

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201633809

Zaaknummer: Z/23/115298

Portefeuillehouder(s): J. Goossen

Voor vragen

Naam: Dick Boschman/ Ken Jeurissen

Telefoon:

E-mail: d.boschman@1stroom.nl/k.jeurissen@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Voortgang Woonagenda Woonvisie 2021-2030 najaar 2023

Aanleiding voor deze kennisgeving

In de Woonvisie 2021-2030 en bijbehorende Woonagenda 2023-2024 is opgenomen dat we uw raad twee keer per jaar met een kennisgeving informeren over de voortgang van de Woonagenda en het woningbouwprogramma. Tijdens de informele avond van 3 oktober hebben we u al over een deel van de doelen uit Woonagenda en het woningbouwprogramma geïnformeerd. Een deel van deze info zal ook terugkomen in deze kennisgeving.

Relevant beleidskader

Woonvisie 2021-2030, Woonagenda 2023-2024 en het woningbouwprogramma 2023.

Inhoud van mededeling

Woonagenda 2023-2024

In de Woonvisie is een groot aantal doelen voor de komende jaren benoemd. Deze zijn na de evaluatie van de Woonagenda 2021-2022 voor de jaren 2023-2024 benoemd in de Woonagenda 2023-2024. De Woonagenda 2023-2024 met daarin opgenomen de actuele informatie per doel is als bijlage bij deze kennisgeving opgenomen.

Notitie beoordeling initiatieven huisvesting internationale werknemers

Bij de vaststelling van de 'Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Duiven' (23TZ340) door uw raad heeft het college toegezegd de criteria waarop de twee initiatieven per jaar worden gekozen, met uw raad te delen. Gelet op het ontbreken aan nieuwe aanvragen sinds het vaststellen van de beleidsnotitie heeft ons college er voor gekozen de beoordeling van initiatieven te gaan doen op volgorde van binnenkomst. Zie ook de bijgevoegde notitie waarin dit is beschreven.

Beleidsregel zelfbewoning en antispeculatie

In de Woonvisie 2021 is de ambitie benoemd om nieuwe betaalbare woningen betaalbaar te houden en op 20 juli 2021 heeft het CDA samen met de SP een motie (21PB205) ingediend over het onderwerp Zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding, die met instemming van alle partijen is aangenomen. Met de motie wordt het college verzocht een zelfbewoningsplicht in te voeren waarmee kopers verplicht worden een nieuwbouwwoning zelf te gaan bewonen, met uitzondering van de familieleden in de eerste lijn. Tevens wordt verzocht een anti-speculatiebeding in te voeren. Bij nieuwbouwprojecten werd veelal al een



zelfbewoningsverplichting en of anti-speculatiebeding opgenomen in de contracten met ontwikkelaars. Er was echter geen standaard die bij alle woningbouwprojecten werd gebruikt. Ons college heeft inmiddels een beleidsregel zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding vastgesteld die bij alle woningbouwprojecten met betaalbare woningbouw gebruikt zal gaan worden. Deze beleidsregel is bij deze kennisgeving gevoegd. Bij de projecten 'Onder de Toren' en 'Walcherenstraat' zijn andere termijnen gebruikt dan in deze beleidsregel is opgenomen. Omdat de contracten voor deze woningen, waarin deze bedingen zijn opgenomen, tussen bouwer en koper al zijn gesloten kunnen wij deze niet aanpassen aan de nieuwe beleidsregel. In de opgelegde verplichting is wel een hardheidsclausule opgenomen, maar deze voorziet niet in een ontheffing voor dit doel.

Woonzorgvisie

Als onderdeel van het programma 'een thuis voor iedereen' en de woondeal wordt er regionaal en lokaal gewerkt aan een woonzorgvisie.

Centraal bij de woonzorgvisie staat de opgave om te zorgen voor voldoende en geschikte woningen op de juiste plek, met de mogelijkheid van voldoende zorg en ondersteuning. Dit naast de opgave die de reguliere woningmarkt met zich meebrengt.

De woonzorgvisie is een belangrijke basis om te werken aan concrete acties om de groeiende groep ouderen, maar ook mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners voldoende te faciliteren in hun woon- en zorgbehoeften. Met een woonzorgvisie streven we er samen met onze partners naar om alle aandachtsgroepen de komende jaren woonruimte in een passende woning en omgeving te geven, waarbij de leefbaarheid van alle inwoners in acht wordt genomen. Het plan van aanpak daartoe zal in 2023 worden vastgesteld door ons college.

