



Informatienota raad – openbaar

Onderwerp	Woningbouw Liemerse gemeenten
Zaakdossier	Z/21/013363 - D/21/040574
Portefeuillehouder	Wethouder A. Boone
Raadsprogramma	3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg
Datum collegebesluit	11 mei 2021

Opsteller	Antoon van Buren	E-mail	antoon.van.buren@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 65

Kennis nemen van

De voortgang in de woningbouwopgave van de Liemerse gemeenten

Inleiding

In de zomer van 2020 is de Liemerse woonagenda, *Koers voor 2020-2025* door de colleges van de Liemerse gemeenten vastgesteld. U bent hierover geïnformeerd. In deze agenda is onder andere de afspraak gemaakt dat tot 2030 in de Liemers 4.250 tot 5.225 woningen netto worden bijgebouwd. Dit aantal toe te voegen woningen ligt in lijn met de woningbehoefteprognose. Verder is afgesproken dat bij nieuwbouw niet alleen naar aantallen wordt gekeken maar ook nadrukkelijk naar welke type woning en in welke prijsklassen woningen idealiter zouden moeten worden toegevoegd. Hierbij is inzicht in de woningvoorraad van de vijf Liemerse gemeenten en hoe deze zich qua woningtypes en prijsklassen zich tot elkaar verhouden gewenst.

Er is een tussenbalans opgemaakt en daaruit valt voorzichtig de conclusie te trekken dat in De Liemers voldoende woningbouwlocaties zijn om aan de Liemerse woningbehoefte te kunnen voldoen. Hiervan wordt 2/3 deel gebouwd in het betaalbare segment.¹ Dit aandeel lijkt haalbaar maar is nog niet definitief omdat nog niet van alle potentiële bouwlocaties het aandeel betaalbaar met bouwers is vastgelegd.

Woningbouw in de Liemers

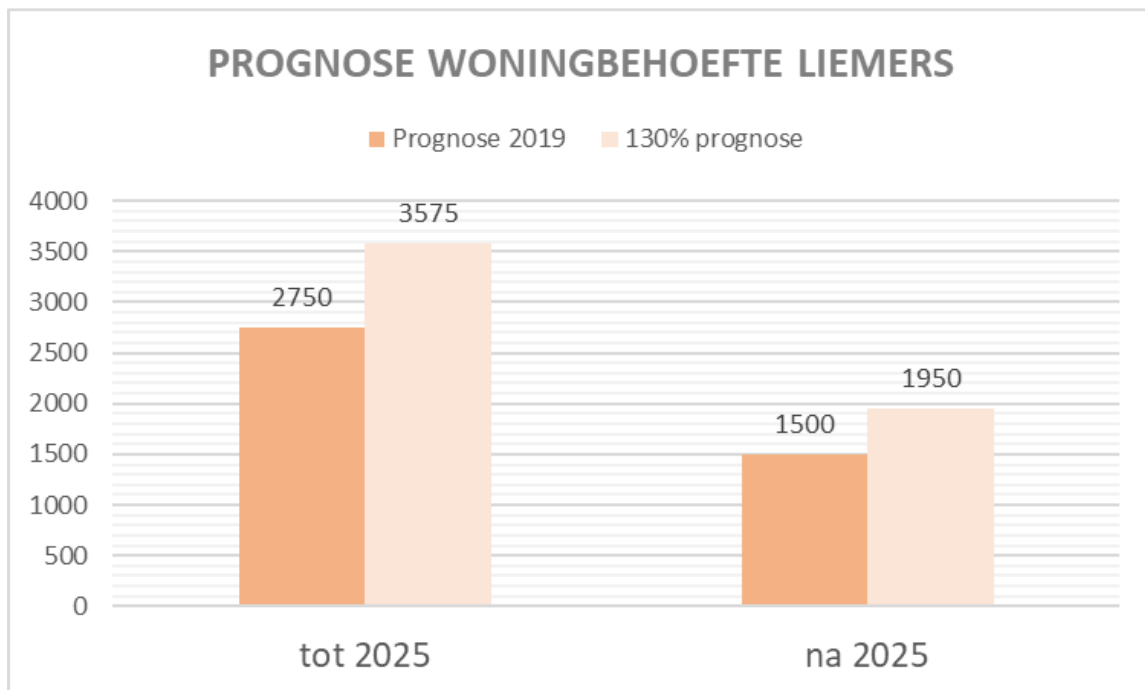
Uit inventarisatie blijkt dat in de Liemerse gemeenten in het afgelopen jaar meer locaties in beeld zijn gekomen voor woningbouw. Vanuit de lokale opgave en zoals omschreven in de Liemerse Woonagenda heeft iedere gemeente zijn eigen accenten in het woningbouwprogramma. De Liemerse gemeenten hebben afgesproken -zoals genoemd in de inleiding- dat 2/3 van de woningbouw in het betaalbare segment gaat vallen. Bij een groot deel van de locaties is het prijssegment (nog) niet bepaald. Daarom is het aandeel betaalbare woningen nog niet exact aan te geven. Op basis van de acties per gemeente is de verwachting dat het afgesproken aandeel wordt gehaald. In een volgende rapportage wordt het aandeel betaalbare woningen in beeld gebracht.

