

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:

2022-010718

Datum B&W-vergadering:

15 april 2024

Onderwerp:

Voortgang woningbouw

Kennis nemen van:

Voortgang realisatie woningbouw

Status advies:

Openbaar

Argument: (indien niet openbaar)

-

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Betrokkenen bij voorstel extern:

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Betrokkenen bij voorstel intern:

Woonbeleid (TBF), planologie (TO), grondzaken, projectmanagement, duurzaamheid (allen TSP)

Bijlagen:

- Woningbouwprogramma per 1/1/2024

AANLEIDING

De 'Woonagenda Overbetuwe 2025' bevat een strategie waarmee we sturen op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze raadsmemo bevat de jaarlijkse voortgangsbeschrijving, die specifiek ingaat op de actuele stand van zaken in het nieuwbouwprogramma, als onderdeel van het thema '*Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaand*'. Deze memo is onderdeel van de bredere monitor op alle doelen van de Woonagenda.

DOEL

Op basis van de woonbehoefte werken we aan de ambitie om in de periode 2022 tot en met 2030 circa 2.500 woningen toe te voegen. Deze memo heeft als doel u te informeren over de voortgang van deze opgave. We beschrijven de actuele stand van zaken ten aanzien van nieuwbouw in het woningbouwprogramma. Vervolgens zetten wij dit af tegen de geprognosticeerde behoefte. Door dit te combineren in het streefprogramma, ontstaat inzicht in de actuele opgave en de toepasselijke aanpak.

Meer verfijnde informatie op projectniveau verstrekken wij u jaarlijks in het 'Projectenboek'. Ook de projectenkaart biedt een rijk overzicht van de voortgang in projecten. In april of mei ontvangt u de brede voortgangsrapportage Woonagenda met daarin resultaten op alle thema's uit de Woonagenda, dus inclusief bestaande voorraad, duurzaamheid, 'wonen en zorg' en bijzondere doelgroepen.

ACTUELE BEHOEFTE

De kwantitatieve woonbehoefte in Overbetuwe bedraagt 2.480 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Deze groei van het aantal huishoudens wordt vooral veroorzaakt door gezinsverdunding (o.a. als gevolg van vergrijzing) én migratie: instroom vanuit andere regio's en andere landen. Ongeveer 1/3 van deze behoefte betreft het huidige woningtekort, circa 2/3 van de geprognosticeerde groei betreft de periode tot en met 2030.

In Arnhem en omgeving is het woningtekort 5,4%. Ervan uitgaande dat er bij 2% sprake is van een gezonde woningmarkt, is een indicatie van het tekort in Overbetuwe 700 woningen¹. Via de aanpak flexwonen wordt gewerkt aan het fasegewijs terugbrengen van dit tekort. Als eerste stap is realisatie van 130 flexwoningen voorzien. Er loopt nu onderzoek dat in beeld brengt onder welke economische, praktische en technische condities ontwikkeling in deze eerste stap op de locatie de Vinkenhof Elst mogelijk is.

De kwalitatieve behoefte is ongeveer in lijn met de kaders uit de Woonagenda: 65% betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. Dit past ook bij de regionale Woondeal. De nadruk ligt dus op de betaalbare segmenten; deze behoefte blijft onverminderd hoog.

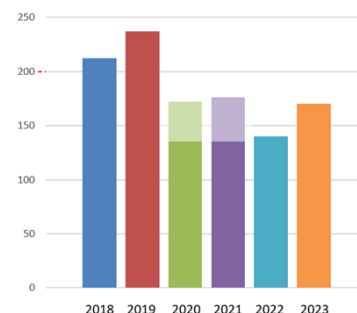
GEREALISEERD

In 2023 zijn er 169 huizen opgeleverd. Vergelijken met de 140 woningen in 2022, is de stijgende lijn hiermee ingezet die maakt dat we weer toegroeien naar de gemiddelde productie van 185 opgeleverde woningen per jaar. Een groot deel van de nieuwe huizen is gerealiseerd in nieuwbouwprojecten. Bijvoorbeeld in Hoge Wei (Oosterhout), Hoge Hof (Herveld) Molenzicht (Valburg) en Virehof (Driel).

