# Memo

**Aan:** De leden van de gemeenteraad

**Van:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 01-08-2024

**Betreft:** Interventie Woningbouw en beantwoording moties Woningbouw en Wonen 2.0

---

Afgelopen maanden is er op bestuurlijk niveau (raad, commissie, college) regelmatig gesproken over de woningbouw op Urk. Onderstaande punten geven de belangrijkste besluiten weer:

| | |
|---|---|
| 12 december 2023 | College van B&W stellen Programma Wonen 2.0 vast met regievariant 1; |
| 14 december 2023 | Gemeenteraad neemt Motie 'Diverse woningen bouwen in de Zeeheldenwijk' aan; |
| 24 april 2024 | Programma Wonen 2.0 wordt besproken in raadscommissie 1. Hierbij tevens de memo Interventie Woningbouw van het college aan de raad; |
| 16 mei 2024 | Gemeenteraad neemt Motie 'Wonen 2.0' aan; |
| 2 juli 2024 | College van B&W besluit de problematiek omtrent het huisvesten van statushouders, actief te betrekken in de Woon· interventie. Dit naar aanleiding van de door de provincie opgeschaalde toezicht op de taakstelling huisvesting; |

In deze memo een overzicht van de maatregelen die het college wil nemen om de woningbouw te versnellen, extra woningen te bouwen en een breder aanbod van type woningen mogelijk te maken. Tevens de beantwoording van bovengenoemde de moties.

# Interventie Woningbouw

Het college van B&W is voornemens de volgende maatregelen te nemen om de woningbouw te stimuleren:

**Zeeheldenwijk**
De Zeeheldenwijk is de belangrijkste locatie waar wij zo snel mogelijk woningen kunnen realiseren. Bestemmingsplannen en vergunningen zijn hier verleend en de nutsvoorzieningen aanwezig. De bouw van verschillende typen woningen in deelgebied Het Nieuwe Dorp is gestart. Deelgebied De Akkers is stedenbouwkundig gereed. Hier is extra sociale huur voorzien zodat de deelgebieden Het Nieuwe Dorp en De Akker gezamenlijk voldoen aan het woonprogramma Wonen 2.0.
De planning is dat we in de Zeeheldenwijk in 2024 100 woningen, in 2025 320 woningen en in 2026 240 woningen realiseren. De voorbereiding van de opvolgende fasen zijn dan inmiddels ook gaande zodat er een constante bouwstroom ontstaat.
Het college wil deze planning niet verstoren omdat dit anders vertraagt. Wel roepen wij de hulp in van het landelijke Expertteam Wonen van RvO zodat de ruimtelijke processen verbeteren. De vragen aan dit team is: hoe kunnen de processen geoptimaliseerd worden zodat er een constante bouwstroom ontstaat en hoe kunnen we de capaciteit van deze bouwstroom verhogen .

**Alternatieve woonconcepten**
De Zeeheldenwijk is de grote locatie die een constante stroom van woningen gaat leveren en is hierdoor de basis van de woningbouw op Urk. Daarnaast wil het college een locatie (niet in de Zeeheldenwijk) invullen met een alternatief woonconcept. Snelheid van realisatie is hier belangrijk zodat er op korte termijn een extra aantal woningen beschikbaar komen.
Onder alternatieve woonconcepten verstaan we: een woningtype dat qua afmetingen kleiner en qua kostprijs lager is dan bestaande type woningen. Ook hoogbouw is een acceptabel woonalternatief. Door hoger te bouwen kunnen we meer woningen bouwen binnen de bestaande uitbreidingsgebieden. Dit komt de snelheid van bouwen ten goede en beperkt de toename van ontwikkelkosten.
Het is wel belangrijk dat er voldoende aantal woningen conform alternatieve woonconcepten beschikbaar komen. Daarom zijn we aan het zoeken naar een tweede locatie voor dit concept . Dit zou in de Zeeheldenwijk kunnen zijn. (deelgebied De Oevers).

