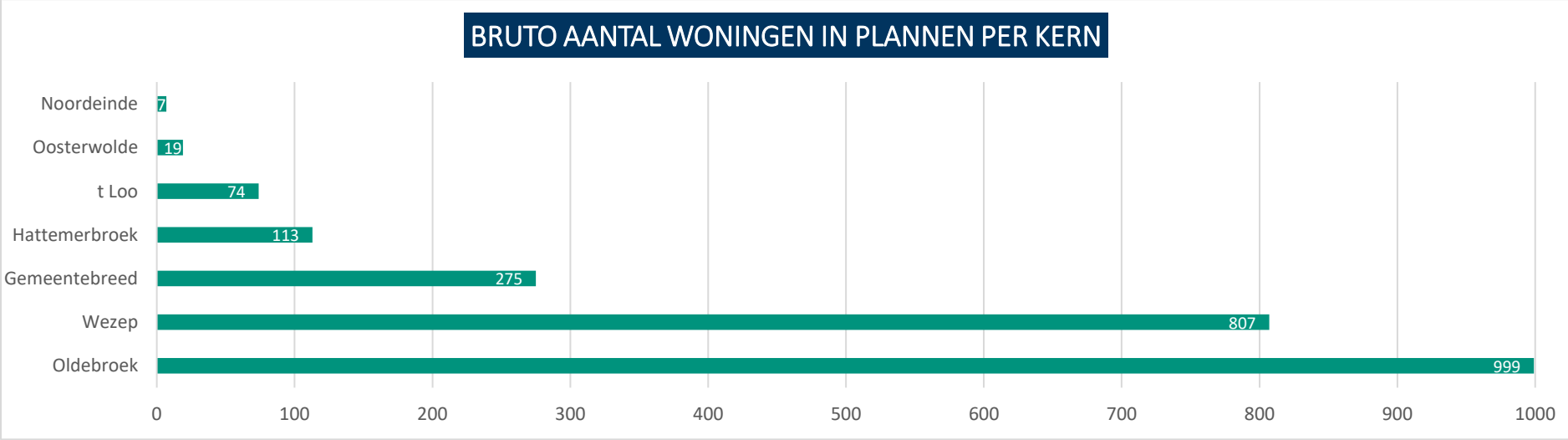


7.3 Plannen per kern

Een groot deel van de plannen zal worden gerealiseerd in de kernen Wezep en Oldebroek. Dit heeft een aantal oorzaken. Ten eerste volgt het de trend van de afgelopen jaren in de bevolkingsgroei. Deze twee kernen zijn het grootst, dus het is logisch dat hier ook meer mensen vraag hebben naar een woning. Deze grotere vraag komt ook door economische factoren (zoals werkgelegenheid) en de aanwezige voorzieningen (supermarkten, zorginstellingen, scholen). Een aanzienlijk deel van de sociale huurwoningen bevindt zich ook in Wezep en Oldebroek.

Wat betreft de verdeling van de plancapaciteit over de verschillende kernen, ligt de focus duidelijk op Wezep en Oldebroek. In Wezep zijn 807 woningen opgenomen in de plannen, terwijl Oldebroek met 999 woningen de grootste bijdrage levert aan de toekomstige woningbouw. In de kleinere kernen zien we meer bescheiden aantallen: 't Loo heeft een plancapaciteit van 74 woningen, Oosterwolde 19 woningen, en Hattemerbroek 113 woningen. In Noordeinde zijn op dit moment 7 woningen gepland. Daarnaast is er een gemeentebrede plancapaciteit van 275 woningen voor de kleinschalige woningbouwinitiatieven gereserveerd. Deze woningen komen naar verwachting in verschillende kernen en zijn in de planlijst onderverdeeld over de realisatiejaren 2025 tot en met 2035.

De verdeling van woningbouwplannen over de kernen in de gemeente is een complex vraagstuk waarbij verschillende belangen spelen. De gemeente Oldebroek streeft ernaar de leefbaarheid in alle kernen te behouden en te versterken. Dit betekent dat voor elke kern maatwerkoplossingen nodig zijn. In de zoekgebieden voor grotere projecten, maar ook bij kleinschalige woningbouwprojecten, staat het behoud en de versterking van de leefbaarheid centraal.