Woningbouwprogramma oktober 2023

In de Woonvisie 2021-2030 is opgenomen dat het woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen jaarlijks via een kennisgeving aan uw raad wordt voorgelegd. In de bijlage is het nieuwe woningbouwprogramma opgenomen met daar voor ieder project de meest realistische planning d.d. oktober 2023.

Tijdens de informele avond van 3 oktober zijn er een aantal vragen gesteld in relatie tot de versnelling van de woningbouwopgave en de planning van de oplevering van woningen uit de woningbouwprojecten waar nu aan wordt gewerkt. Zodra een project planologisch definitief wordt vastgesteld is er met een redelijke nauwkeurigheid een planning te geven wanneer een project kan beginnen met de start van de bouw. Vóór die tijd is er echter een zekere mate van grilligheid in het proces. Hier kan weliswaar (deels) invloed op worden uitgeoefend, maar nooit volledig op gestuurd worden.

Daarbij moet u denken aan:

- uit planologisch onderzoek kunnen onvoorziene zaken naar voren komen, wat kan leiden tot een (noodzakelijke) aanpassing van het plan of de haalbaarheid zelfs volledig in onzekerheid brengt.
- De grote aantallen woningen moeten gerealiseerd worden in woningbouwprojecten waar de gemeente geen grondbezit heeft, hetgeen betekent dat we als gemeente hoofdzakelijk een faciliterende rol hebben bij de realisatie van woningen. De urgentie bij grondeigenaar/ontwikkelaar bepaalt hierdoor in sterke mate de doorlooptijd van het proces.
- Naast de wettelijke eisen en normen die gekoppeld zijn aan woningbouw en gebiedsontwikkeling wil de gemeente ook graag haar ambities in het kader van o.a.

duurzaamheid, woningbouwprogramma en woningcategorieën terugzien in een project. Dit heeft zijn invloed op het (niet meer) sluitend krijgen van de businesscase van de initiatiefnemer.

- Betaalbaarheid van woningen. De behoefte en afspraken (Woondeal) aan betaalbare woningen zorgt in samenhang met hoge grondstofprijzen, te¹ duur gekochte grond/ vastgoed door ontwikkelaars ook voor lastig haalbare projecten.
- Als gemeente wil je het liefst zo min mogelijk concessies doen aan je ambities. Het gebrek aan tijd en alternatieven belemmert daarbij je onderhandelingsruimte, iets wat een ontwikkelaar vaak wel heeft waardoor onderhandelingen lang duren.
- Communicatie en participatie. Participatie is een belangrijke aspect bij woningbouwprojecten. Bij woningbouwinitiatieven kiezen we de meest passende trede op de participatieladder. Daardoor is de kans op begrip en acceptatie groter. Belangrijk is daarbij dat participatie een middel is en geen doel op zich.

Om bovengenoemde redenen wordt er gewerkt met een plancapaciteit aan woningen die boven de daadwerkelijke behoefte ligt. Sommige projecten zullen de eindstreep niet halen, andere worden gaandeweg het proces aangepast vastgesteld (minder woningen/ ander programma). Daarnaast spelen (macro-) economische ontwikkelingen ook een rol: de daadwerkelijke verkoop van de woningen, of het percentage aan verkochte woningen voordat gestart wordt met de bouw. De levertijd van materialen die invloed heeft op de bouwsnelheid of de stijging van bouwkosten die (de start van) een project in onzekerheid brengt. Bij grote projecten als Plakse Weide en Ploen Noord zullen, vanwege hun omvang, de woningen uiteindelijk gefaseerd (over meerdere jaren) gebouwd en opgeleverd worden. De mate van snelheid waarin een volgende fase in verkoop gaat en uitgevoerd wordt is (mede) afhankelijk van de doorlooptijd van voorgaande fasen. Het is daarom uiterst moeilijk om, zeker bij projecten die in de voorbereidingsfase zitten, een jaartal te koppelen aan het moment dat de sleuteloverdracht plaatsvindt.