**Noorderzand en locatie oude brandweerkazerne**
Noorderzand (locatie Gemeentewerf) kan bestemmingsplan-technisch plaats bieden aan circa 90 woningen. Het college wil deze locatie zo snel mogelijk gereedmaken voor private projectontwikkeling. Verhuizing van de gemeentewerf is hierbij een voorwaarde.
Op de locatie oude brandweerkazerne is wonen met zorg voorzien. Dit project pakken we voortvarend op en ook hier willen we in zo kort mogelijke tijd woningen realiseren. De gesprekken met Patrimonium zijn gestart.

**Regie op sociale woningbouw**
In de nota Regie op sociale woningbouw staat dat er meer aandacht moet komen voor sociale woningbouw. In deze nota staan beleidshandvatten die de gemeente heeft om woningen betaalbaarder te bouwen en te behouden voor de doelgroep. Een deel van de instrumenten uit de nota voeren we al uit, zoals de starterslening en een anti-speculatiebeding in combinatie met een zelfbewoningsplicht. De ambtelijke organisatie bekijkt per instrument waarom deze wel of niet past binnen de gemeente Urk.

**Extra personele inzet**
Bovenstaande maatregelen pakken we grotendeels in de bestaande organisatie op. Wel is er extra personele capaciteit nodig om de verschillende processen op snelheid te houden en te coördineren. Het college wil dit vooreerst een jaar lang uitvoeren. Hiervoor is een budget van honderdduizend euro nodig. Dit verantwoorden we in rapportages aan de raad.

# Beantwoording moties

Tijdens de raadsvergaderingen van 14 december 2023 en 16 mei 2024 heeft de gemeenteraad de moties Diverse woningen bouwen in de Zeeheldenwijk en Wonen 2.0 aangenomen.

# Motie Diverse woningen bouwen in de Zeeheldenwijk (14-12-2023)

1. **Onderzoek te doen hoe we nog meer voor de behoefte van Urk kunnen gaan bouwen;**
   De kwantitatieve behoefte is in 2023 onderzocht – Programma Wonen 2.0. Kwalitatief kan er nog een vertaalslag worden gemaakt. De vraag is alleen in welke vorm, omdat de wensen van inwoners niet altijd overeenkomen de mogelijkheden. Voor sociale huur is het duidelijk: de wachtlijst is toegenomen er is meer behoefte. Er kunnen ook andere, goedkopere en kleinere koopwoningen gerealiseerd worden maar op voorhand weet je niet precies hoeveel animo hiervoor is. Als je starters vraag wat voor type woning wenst u, dan geeft het merendeel aan een rijwoning (blijkt uit woonwensen onderzoek 2020). Zoals eerder gezegd zal deze wens niet altijd aansluiten bij de mogelijkheden. Het beste is om op kleine schaal te experimenteren met andere woonconcepten en vervolgens naar de ervaring vragen. Het is geen experiment op grote schaal, dus ook geen risico. In de huidige markt met een krapte op de woningmarkt is er altijd wel animo voor de nieuwe woonconcepten.

2. **Deze woningen indien mogelijk bovenop de huidige geplande aantallen te verwezenlijken;**
   In de Interventie Woningbouw wordt dit genoemd onder het kopje Alternatieve Woonvormen.

3. **Dit te verwerken in het programma wonen en de toekomstige woningbouwprogramma's;**
   In het Programma Wonen is uitgegaan van de behoefte op basis van bevolkings- en huishoudensprognoses de gegevens over afname/opname van woningen. Er is in regievariant 1 ook al rekening gehouden met versnelde instroom van starters om te voorkomen dat de groep thuiswonende jongeren toeneemt. Door deze aantallen aan te houden sluit je kwantitatief aan bij de Urker behoefte.

4. **Daarbij, indien mogelijk, woningtypes, en gronden die nu niet verkocht kunnen worden daarvoor in te zetten;**
   Zie vraag 2.