¹ Betaalbaar is in de woonagenda gedefinieerd als volgt: a) Koopwoningen tot een koopsom van € 250.000 (De grens voor een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ligt op € 325.000) en b) Huurwoningen met een maximale huur van € 850.

Het aantal woningen dat tot 2030 nodig is in de Liemers is bepaald op basis van de geprognosticeerde woonbehoefte, waarbij met name is gekeken naar bevolkingsontwikkeling en woonwensen.

Het aantal woningen dat tot 2030 nodig is in de Liemers is bepaald op basis van de geprognosticeerde woonbehoefte, waarbij met name is gekeken naar bevolkingsontwikkeling en woonwensen.

Figuur 1.



Bij het opstellen van de Liemerse Woonagenda in 2020 lag het aantal toe te voegen woningen nog beduidend onder het gewenste aantal. Wanneer naast de nu bekende woningbouwlocaties ook de potentiële (en deels nog vertrouwelijke) woningbouwlocaties per gemeente in beeld worden gebracht, zien we dat het aantal woningen tot 2025 al richting het gewenste aantal gaat. Wel is er voor het grootste deel van de plannen nog geen juridische bouwtitel, waardoor deze als “zachte” plannen moeten worden aangemerkt. Om de afgesproken woningbouwopgave tot 2025 te halen is afgesproken prioriteit te leggen bij het “hard” maken van woningbouwplannen, zodat er wel een titel is om te bouwen.

Tabel 1: Een overzicht van de 50-plus en 50-min plannen per gemeente (te realiseren tot 2030)

Gemeente	50-min locaties	50-plus locaties	totaal (afgerond)	procentueel
Doesburg	133	80	220	5%
Duiven	361	600-900 ²	950-1.250	23%
Montferland	439	750	1.200	25%
Westervoort	221	150-400 ³	375-620	10%
Zevenaar	768	980	1.750	37%
Liemers	1.922	2.560-3.110	4.495-5.040	100%

De cijfers uit tabel 1 wijken af van de [Woningmarktmonitor regio Arnhem Nijmegen](#), ⁴ de monitor, die binnenkort wordt geactualiseerd. Verklaring voor het verschil in woningaantallen is dat nu ook een aantal potentiële (nog vertrouwelijke) woningbouwlocaties zijn meegerekend.

Over deze cijfers:

- ✓ Tot 2030 zitten er 4.445 tot 4.990 woningen in de woningbouwplannen. Dit zijn er voldoende om aan de geprognosticeerde woningbehoefte te voldoen.
- ✓ Van dit totaal zullen circa 3.200 woningen zijn gerealiseerd, dan wel is met de uitvoering ervan gestart voor 2025. Ook dit zijn er voldoende om aan de geprognosticeerde behoefte te voldoen (zie figuur 1)
- ✓ Van de te realiseren woningen tot 2030 is op dit moment 52%⁵ vervat in harde plannen, inhoudende dat hiervoor een onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld.
- ✓ Het streven is om 2/3 van het woningbouwprogramma te realiseren in het betaalbare segment. Doesburg en Westervoort bouwen in verhouding minder betaalbare woningen, de andere gemeenten in verhouding wat meer. Deze afspraak is gemaakt in de woonagenda.
- ✓ Het merendeel van de woningen komt in de grotere kernen langs de A12 en langs het spoor, én in 's-Heerenberg. In de kleinere kernen is de woningbouw maatwerk.

Uit het overzicht blijkt dat de meeste nieuwbouw wordt gerealiseerd in Zevenaar, het minste in Doesburg. Wanneer we kijken naar inwoneraantal, grootte en de ligging van deze twee gemeenten is dit verklaarbaar. In onderstaande tabel zijn deze en andere parameters, zoals woningtypes en prijsklassen per gemeente weergegeven.

² Dit kunnen 900 woningen worden als gekozen wordt om 3 uitbreidingslocaties te gaan ontwikkelen.

³ Dit kunnen 400 woningen worden als Westervoort-Noord in zijn geheel ontwikkeld kan gaan worden.