Capaciteit & subsidies

Niettemin is er in 2023 volop uitvoering gegeven aan het versnellen van de woningbouw. Intern doen we dit onder meer door de implementatie van projectmatig werken, waarbij wordt toegewerkt naar een heldere afstemming tussen afdelingen en capaciteit. Dit helpt enerzijds om de interne doorlooptijd van een project zo optimaal mogelijk te maken en biedt anderzijds kansen om met de beschikbare capaciteit tegelijkertijd aan een veelvoud aan projecten te werken. Daarnaast zien we de baten van de regionale samenwerking. Vanuit de Groene Metropool Regio hebben wij vanuit de flexpool ondersteuning gekregen bij de drie scholenlocaties en voor onder meer de quickscan naar financiële risico's en projectbegeleiding voor het flexwoonproject. Bij het ministerie van BZK is een definitieve aanvraag gedaan voor 1,7 miljoen uit het mobiliteitsfonds. In mei 2023 is het eerste verzoek ingediend via de 'Regeling specifieke uitkering Woningbouw op korte termijn door bovenplanse Infrastructuur (SPUK)'. Deze regeling heeft tot doel om gemeenten in staat te stellen bovenplanse infrastructurele voorzieningen te realiseren zodat op locaties in heel Nederland op korte termijn grootschalige woningbouw kan plaatsvinden. Voor Duiven geldt dit specifiek voor de locaties Plakse Weide en Ploen-Noord. In de kennisgeving "Stand van zaken mobiliteitsonderzoeken & mobiliteitsfonds in relatie tot woningbouwprogramma 201633226" inzake de verschillende mobiliteitsonderzoeken die op dit moment lopen wordt hier nader uitleg over gegeven. Tot slot is recent voor de projecten VCD Woonzorg, Bloesemgaarde en Eltensestraat 17 een verzoek gedaan op een bijdrage uit de

¹ "te" is uiteraard subjectief maar in deze wel belangrijk omdat het in relatie tot de genoemde opgaven leidt tot lastig haalbare plannen.

Startbouwimpuls van het Ministerie van BZK. De Startbouwimpuls is bedoeld voor projecten die ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten maar door veranderde economische omstandigheden de businesscase niet goed meer rond krijgen. De Startbouwimpuls kan een bijdrage leveren om de projecten toch door te laten gaan.

Versnelling woningbouw

Als college en raad hebben we er gezamenlijk voor gekozen om in te zetten op versnelling van de woningbouwproductie en hebben we daar ook extra middelen voor vrijgemaakt. De eerste resultaten hiervan beginnen langzaam zichtbaar te worden. Eind 2023 worden de projecten 'Onder de Toren', Rijksweg 62 en Regina Pacis opgeleverd. In september 2023 is gestart met de bouw van de woningbouwlocatie aan de Walcherenstraat (De Timp), waar 16 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De Plakse Weide is afgelopen zomer de planologische procedure in gegaan met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Bij Ploen-Noord wordt toegewerkt naar een ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan eind 2023. Tezamen zijn deze 2 plannen nu goed voor de realisatie van ruim 400 woningen. De projecten Droopad 1, Goudenregenstraat 1, Schoolstraat 14 (de 3 scholenlocaties) en VCD Woonpark zijn opgestart, waar voor de locaties Droopad 1 en VCD Woonpark wordt toegewerkt om in Q1 van 2024 twee aparte tenders uit te schrijven. De projecten Lombokweide en Brouwerijweg 9 worden versneld opgepakt. In Loo en Groessen zijn resp. de projecten Loostraat 65 en Bloesemgaarde in voorbereiding. Voor laatstgenoemde was tijdens de informatieavond afgelopen juli veel belangstelling (circa 400 bezoekers). Vivare is op dit moment bezig met het onderzoek naar een grotere herstructurering aan de Sint Antoniusstraat/ Sloetstraat in Loo, waarbij naast de twee al gesloopte woningen ook gekeken wordt naar 20 vergelijkbare woningen. Na een voortvarende start aan het Flexwoonproject is toch gebleken dat de realisatie van een dergelijk project niet de versnelling met zich mee brengt waar van tevoren aan gedacht werd. Uw raad is inmiddels gevraagd om een besluit te nemen voor het vervolg van dit project. Sinds 2019 zijn er naar verwachting eind 2023 133 woningen opgeleverd.

Gemeente Duiven				okt-23
Woonvisie 2021	2019-2025	2025-2030	2030-2040	Totaal 2019-2040
Woningbehoefte (o.b.v. Primos 2019)	520	190	190	900
Nieuwbouwambitie (=130% plancapaciteit)	680	250	250	1180
Nieuwbouwambitie tm 2030	930			
Aantal woningen	Prognose	Prognose	Prognose	Totaal
Fase	Start bouw tm 2025	tussen 2025 en 2030	start bouw na 2030	
Gerealiseerd sinds 2019	80			80
In aanbouw	69			69
Plannen BP + Vergunning onherroepelijk	24			24
Omgevingsvergunning in procedure	0			0
Bestemmingsplan onherroepelijk - verg moet nog	60			60
Bestemmingsplan in procedure	30	270		300
Bezig met bestemmingsplan maken	0	327		327
Projecten in voorbereiding	160	145		305
Reservelocaties (in voorverkenning)	12	50	60	122
Totaal	435	792	60	1287
Vershil in woningbehoefte	-85	602	-130	387
Vershil met nieuwbouwambitie	-245	542	-190	107

Woningbouwlocaties

Conform eerdere afspraken staat de meest actuele informatie over de woningbouwlocaties bij de projecten op onze website (<https://www.duiven.nl/projecten-in-duiven>) .

