



gemeente
Buren

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: Z.046644/D.136272
behandeld door: L. Budde
bijlage(n):
onderwerp: Raadsinformatiebrief versnelling woningbouw

Maurik, 15 november 2022

verzonden: 23 NOV. 2022

Geachte leden van de raad,

Op 26 januari 2021 stelde u het woningprogramma 2020-2030 vast. In dat woningprogramma stonden onze ambities op het gebied van wonen. Met deze brief informeren wij u over de stappen die we zetten om het woningprogramma te realiseren.

In deze brief leest u:

1. Een korte terugblik op het vastgestelde beleid (Woningprogramma en Omgevingsvisie) en de afspraken over de regionale Woondeal.
2. De kwartiermaker woningbouw (wie is hij en wat gaat hij doen?);
3. Mogelijke obstakels voor de realisering van het programma;
4. Wat de doelen van de versnelling zijn en hoe wij voorstellen deze doelen te bereiken.

1. Woningbouwprogramma gemeente Buren, Omgevingsvisie en Woondeal Regio Rivierenland

Op 26 januari 2021 stelde u het Woningprogramma 2020-2030 vast. Hierin is staat dat we 1400 woningen willen bouwen in de periode 2020 tot 2030. Bovendien zijn in het programma de eisen opgenomen ten aanzien van de verdeling van de woningbouwcategorieën en de doelgroepen waarvoor de woningen gebouwd moeten worden. De nadruk in het programma ligt op de realisatie van sociale huurwoningen (30%) en betaalbare koopwoningen (30%). Het woningprogramma is afgestemd met de Regio Rivierenland en de Provincie Gelderland en sluit daarmee aan op de Regionale Woonagenda.

Naast het Woningprogramma stelde u ook de Omgevingsvisie vast. De Omgevingsvisie geeft mogelijke nieuwbouwlocaties in de gemeente aan en verwijst voor de realisatie van woningen naar het woningprogramma.

U koos er voor dat er in alle deelgebieden en bij voorkeur alle kernen naar rato woningen moeten worden gebouwd. Bovendien zag u af van het voeren van een actief grondbeleid.

In het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda, maken we op dit moment afspraken in de regio met de provincie en het rijk over de bouw van extra woningen. Dit heet de Woondeal. Het doel van de provincie is om begin volgend jaar die afspraken met de gemeenten te maken. Die afspraken gaan over de bouw van woningen in de periode 2022 tot 2030, maar ook over de gewenste kwaliteit en betaalbaarheid van die woningen. Daarbij



sturen de Rijksoverheid en de provincie op de realisatie van 30% sociale huur. Omdat dat al uitgangspunt was in ons woningprogramma, sluit dat aan op ons beleid. Daarnaast verwachten we een aanpassing van het aantal te realiseren woningen. Voor de periode 2022 tot 2030 gaan we uit van de realisatie van 1260 woningen. Omdat we rekening mogen houden met 30% extra plancapaciteit mogen we dus 1638 woningen in plannen opnemen.

Op het moment dat u het woningprogramma vast stelde, liepen er uiteraard al een aantal woningbouwprojecten. In die projecten maakten we afspraken op basis van de oude woonvisie. Daarin gingen we uit van lagere percentages sociale huur en bereikbare koop. Om toch uit te komen op 30% sociale huur en 30% bereikbare koop, moeten we bij nieuw te realiseren woningbouwprojecten inzetten op hogere percentages sociale huur en betaalbare koop. Op dit moment gaan we bij nieuwe projecten uit van 40% sociale huur en 40% bereikbare koop. Met die verhoging kunnen we ook de regionale en provinciale afspraken nagekomen kunnen worden.

2. Kwartiermaker woningbouw

Om versnelling van het woningprogramma mogelijk te maken vroegen we subsidie aan bij de provincie Gelderland. Dat deden we in het kader van het Actieplan Wonen. De provincie kende deze subsidie toe, waardoor we een kwartiermaker woningbouw aan konden stellen. Zijn naam is Ludwin Budde. Hij startte in augustus met het in kaart brengen van de obstakels en het ontwikkelen van oplossingsrichtingen. Dit met als doel om ons woningprogramma te realiseren. Daarbij gaat het zowel om het zorgen voor een continue bouwstroom (aantallen) als om het realiseren van de juiste woningen (betaalbaarheid).