5. **De inzet om betaalbare woningen te bouwen leidend te laten zijn in de verdere ontwikkeling van de Zeeheldenwijk wetende dat dit financiële gevolgen kan hebben in de grex en inrichting van de wijk;**
   Het is ook belangrijk om woningen te bouwen voor doorstroming – dit zorgt ervoor dat er woningen (ook starterswoningen) vrijkomen in de bestaande kernen. Daarnaast wordt de Zeeheldenwijk gerealiseerd in periode waarbinnen huishoudens die nu in deelgebied 1a gaan wonen over 10-15 jaar mogelijk willen doorstromen binnen hun eigen wijk naar een andere woning (dit kan zijn groter, of een seniorenwoning). Daarom is het van belang om een divers aanbod te creëren en hier niet alleen betaalbare woningen te realiseren.

6. **Onderzoek te doen of dit, in het geval van huurwoningen, kan in samenwerking met Patrimonium of een andere partij.**
   Zie eerdere toelichting: Patrimonium kan een hoger aandeel sociale huur realiseren. In het Programma Wonen 2.0 en bijbehorende informatienota staat meer informatie over een hoger aandeel sociale huur.

# Motie Wonen 2.0 (16-05-2024)

**1. Ernaar te streven dat iedereen een gepast woning kan vinden;**
Het college streeft ernaar dat iedereen een gepaste woning kan vinden op Urk. Keuzes voor woningbouwontwikkelingen worden gemaakt op basis van de Visie Wonen, het Programma Wonen 2.0 en straks ook op basis van het Programma Wonen en Zorg. In het Programma Wonen wordt het groeitempo van Urk, gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensontwikkeling, gekoppeld aan het woningbehoefte model. De behoefte aan verschillende woningen is inzichtelijk gemaakt voor de langere termijn. De groep thuiswondende jongeren is als aparte groep weergegeven de tabel met de woningbouwopgave. Deze groep vormt op het moment van thuis wonen nog geen eigen huishouden, maar behoort wel tot de 'buffervoorraad' van huishoudens die als starters de woningmarkt op willen.

**2. De inhaalslag/interventie in de woningbouw op Urk te prioriteren als voornaamste opdracht, bovenop de reguliere woningbouw;**
Er worden (het komende jaar) verschillende acties genomen in het kader van de Interventie Wonen:

- Het proces van uitgifte in Zeeheldenwijk wordt onderzocht op efficiëntie en effectiviteit. De focus moet liggen op elk jaar de geplande woningbouwproductie (ca. 125 woningen) halen.
- Er wordt onderzocht of er een alternatief woonconcept kan landen op een inbreidingslocatie.
- De kaders voor projectontwikkeling van Noorderzand worden opgesteld.
- De locatie van de oude brandweerkazerne wordt gereed gemaakt voor herontwikkeling naar wonen met zorg.
- Toekomstig vrijkomende gebouwen worden in kaart gebracht, waarna er gesprekken volgen met de eigenaren. Wat zijn de plannen met het gebouw? Kan er eventueel woningbouw gerealiseerd worden?
- De nota Regie op sociale woningbouw wordt onder de loep genomen om te kijken of er nog kansrijke instrumenten zijn die ingezet kunnen worden op Urk. Een deel van de instrumenten uit de nota regie worden al uitgevoerd, zoals een antispeculatiebeding i.c.m. met een zelfbewoningsplicht en de starterslening.
- Bij de actualisatie van de Omgevingsvisie wordt onderzocht of er nieuwe locaties voor woningbouw aangewezen kunnen worden. Het is nog niet bekend wanneer dit traject start.

**3. Bijzondere nadruk te leggen op de bouw van woningen voor de meest urgente doelgroep, namelijk starters die momenteel geen enkele woning kunnen kopen;**
Het is bekend dat de grootste groep woningzoekenden wordt gevormd door starters. Het Programma Wonen 2.0 heeft dit nogmaals inzichtelijk gemaakt. Het college erkent de problemen die deze groep woningzoekenden ervaart op de Urker woningmarkt.