In deze kennisgeving wil ons college specifiek over de locatie Schoolstraat 14 uw raad toch actief informeren over een door ons college gemaakte keuze. De Schoolstraat 14 is een van de drie schoollocaties die in beeld zijn voor woningbouw. Deze locatie wordt op dit moment gebruikt voor opvang van Oekraïners en er leek tot voor kort nog in 2024/2025 een vervangende locatie voor gezocht te moeten worden. Inmiddels is bekend dat de noodzakelijke onderzoeken en ruimtelijke procedures voor de Schoolstraat in ieder geval tot zeker begin 2025 ruimte in beslag nemen. Vertraging als gevolg van bijvoorbeeld bezwaar- en beroepsprocedures is vervolgens niet uit te sluiten. Om deze reden heeft het college besloten om de opvanglocatie aan de Schoolstraat 14 niet te verplaatsen en de planning voor het ontwikkelen van woningbouw aldaar aan te laten sluiten op de overnamedatum van Oekraïense vluchtelingen door het COA en daarna te starten met uitvoerende werkzaamheden. Dit heeft als bijkomende voordeel dat we de goede samenwerking met de KerkvoorNu voor het beheer van de opvanglocatie kunnen voortzetten en er geen extra beroep op onze ambtelijke capaciteit hoeft te worden gedaan in het vinden van alternatieve tijdelijke opvangplekken voor de periode tot maart 2026. Ondanks deze keuze zullen de voorbereidingen om te kunnen gaan bouwen op deze locatie onverminderd doorgaan, zodat er ook in 2026 zo snel mogelijk met de uitvoerende werkzaamheden begonnen kan worden.

Netcongestie

Er is sprake van netcongestie in Gelderland. Het huidige systeem is niet ontworpen op de ontwikkeling van elektrische auto's, zonnepanelen en windmolens. Daarnaast spelen de ambities om wijken van het gas af te halen, de industrie te verduurzamen en de woningbouwopgave een grote rol. Dit zorgt ervoor dat de vanzelfsprekendheid van het verkrijgen van elektriciteit er niet altijd meer is en er tot 2030 (het jaar dat Liander uitgaat dat de congestie opgelost is) keuzes zullen moeten worden gemaakt. Voor gemeente Duiven werkt Liander met een prioriteringslijst voor de woningbouwopgave. Deze dekt qua aantallen woningaansluitingen de ambities die de gemeente heeft voor haar woningbouwprogramma tot 2030. Niettemin moet er bij de uiteindelijke woningaansluiting aanvraag getoetst worden of het middenspanningsnet knelpunten kent. Daarnaast kampt Liander vanwege de grote transitievraag ook met een eigen capaciteitsprobleem. Dit zorgt ervoor dat de doorlooptijd voor het verkrijgen van een woningaansluiting inmiddels circa 52 weken behelst en ook hier geprioriteerd wordt: woningen kunnen pas ingepland worden zodra er sprake is van een definitief ontwerp en een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsvergunning.

Evaluatie woningbouwprogramma

In lijn met de in het coalitieakkoord afgesproken evaluatie van het woningbouwprogramma gaan we in Q2 2024 bepalen wat de woningbouwopgave en het woonprogramma voor de middellange/ lange termijn zou moeten worden en welke (nieuwe) locaties daarvoor in beeld zouden kunnen komen. Hierbij kijken we terug naar het woningbouwprogramma van de afgelopen 5 jaar. Welke keuzes zijn er gemaakt, welke knelpunten zien we en wat is er nodig om de ambities uit de Woonvisie 2021-2030 en de Woondeal 2.0 te realiseren. Hoe kunnen we versnellen, welke uitdagingen staan ons nog te wachten en hoe kunnen we hier op anticiperen. De evaluatie is in september 2023 opgestart.

Duiven, 7 november 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven

G. (Bertus) Brinkman

mr. H.B. (Huub) Hieltjes

Bijlagen:

Registratienummer:

1. 201634542

2. 201634545

3. 201630092

4. 201634543

Omschrijving:

Woonagenda 2023-2024 stand van zaken

Notitie beoordeling initiatieven huisvesting internationale werknemers

Beleidsregel zelfbewoning en antispeculatie

Woningbouwprogramma oktober 2023