

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:

2022-010718

Datum B&W-vergadering:

25 april 2023

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), Grondzaken, Omgeving, projectmanagement (allen TSP)

Bijlagen:

- Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio (Companen, 14/3/2023)
- Factsheet Overbetuwe woonbehoefteonderzoek (Companen, 14/3/2023)

AANLEIDING

De 'Woonagenda Overbetuwe 2025' bevat een strategie waarmee we sturen op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Uitgangspunt is om aan de woningbehoefte te voldoen. Op basis van het woningmarktonderzoek 2019 bevat de Woonagenda hiervoor de ambitie om in de periode 2019 tot 2030 minstens 2.000 woningen toe te voegen. Niet alleen door nieuwe huizen te bouwen, maar ook door woningen in de bestaande voorraad beschikbaar te houden en te wijzigen voor de doelgroepen die we willen bedienen. Daarbij sturen we sinds 2020 op 65% betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. Met extra aandacht voor verduurzaming en bijzondere woonconcepten.

DOEL

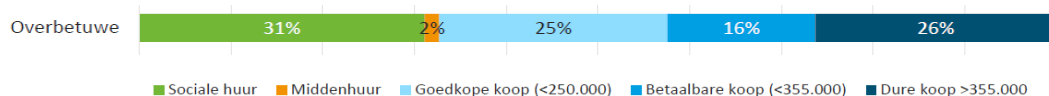
In deze memo informeren wij u graag over de voortgang van de woonopgave. We beschrijven de actuele stand van zaken ten aanzien van nieuwbouw in het woningbouwprogramma. Vervolgens zetten wij dit af tegen de geactualiseerde behoefte die volgt uit het nieuwe regionale woningmarktonderzoek 2022. Door dit 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'.

Deze memo focust op het thema '*Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaand*' als één van de vier sporen uit de Woonagenda. Aansluitend op deze focus, pleegt de gemeente in relatie hiermee aanvullende inzet, ook bij verwante thema's zoals verduurzaming of 'wonen en zorg'.

ACTUELE BEHOEFTE

Eind maart is het nieuwe regionale woonbehoefteonderzoek opgeleverd. Dit gebeurt elke 3 jaar, op basis van het WoonOnderzoek Nederland (WoON). Het woonbehoefteonderzoek is opgesteld door bureau Companen en bevat uitkomsten op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage. Ook is een factsheet toegevoegd die specifiek ingaat op Overbetuwe.

Uit het nieuwe onderzoek blijkt dat de kwantitatieve woonbehoefte in Overbetuwe is toegenomen tot 2.480 woningen (2022 t/m 2030). Belangrijkste reden is meer binnenlandse en buitenlandse migratie; instroom uit respectievelijk andere regio's en andere landen. 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. Vooral veroorzaakt door demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.



Het **woningtekort** is ook toegenomen, naast de groei van de aanvullende woonbehoefte in de aankomende jaren. Het rapport gaat ervan uit dat bij 2% er sprake is van een gezonde woningmarkt. In Arnhem en omgeving is het woningtekort nu 5,4%. Het exacte percentage of aantal kan niet per individuele gemeente bepaald worden, omdat dit sterk samenhangt met (het tekort aan) woningen in omliggende gemeenten. Een indicatie voor Overbetuwe is een tekort van bijna 700 woningen¹. Omdat dit tekort nu optreedt, is hier een andere dynamiek en urgentie aan de orde. Daarom wordt in dit spoor primair via de aanpak flexwonen gewerkt aan het fasegewijs terugbrengen van het tekort. Wij informeren u binnenkort over de belangrijke stappen die we nog dit jaar daarbij nemen naar realisatie van de eerste 130 flexwoningen.