Tijdens de woningbouwprogrammering is altijd aandacht voor verschillende doelgroepen, zeker ook voor de starters. Zo is in deelgebied 'De Akkers' in de Zeeheldenwijk een woningtypologie toegevoegd met een kleinere beukmaat, om de v.o.n.-prijzen te drukken en de woningen financieel toegankelijker te maken voor starters. Het is echter van belang om in te zetten op een divers aanbod van woningen binnen een wijk. In de Zeeheldenwijk wordt per deelgebied afgewogen voor welke doelgroepen er het beste kan worden gebouwd, met daarbij in het achterhoofd dat er een mix ontstaat van verschillende doelgroepen. Accentverschillen tussen de verschillende deelgebieden zijn daarbij wel mogelijk.

Het is van belang dat er ook woningen gebouwd worden voor de doorstroming, dus niet alleen voor instromers op de woningmarkt. Dit zorgt ervoor dat er woningen, ook starterswoningen, vrijkomen in de bestaande kernen.

De Zeeheldenwijk wordt gerealiseerd in een periode waarbinnen huishoudens die nu in de eerste fase gaan wonen, over 10-15 jaar mogelijk weer doorstromen binnen hun eigen wijk naar een andere woning. Dit kan een grotere woning zijn, maar ook een seniorenwoning. Een mix van woningen is daarom gewenst, dit komt de leefbaarheid van een wijk ten goede.

**4. De inhaalslag/interventie te realiseren door in te zetten op het tijdig mogelijk maken van alternatieve woningtypen, net name woningen tot 250.000 euro, zoals Tiny Houses;**
Zoals aangegeven onder punt 2 wordt er onderzocht of er een alternatief woonconcept kan landen op een inbreidingslocatie.

**5. Het aantal te bouwen reguliere woningen per jaar op te schalen naar 150 woningen per jaar én daarbovenop de inhaalslag/interventie te maken;**
Het opschalen van het aantal te bouwen reguliere woningen per jaar vraagt extra inspanning van de organisatie. De gemeentelijke organisatie is op dit moment niet ingericht om een woningbouwproductie van 150 woningen per jaar mogelijk te maken. Om op te schalen naar 150 woningen per jaar moet de productie met ruim 50% omhoog ten opzichte van het gemiddelde van de afgelopen jaren. Dit vraagt om aanpassingen door de hele organisatie. Het management onderzoekt welke aanpassingen er nodig zijn. Dit heeft naast financiële- ook organisatorische consequenties. Het college wil op deze vraag terugkomen na advisering door het Landelijke Expertteam Wonen.

**6. Tot het uiterste te gaan om het woningtekort van 500 woningen binnen 10 jaar op te lossen;**
Het college zal tot het uiterste gaan om het woningtekort van 500 woningen binnen tien jaar op te lossen. Het grootste deel van deze woningen zal gerealiseerd worden in de Zeeheldenwijk. Het is van belang dat er continuïteit zit in de uitgifte van kavels, om ervoor te zorgen dat de bouwstroom goed op gang blijft. Een aantal woningen zal ook gerealiseerd worden op inbreidingslocaties. Noorderzand is bijvoorbeeld een inbreidingslocatie waar relatief veel woningen toegevoegd zouden kunnen worden.

**7. De raad te consulteren op het moment dat hiervoor extra kaders, middelen en/of drastische keuzes nodig zijn om deze doelstellingen te kunnen realiseren;**
Het college zal de raad consulteren op het moment dat er extra kaders, middelen en/of drastische keuzes nodig zijn om de genoemde doelstellingen te kunnen realiseren.

**8. Alle mogelijke inbreilocaties in kaart te brengen en indien mogelijk versneld te ontwikkelen met alternatieve woningbouw;**
De ambtelijke organisatie zal komend jaar mogelijke inbreidingslocaties in kaart brengen. Per locatie wordt vanuit verschillende disciplines aangegeven waarom de betreffende locatie wel of niet geschikt is voor woningbouw.

**9. Bij nieuwbouw rekening te houden met de 30% streefnorm voor sociale huur;**
In de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de 30% streefnorm voor sociale huur. Tijdens de raadsvergadering op 23 februari 2023 is er een motie ingediend met als onderwerp ‘Maatwerk Zeeheldenwijk’. Deze motie heeft het college opgeroepen te onderzoeken of het in het belang van de burger is, het percentage huur en huurkoopwoningen in de wijk te verhogen.