Het groeitempo is in lijn met het Nederlands gemiddelde; daar zitten we net 0,1% onder. De productie per jaar in Overbetuwe is weergegeven in tabel A².

De realisatietijd in lopende projecten neemt ondertussen door diverse oorzaken toe. Debet hieraan zijn vooral generieke thema's zoals stijgende rentes, hogere bouwkosten, een gebrek aan capaciteit in de sector en dreigende congestie in het elektriciteitsnetwerk. Belangrijk daarom om - gezien deze 'tegenwind' - in lopende prioritaire projecten in te blijven zetten op het daadwerkelijk realiseren van reeds geprogrammeerde woningen.

Ondanks de groei van het aantal geprogrammeerde woningen (zie hierna) én de extra inzet die we plegen op realisatie, wordt het behalen van de beoogde kwantitatieve opgave binnen de gestelde termijnen toch minder aannemelijk. Tot 2023 benaderden we de nagestreefde 200 woningen per jaar. Vervolgens blijkt ophogen of



¹ Het exacte percentage of aantal kan niet per individuele gemeente bepaald worden, omdat dit sterk samenhangt met (het tekort aan) woningen in omliggende gemeenten.

² Bron: CBS, gecorrigeerd: exclusief niet-zelfstandige woningen), inclusief woonzorg 2020/2021 (licht gearceerd).

versnellen naar de tot en met 2030 geambieerde 250 nieuwe woningen niet opportuun. Met de nodige (extra) inzet blijven realisatiecijfers redelijk op peil, maar blijkt ophogen of versnellen van de productie weinig realistisch. [Wij informeerden u hier al over in november 2023](#).

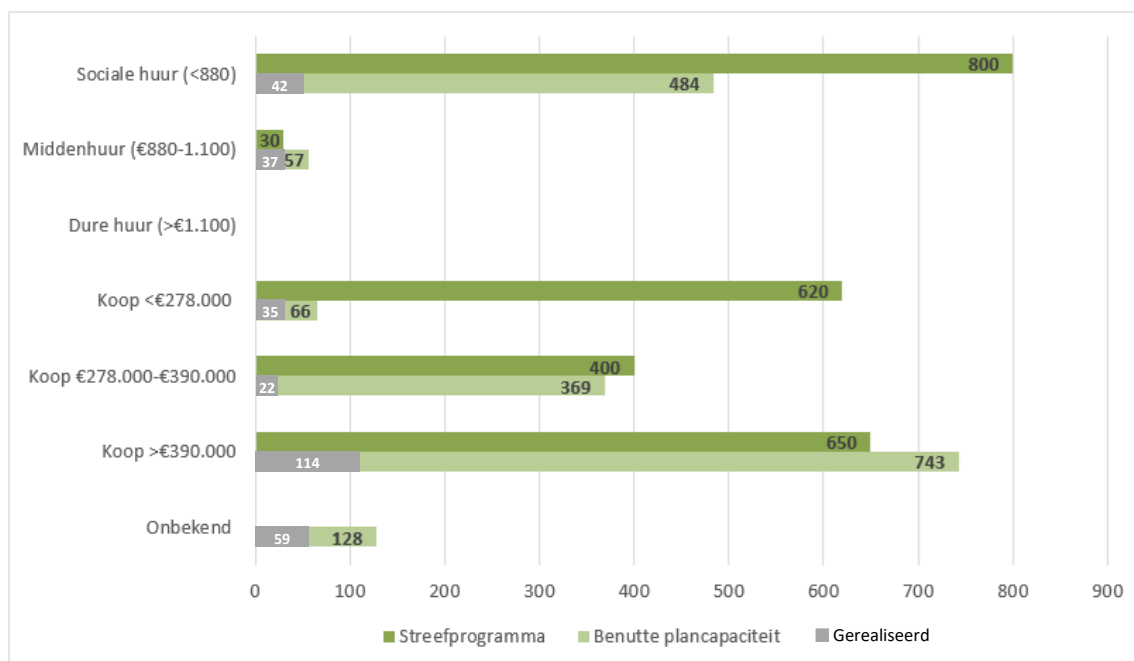
Dit vraagt dus blijvende aandacht om de achterliggende oorzaken aan te pakken. Bijvoorbeeld extra personele capaciteit, wat wij afwegen in de voorbereiding naar de Kadernota. Ook gebruik (blijven) maken van de toepasselijke regionale en provinciale regelingen is van belang. Vanzelfsprekend plegen we pro-actief inzet op noodzakelijke randvoorwaarden, zoals elektriciteit (conform aanpak netcongestie). Daarnaast moet ook de markt extra inzet plegen om woningen daadwerkelijk gebouwd te krijgen. De huidige praktijk laat zien dat hen dat ook onvoldoende lukt. Te meer omdat economische factoren zoals rentes en bouwkosten nauwelijks beïnvloedbaar zijn.