7.4 Werkvoorraad principeverzoeken Ruimtelijke Ordening

Op dit moment heeft de afdeling Ruimtelijke Ordening (RO) een werkvoorraad van in totaal 102 lopende verzoeken. Deze verzoeken bevinden zich in verschillende stadia van behandeling. Hieronder volgt een overzicht van de verdeling van deze verzoeken.

- 57 verzoeken zijn op dit moment in behandeling.
- 21 verzoeken zijn nog niet in behandeling genomen.
- 17 verzoeken staan op 'hold' (tijdelijk gepauzeerd).
- 16 verzoeken zijn in behandeling en vallen onder de beleidsnotitie Kleinschalige Woningbouwinitatieven (KWBI).
- 6 verzoeken zijn zo goed als afgerond.

7.5 Ouderenhuisvesting

In het “afsprakenkader ouderenhuisvesting” hebben wij in de regio Noord-Veluwe afgesproken om tot en met 2030 de volgende aantallen en woningtypen te realiseren:

- 125 nultreden woningen
- 55 geclusterde woningen
- 40 zorggeschikte woningen

In de huidige planlijst zijn meerdere projecten die een bijdrage leveren aan het behalen van de ambitie uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting. Daarnaast zijn een aantal projecten recent opgeleverd, waarin de woningtypen aansluiten op het afsprakenkader. Denk hierbij bijvoorbeeld aan CPO-project Singelhof in Wezep (12 geclusterde en 6 grondgebonden nultreden woningen) en particuliere initiatieven waarbij levensloopbestendigheid ook een rol speelt.

De ambitie ouderenhuisvesting behalen wij ruim. In de planningslijst zijn de volgende projecten opgenomen:

Plannaam	Geclusterde woonvormen	Grondgebonden nultreden	Zorggeschikte woning
Wezep De Brink		12	
Oldebroek Centrum II - Zalencentrum de Brink		35	
Schoollocatie De Klepperbelt			24
Schoollocatie De Meidoorn	27		
Schoollocatie De Regenboog	50		
Schoollocatie Oranjeschool (Het Oranje Erf)	28		
Spronksweg en Hollanderstraat		52	
Van Asch van Wijcklaan - Wonen in het Winkeltje		2	
Wezep Noord Mariënrade			36
Wezep Noord II fase 4 (Buurskamp)		5	
Wezep Oost		29	
Zuiderzeestraatweg 124		6	
Zuiderzeestraatweg 132		9	
Totaal	105	150	60

8. Knelpunten en conclusie

8.1 Kritische succesfactoren en ondersteuning

De realisatie van de woningbouwopgave in de regio Noord-Veluwe is complex en afhankelijk van diverse factoren. Generieke ondersteuning wordt geboden vanuit het Rijk en de provincie, met procesgeld en via het Actieplan Wonen. Om te slagen, moeten de volgende randvoorwaarden worden aangepakt:

1. bereikbaarheid: er zijn extra investeringen nodig in infrastructuur, zoals verbeterde wegen, fietsverbindingen en treinverbindingen, om nieuwe woningbouw goed bereikbaar te maken.
2. subsidiering onrendabele toppen: er is €106 miljoen tekort aan publieke middelen. Het Rijk moet bijdragen aan het dekken van deze tekorten via de Woningbouwimpuls.
3. ambtelijke capaciteit: tekorten aan personeel met expertise, zoals projectleiders en vergunningverleners, vertragen de woningbouw.
4. stikstof: stikstofbeperkingen maken veel projecten regionaal en landelijk onmogelijk. In Oldebroek hebben wij bij diverse projecten intern salderen toegepast. Rondom die desbetreffende projecten heerst onzekerheid bij betrokken partijen over wat de maatregelen vanuit het Rijk en de Provincie Gelderland gaan betekenen. Snel duidelijkheid en actie vanuit het Rijk en de Provincie is noodzakelijk. Binnen gemeente Oldebroek is de werkgroep stikstof actief. Zij volgt de ontwikkelingen op de voet, zodat weloverwogen beslissingen kunnen worden genomen en betrokken partijen zo goed mogelijk worden geïnformeerd.
5. netwerkcapaciteit: het huidige elektriciteitsnet heeft onvoldoende capaciteit voor alle geplande woningbouw. De energie-infrastructuur dient (sneller) te worden uitgebreid en oplossingen om slimmer en efficiënter gebruik te maken van het elektriciteitsnet dient te worden gestimuleerd. Om het kleinverbruik (woningen e.d.) de komende jaren te kunnen blijven faciliteren hebben de netbeheerders het Actieplan Netcongestie Gelderland uitgebracht. Dit actieplan bevat een pakket aan noodmaatregelen, die er voor moet zorgen dat er meer ruimte wordt gecreëerd op het elektriciteitsnet. Wij hebben nauw contact met betrokken partijen en onderzoeken mogelijkheden voor onder andere netbewuste woningbouw voor de woningbouwplannen van gemeente Oldebroek.
6. grondposities: gemeenten en woningcorporaties moeten locaties verwerven om voldoende sociale huurwoningen te realiseren.
7. financiële haalbaarheid: woningcorporaties moeten toegang hebben tot passende financiering om de geplande sociale huurwoningen te kunnen bouwen.