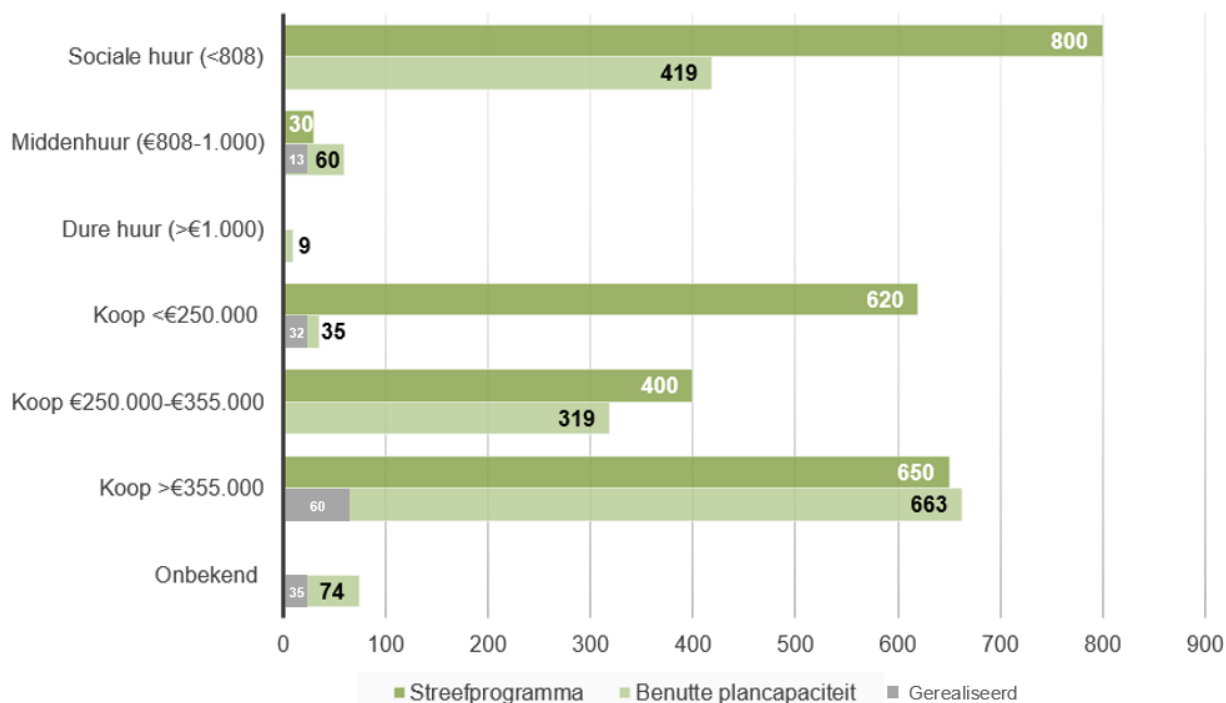
Het onderzoek is één van de bouwstenen voor (uitvoering van) beleid aangaande volkshuisvesting, wonen en woonzorg. De data zijn bijvoorbeeld een motivatie voor invulling van het woningbouwprogramma. Hieronder verklaren we dat voor de Overbetuwse context.

REEDS GEPROGRAMMEERD

Aan het einde van deze memo vindt u het actuele woningbouwprogramma per 1 januari 2023. Dit programma bevat nu 26 projecten waarin 1.439 woningen in voorbereiding. In 2022 zijn er 140 woningen opgeleverd.

De kwalitatieve verdeling conform Woonagenda naar prijssegmenten ziet u in onderstaande figuur. Hierin is het woningbouwprogramma opgenomen, inclusief realisatie 2022. Dit is samen afgezet tegen de geactualiseerde behoefte uit het recente woonbehoefteonderzoek.

¹ Verdeeld over de gemeenten in de subregio Arnhem volgens het aantal bestaande woningen per gemeente.



REEDS GEREALISEERD

In bovenstaande tabel ziet u in grijs de gerealiseerde 140 woningen die vorig jaar gebouwd zijn, verdeeld over de diverse prijssegmenten. Een groot deel hiervan is gerealiseerd in nieuwbouwprojecten. Bijvoorbeeld in Morel Elst, Centrum Heteren, Zetten-Zuid en Molenzicht 2 Valburg.

Vanwege de gestegen woningbehoefte is het belangrijk dat in lopende prioritaire projecten ingezet blijft worden op het daadwerkelijk realiseren van reeds geprogrammeerde woningen. Ondertussen neemt de realisatietijd in lopende projecten door diverse oorzaken toe. Hierdoor is de beoogde productie van 200 woningen per jaar in 2022 niet behaald. 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.

Het programma bevat in beginsel voldoende woningen om hier in 2023 en verder wel in te voorzien. Dit vraagt blijvende aandacht voor personele capaciteit. Wij wegen dit af in de voorbereiding naar de Kadernota. Ook toepasselijke regionale en provinciale regelingen zijn van belang. 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.

MATCH MET STREEFPROGRAMMA

Als we de voortgang in het huidige woningbouwprogramma afzetten tegen de geactualiseerde woonbehoefte, 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 in 2022 140 woningen gebouwd (CBS);
 - Hiervan zijn er in het lopende programma zijn 1.439 woningen in voorbereiding.
- De resterende opgave tot en met 2030 bedraagt daarmee 921 woningen.