GEPROGRAMMEERD

De productie van gemiddeld 185 woningen per jaar is relatief stabiel. De omvang van ons woningbouwprogramma is dat niet; deze is de afgelopen jaren gestaag gegroeid. Op dit moment bevat het programma 22 projecten waarvan 1.560 woningen in voorbereiding zijn. Aan het einde van deze memo vindt u het actuele woningbouwprogramma per 1 januari 2024.

Ruim 1/3 deel van alle geprogrammeerde woningen is in de fase van realisatie; overeenkomsten en Omgevingsplan maken vergunningverlening en daadwerkelijke bouw van woningen nu mogelijk. Voor het overige deel werken we in planuitwerking ook toe naar deze mijlpaal. De verwachting is dat we deze balans voorlopig kunnen handhaven.

In tabel B ziet u dit woningbouwprogramma in lichtgroen, met in grijs de realisatie in de jaren 2022 en 2023. Dit is samen afgezet tegen de geactualiseerde behoefte uit het recente woonbehoefteonderzoek.



MATCH MET STREEFPROGRAMMA

Als we de voortgang in het huidige woningbouwprogramma in tabel B afzetten tegen de geactualiseerde woonbehoefte (donkergroen), ontstaat het volgende beeld:

- Conform woonbehoefteonderzoek zijn er van 2022 tot en met 2030 2.480 nieuwe woningen nodig om te kunnen voldoen aan de behoefte;
 - Hiervan zijn er 140 en 169 woningen gebouwd in respectievelijk 2022 en 2023 (CBS²);
 - Hiervan zijn er in het lopende programma zijn 1.560 woningen in voorbereiding.

- De resterende opgave tot en met 2030 bedraagt daarmee 611 woningen.

Om planuitval en vertraging op te vangen, programmeren we in de regio 130% van de resterende behoefte. Dit creëert ruimte om - inclusief de lopende projecten - in totaal 1.262 woningen aan het programma toe te voegen; dit komt de komende 4 jaar neer op circa 320 per jaar. Conform behoefte zal daarbij het merendeel in het betaalbare segment gerealiseerd moeten worden. Reden dat we daar extra op inzetten, [in relatie tot andere maatregelen waarover wij u recent informeerden](#), ingebed in de hierna beschreven aanpak.

AANPAK

De werkwijze prioritering voorziet allereerst in een scherpe focus op realisatie in lopende prioritaire woningbouwprojecten. Van groot belang om de komende jaren het lopende programma te 'vertalen' naar daadwerkelijk gebouwde woningen zodat de huidige woningnood verzacht wordt.

Nieuwe initiatieven kunnen in een periodieke cyclus vervolgens kans maken op een prioritaire status als ze het beste passen bij (gemeentelijk) beleid en resterende woonbehoefte. Via periodieke prioriteringsrondes voegen we de genoemde 1.270 woningen toe aan het woningbouwprogramma tot en met 2030. Met het streefprogramma bieden we initiatiefnemers inzicht hoe zij met hun plannen het beste bij kunnen dragen aan ambities.