⁴ (is hyperlink) Druk op Ctrl + Klikken voor koppeling naar de woningmarktmonitor

⁵ Is 1.674 / 3.219 x 100%

Tabel 2: Kerngegevens Liemerse gemeenten

gemeente	Doesburg	Duiven	Montferland	Westervoort	Zevenaar	De Liemers
oppervlakte (in hectares)	1.296	3.519	10.660	784	10.610	26.869
land	1.153	3.390	10.570	703	9.260	25.076
water	143	129	94	81	1.350	1.797
inwoneraantal	11.081	25.062	36.026	15.013	44.011	131.193
aantal inw per land ha	9,6	7,4	3,4	21,4	4,8	5,2
aantal woningen	5.300	10.927	15.876	6.820	20.227	59.150
aantal woningen per land ha	4,6	3,2	1,5	9,7	2,2	2,4
aandeel corporatiewoningen	43%	27%	25%	32%	29%	29%
aandeel koopwoningen	51%	69%	74%	61%	61%	65%
< € 200.000	63%	47%	57%	59%	57%	56%
€ 200.000 tot € 310.000	20%	33%	28%	27%	28%	28%
> € 310.000	17%	20%	20%	14%	15%	16%
Aandeel eengezinswoningen	78%	87%	87%	87%	84%	15%
Aandeel appartementen	22%	13%	13%	13%	16%	85%

Woningbouw in Doesburg

Onze gemeente met iets meer dan 11.000 inwoners kent van oudsher veel sociale woningbouw. Sinds begin jaren '90 is er meer aandacht voor de bouw van koopwoningen om daarmee meer evenwicht te krijgen in de bevolkingsopbouw. Zo zijn in de wijk Beinum en aan de oever van de IJssel honderden koopwoningen in het duurdere segment (> € 310.000) bijgebouwd. Met deze toevoegingen is het aandeel corporatiewoningen ten opzichte van 1990 met circa 5 procentpunten gedaald naar 43. Doesburg kent ten opzichte van de andere Liemerse gemeenten een opvallend groot aandeel appartementen (22%). Het merendeel van deze woongebouwen is gesitueerd langs IJssel en Oude IJssel, en is daardoor ook een gewilde woonlocatie voor vestigers.

De woningbouwopgave voor de komende jaren is bescheiden en manifesteert zich met name op transformatielocaties. Verwachting is dat tot 2025 circa 200 woningen worden toegevoegd aan de huidige voorraad van 5.300 woningen. Het merendeel ervan in de middeldure en dure koopsector. Met ontwikkelingslocatie Koppelweg hebben wij een zogenaamde 50-plus-locatie. Hier worden in meerdere bouwfases circa 80 woningen gebouwd. Ruim de helft zal bestaan uit appartementen in prijs variërend van € 313.000 tot circa € 675.000. De voorverkoop van de eerste fase (project Sluyswachter) was – zoals te verwachten in deze tijd- zeer succesvol. In 2021 wordt gestart met de bouw.

Stichting Woonservice IJsselland start in 2021 met de bouw van 24 huurappartementen, waarvan drie in het duurdere segment (huurprijs rond € 850). Daarnaast werkt zij in een gestaag tempo om haar oudste bezit in wijk De Ooi te vervangen. Rekening houdend met vergrijzing en ontgroening wordt daarbij slechts een deel van de eengezinswoningen teruggebouwd ten faveure van levensloopbestendige woningen. Dit is in overeenstemming met de afspraken die hierover met u zijn vastgelegd in de woonvisie

Tabel 3: Woningbouwprogramma Doesburg (peildatum 1-1-2020)

Projectnaam	Locatie	Start bouw	apparte- menten	Gezins- woningen	onbekend
De Sluyswachter c.a.	Koppelweg 8-14	2021	40	15	0
Stadswerf	Koppelweg 20-22	2022	0	13	0
xx	Koppelweg, 4, 4a, 18	2025	0		12 ⁶
Beinum West - particulier	De Strijp c.a.	2010	0	30 ⁷	0
Beinum West - project	Grote Biesem	2021	0	4	
Halve Maan	Halve Maanweg	2021	24	0	0
Loddero	Loddero	2020	0	5 ⁸	0
Centrum Beinum	Breedestraat	2023			30
Schoollocatie De Ooi	Begoniastraat 42 b	2023			10 -20
diverse inbreidingslocaties	xx	2023			20-30
subtotalen:			64	67	70-90
			Totaal circa 200-220		

Voor herontwikkeling van schoollocatie De Ooi zullen volgens de hierover met u gemaakte afspraak eerst de wensen en ideeën hieromtrent van omwonenden en de wijkraad worden opgehaald.

Voor ná 2025 zijn er (nog) geen woningbouwplannen. Over de wenselijkheid en noodzaak om hiervoor (ook) uitbreidingslocaties aan te wijzen en te ontwikkelen willen wij graag met u van gedachten wisselen. Dit als opmaat voor een nieuwe woonvisie, waarvoor de voorbereidingen in 2022 zullen worden opgestart.

Bijlage(n)

n.v.t.

⁶ In totaal kunnen aan de Koppelweg netto 80 woningen worden toegevoegd, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan

⁷ De verwachting is dat de laatste particuliere woningen in Beinum West in 2022 worden opgeleverd

⁸ De vijf koopwoningen aan het Loddero zijn begin 2021 opgeleverd