Om planuitval en vertraging op te vangen, programmeren we in de regio 130% van de resterende behoefte. Dit geeft in totaal ruimte om - bovenop de lopende projecten - nog eens 1.629 woningen aan het programma toe te voegen. Conform behoefte zal daarbij het merendeel in het betaalbare segment gerealiseerd moeten worden. Reden dat we daar extra op inzetten, ingebed in de hierna beschreven aanpak.

AANPAK

Via de periodieke prioriteringsrondes voegen we de genoemde 1.629 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. Dat betekent o.a. dat zij in hun plannen zo veel mogelijk moeten voldoen aan het streefprogramma. Voor grotere initiatieven vanaf 40 woningen is het voortaan ook een verplichting om te voldoen aan de percentages betaalbaar; 65% betaalbaar waarvan 30% sociale huur.

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 en landschap.

Zoals gezegd plegen we extra inzet op bijzondere woonvormen en het betaalbare segment (in koop en huur). Van belang voor diverse doelgroepen, denk aan starters en senioren. We volgen daarbij de speerpunten in de Woonagenda en bouwen door op de aanpak die we in november 2022 met u bespraken. Bijvoorbeeld de doelgroepenverordening die we in het derde kwartaal aan u voorleggen waarmee de gemeente ook publiekrechtelijk realisatie van betaalbare woningen kan borgen. Maar ook met koopconstructies zoals KoopGarant die door de terugkoopverplichting interessant zijn vanwege een langdurig behoud in het betaalbare segment.

Dit laatste leidt ook tot een aanscherping bij prioritering; vanaf dit jaar is het mogelijk om in het segment goedkope koop - in plaats van VON - ook uit te gaan van de prijs zoals die gehanteerd wordt bij KoopGarant. In combinatie hiermee geldt de bonus voor betaalbaar niet alleen voor sociale huur maar voortaan ook voor 'goedkope koop'. Wij gaan hierover pro-actief communiceren naar initiatiefnemers. Tevens brengen we hen in contact met de bij ons bekende wooncollectieven ('matchmaking').

Ook benadrukken we de stimulans die prioritering reeds biedt voor bijzondere woonconcepten, zoals bijvoorbeeld tiny houses of een knarrenhof. Als dit een collectief betreft, geeft dit recht op twee bonuspunten. Aanvullend hierop is een bredere aanpak in voorbereiding voor bijzondere woonconcepten. Wij hebben u hierover in maart geïnformeerd met presentatie en een verslag van het gesprek dat we hierover voerden met de betrokken wooncollectieven. Wij verwachten dat deze aanpak nog vóór de zomer gereed is.

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 1/1/2023

Kern	Plannaam	Aantal bruto toevoeging	Sociale huur (<€808)	Middenhuur (€808-€1000)	Huur duur (> €1.000)	Goedkope koop (<€250.000)	Betaalbare koop (€250.000-€355.000)	Koop duur (>€ 355.000)	Segment onbekend	Start realisatie
Andelst	Tuindersbuurt	65	11	2		12	16	24		2025
Driel	Virehof	41	13	8			14	6		2022
Driel	Biezenkamp	110	33				22	55		2024
Elst	Schubertstraat-Brahmstraat	8					4	4		2022
Elst	Rijzenburg I	21					19	2		2022
Elst	De Pas	350	105				70	175		2023
Elst	CE - Land van Tap	36	12				12	12		2026
Elst	Beethovenstraat	12		12						2023
Elst	EC- Klooster	56	17						39	2025
Elst	Lingezicht	200	54	9		14	23	100		2024
Elst	Rijzenburg fase II	14					11	3		2025
Elst	De Pas Noord	100	30				20	50		2024
Herveld	Grintpad	17	9				7	1		n.t.b.
Herveld	De Hoge Hof	42	38	4						2022
Heteren	CH - Liefkenshoek	24					8	16		2024
Heteren	CH - Plein	3				3				2021
Heteren	Julianaweide	54	23				12	19		2023
Heteren	NIOO-terrein	26	4			4		18		2023
Oosterhout	Hoge Wei II	44						44		2022
Randwijk	Kerkstraat	31	18				8	5		2025
Slijk-Ewijk	Danenberg flanken	26		4	9	2	2	9		2024
Valburg	Molenzicht II	19		8			4	7		2021
Zetten	Wouterplasstraat	4	4							2023
Zetten	Veldzicht	49	24				23	2		2024
Zetten	Zetten Zuid fase I	7						7		2022
Zetten	Zetten Zuid fase II	80	24				12	44		2024
TOTAAL		1439	419	47	9	35	287	603	39	