Continue monitoring in voortgang van de Woonagenda biedt ook de kans om waar nodig - vanwege gewijzigde omstandigheden - de systematiek aan te scherpen. Het oplopende tekort in de categorie 'goedkope koop' maakt dat we hiervoor dit jaar extra stimulansen hebben ingebouwd. Net zoals bij sociale huur verdienen initiatieven met voldoende 'goedkope koop' nu ook een bonus. Tevens zijn initiatieven tot 40 woningen die bestaan uit alleen 'goedkope koop' uitgezonderd van deelname aan prioriteringsrondes en verkrijgen onder voorwaarden automatisch een prioritaire status; bepalend daarbij is of inzichtelijk en aangetoond is dat:

- Het initiatief geschikt is voor de doelgroep bij 'goedkope koopwoningen' die bestaat uit huishoudens (bv. starters) met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
- Bouwconcepten toegepast worden, waarbij het door aard (bv. bouwvorm zoals als rug aan rug, gestapeld beneden boven) en omvang (kavelgrootte en oppervlakte/inhoud) aannemelijk en realistisch is dat ze ook op langere termijn goedkoop blijven. Wij gaan hierbij niet uit van aanvullende opties of uitbreidingen. Inspiratie daarbij qua omvang en minimale kwaliteitseisen is de Woonstandaard 3.0 (tevens uitgangspunt voor de corporatiesector).

Parallel brengen we bij actualisatie van de Omgevingsvisie in beeld waar de potentie aanwezig is voor mogelijke grotere zoekgebieden (inbreiding en uitbreiding) voor wonen en werken, ook voor na 2030. Conform Verstedelijkingsstrategie gaan we daarbij expliciet in op de randvoorwaarden die dit vereist op het vlak van mobiliteit, energie en groen/landschap, tevens besteden we aandacht aan de bijbehorende voorzieningen.

Behandelend adviseur voor technische vragen

Stefan Tempelman, telefoon: 14 0481, e-mail: info@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris

de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

Woningbouwprogramma per 1/1/2024

Kern	Plannaam	Aantal bruto toevoeging	Sociale huur (<€880)	Middenhuur (€880-€1.100)	Huur duur (> €1.100)	Goedkope koop (<€278.000)	Betaalbare koop (€278.000-€390.000)	Koop duur (>€ 390.000)	Segment onbekend	Start realisatie
Elst	Schubertstraat-Brahmstraat	8					4	4		2023
Elst	Rijzenburg I	11					11			2022
Elst	De Pas	350	105				70	175		2023
Elst	CE - Land van Tap	36	12				12	12		2026
Elst	EC- Klooster	56	17						39	2025
Elst	Lingezicht	395	119	10		27	71	168		2025
Elst	Rijzenburg fase II	14					11	3		2025
Elst	De Pas Noord	130	30				20	50	30	2024
Heteren	CH - Liefkenshoek	24					8	16		2024
Valburg	Molenzicht II	7					4	3		2021
Driel	Virehof	26	13	8				5		2022
Herveld	Grintpad	17	9				7	1		n.t.b.
Slijk-Ewijk	Danenberg flanken	26				4	4	18		2025
Zetten	Veldzicht	49	24				6	6		2024
Heteren	Julianaweide	54	23				21	10		2023
Heteren	NIOO-terrein	26	4			4		18		2023
Zetten	Zetten Zuid fase I	7						7		2022
Driel	Driel ZO	110	33				22	55		2024
Zetten	Zetten Zuid fase II	80	24				12	44		2024
Andelst	Tuindersbuurt	65	11	2		12	16	24		2025
Randwijk	Kerkstraat	31	18				8	5		2025
Driel	Verlengde Rijnstraat	38				16	8	14		2026
TOTAAL		1.560	442	20	0	63	315	638	69	