De analyses die zijn gedaan voor het Programma Wonen 2.0 hebben gehoor gegeven aan de oproep om te onderzoeken of het percentage huur en huurkoopwoningen verhoogt moet worden. Het college heeft in december 2023 ingestemd met het advies voor het verhogen van het aandeel reguliere sociale huur: van 15% naar 25%.

Het totale aandeel sociale huurwoningen van de woningbouwprogrammering betreft de komende jaren 30%: het gaat om 25% reguliere sociale huurwoningen plus 5% voor wonen met zorg.

De nieuwe streefnorm van 30% is gelijk geïmplementeerd in deelgebied ‘De Akkers’ van de Zeeheldenwijk. In dit deelgebied betreft het aandeel sociale huurwoningen 30%. Daarbovenop komt nog een aandeel van 5% huurkoopwoningen. De huurkoopwoningen worden na vijf jaar te koop aangeboden. Voor de eerste vijf jaar betreft het aandeel sociale huur dus 35%.

**10. Te onderzoeken of het landelijke Expertteam Wonen (RvO) ingeschakeld kan worden om de interne werkprocessen te stroomlijnen.**

Er wordt onderzocht wat het landelijk Expertteam Woningbouw kan betekenen voor de gemeente Urk. Na de zomerperiode wordt er een intakegesprek ingepland met het Expertteam Woningbouw van RvO.

# Bijlage

## Motie Gemeenteraad

**Onderwerp: diverse woningen bouwen in de zeeheldenwijk**

De raad van de gemeente Urk in vergadering bijeen op 14 december 2023,

**Roep het college op:**

1. Onderzoek te doen hoe we nog meer voor de behoefte van Urk kunnen gaan bouwen;
2. Deze woningen indien mogelijk bovenop de huidige geplande aantallen te verwezenlijken;
3. Dit te verwerken in het programma wonen en de toekomstige woningbouwprogramma's;
4. Daarbij, indien mogelijk, woningtypes, en gronden die nu niet verkocht kunnen worden daarvoor in te zetten;
5. De inzet om betaalbare woningen te bouwen leidend te laten zijn in de verdere ontwikkeling van de Zeeheldenwijk wetende dat dit financiële gevolgen kan hebben in de grex en inrichting van de wijk;
6. Onderzoek te doen of dit, in het geval van huurwoningen, kan in samenwerking met Patrimonium of een andere partij.

## Motie Gemeenteraad

**Onderwerp: Wonen 2.0**

De gemeenteraad van Urk, bijeen op 16 mei 2024,

**Verzoekt het college van burgemeester en wethouders;**

1. Ernaar te streven dat iedereen een gepaste woning kan vinden;
2. De inhaalslag/interventie in de woningbouw op Urk te prioriteren als voornaamste opdracht, bovenop de reguliere woningbouw;
3. Bijzondere nadruk te leggen op de bouw van woningen voor de meest urgente doelgroep, namelijk starters die momenteel geen enkele woning kunnen kopen;
4. De inhaalslag / interventie te realiseren door in te zetten op het tijdig mogelijk maken van alternatieve woningtypen, met name woningen tot 250.000 euro, zoals Tiny Houses etc;
5. Het aantal te bouwen reguliere woningen per jaar op te schalen naar 150 woningen per jaar én daarbovenop de inhaalslag/interventie te maken;
6. Tot het uiterste te gaan om het woningtekort van 500 woningen binnen 10 jaar op te lossen;
7. De raad te consulteren op het moment dat hiervoor extra kaders, middelen en/of drastische keuzes nodig zijn om deze doelstellingen te kunnen realiseren;
8. Alle mogelijke inbreilocaties in kaart te brengen en indien mogelijk versneld te ontwikkelen met alternatieve woningbouw;
9. Bij nieuwbouw rekening te houden met de 30% streefnorm voor sociale huur;
10. Te onderzoeken of het landelijke Expertteam Wonen (RvO) ingeschakeld kan worden om de interne werkprocessen te stroomlijnen.