3. Welke obstakels er zijn voor de realisering van het programma;

Algemeen geldt dat bij de realisatie van het woningprogramma meerdere obstakels worden ervaren. Het gaat dan om:

1. De beperkte beschikbaarheid van bouwgronden en het lange verwervingsproces dat hier vaak mee gepaard gaat.
2. De toename in het aantal en de complexiteit van de regels waaraan woningbouwinitiatieven moeten voldoen. Voorbeelden van dergelijke regelgeving zijn agrarische spuitzones, stikstofdepositie (zeker na de nieuwe uitspraak Raad van State), energievoorziening en het Didam-arrest.
3. De hoge kosten van bouwmaterialen, brandstoffen en arbeid leiden tot een afname van financieel rendement van projecten en daardoor tot terughoudendheid bij ontwikkelende partijen.
4. Het gebrek aan capaciteit bij zowel ontwikkelaars als de gemeente

De combinatie van deze obstakels kan ertoe leiden dat de realisatie van ons woningprogramma niet halen.

4. Gewenste aanpak

We willen komen tot een heldere regievoering: uitvoering van het woningprogramma wordt goed te plannen en eenvoudig te communiceren met de omgeving. Dat doen we door te werken met een programmatische aanpak waarbij we vooraf heldere kaders hanteren.

Om te komen tot de realisatie van grote aantallen initiatieven en woningen is een programmatische aanpak noodzakelijk. Daarbij zorgen we voor structureel overzicht van de mogelijke woningbouwlocaties, de verschillende initiatieven en de voortgang daarvan. Op basis daarvan kunnen we een betere afweging maken over welke initiatieven wenselijk en haalbaar zijn, we kunnen knelpunten in beschikbare capaciteit signaleren en bepalen welke initiatieven het meest bijdraagt aan ons woningprogramma en prioriteit moeten krijgen.

Het overzicht biedt tevens de mogelijkheid om de effecten en voorwaarden van meerdere ontwikkelscenario's te onderzoeken. Bij elk van die scenario's komt de nadruk op een andere categorie te liggen, zoals grootschalige uitbreiding, inbreiding, transformatie, prioriteren van initiatieven met een groot aandeel voor betaalbare huur en koop.

Ook willen we zorgen voor duidelijke kaders voor de ontwikkeling van projecten. Het gaat dan om alle uitgangspunten die gelden voor een project (duurzaamheid, materiaalgebruik, kosten etc.). Door vooraf duidelijke kaders te hebben die gelden voor de projecten (en deze ook vooraf op programmaniveau af te stemmen met ontwikkelaars en corporaties), zorgen we er voor dat we tijdens de planvorming geen tijd verliezen aan discussie over die kaders. Het maakt bovendien vergelijking en uitwisseling tussen de verschillende initiatieven mogelijk.

Op dit moment werken we aan de ontwikkeling van deze programmatische aanpak. Dat doen wij gezamenlijk met de verschillende afdelingen en deskundigen van de gemeente en de provincie. Ook zijn wij in overleg met de corporaties Thius en KleurrijkWonen en een aantal projectontwikkelaars. Daarmee werken we aan een gezamenlijke ontwikkelstrategie. Kort gesteld houdt de ontwikkelstrategie in dat we gezamenlijk bepalen wat er waar, wanneer, door wie en hoe wordt gebouwd. Ook maken we hierin afspraken over de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de plangebieden, logistiek, financiën en stroomlijnen van anterieure overeenkomsten.

Wij zullen u uiteraard informeren over de voortgang van dit proces. Daartoe plannen we begin 2023 een informerende bijeenkomst om met u te praten over onze aanpak en conclusies.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Buren,

de secretaris,



M. van Dalen MSc

de burgemeester,



J.P.M. Meijers