De voortgang van deze kritische succesfactoren wordt regelmatig besproken in lokale en regionale overleggen. De woondeal is een structureel onderdeel van het bestuurlijk overleg Wonen.

8.2 Vertraging

Met de huidige plancapaciteit kan de gemeente Oldebroek de aantallen uit de Woondeal en het bestuursakkoord realiseren. Echter hebben de afgelopen jaren meerdere woningbouwplannen vertraging opgelopen. Voor woningbouw hebben we te maken met diverse uitdagingen op het gebied van ambtelijke capaciteit, juridische procedures en fysieke knelpunten die invloed hebben op de plannen. Hieronder worden deze kort toegelicht.

Ambtelijke capaciteit: bij de gemeente en de provincie merken we een tekort aan ambtelijke capaciteit. Er wordt steeds meer expertise gevraagd. De provincie heeft hier het Rijk al op aangesproken in de context van de hogere ambities in de geactualiseerde Woondeal. Het capaciteitstekort met de grootste impact op de woningbouw is die van projectorganisatie.

Juridische procedures: er zijn een aantal plannen die in de afgelopen jaren vertraging hebben opgelopen door juridische procedures (zienswijzen en raad van state). We merken dat dit knelpunt de laatste tijd is afgezwakt. Veel plannen worden nu met weinig tot geen zienswijzen aangenomen. Onder andere door goede participatie aan de voorkant wordt dit knelpunt goed aangepakt.

Fysieke knelpunten: een aantal van de projecten hebben vertraging opgelopen door fysieke knelpunten. Hierbij valt te denken aan geluidshinder, vervuilde grond, stikstof, flora en fauna. Vaak moet er extra onderzoek gedaan of extra maatregelen getroffen worden. Voor deze knelpunten wordt actief overlegd en gelobbyd bij de provincie. Hierin proberen we de lijnen kort te houden, omdat gemeente en provincie beide baat hebben bij versnelde woningbouw.

8.3 Oplossingen

Binnen de regio Noord-Veluwe en in provincie Gelderland wordt hard gewerkt aan bovenstaande knelpunten. Er zijn op verschillende schaalniveaus versnellingstafels opgezet om in het algemeen te kijken naar de aanpak van de knelpunten, maar ook om specifieke casussen te bespreken. Ook lokaal en op projectniveau proberen we oplossingen te zoeken zodat iedere inwoner een passende woning kan vinden.

8.4 Grote zachte plancapaciteit

Zoals eerder vermeld heeft gemeente Oldebroek een plancapaciteit die voor bijna 70% uit zachte plannen bestaat. Dit is een trend die veel in provincie Gelderland wordt gezien. De provincie is aan het kijken hoe de plancapaciteit zo goed mogelijk hard gemaakt kan worden. Dit is een proces wat niet in één keer omgezet kan worden. Dit zou een piek capaciteit vragen op alle fronten. Binnen gemeente Oldebroek zullen we voortdurend bekijken welke projecten we om kunnen slaan naar harde plannen.