

College van B&W

Datum	5 november 2024
Zaaknummer	2146551
Team	Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling 5.1.2e & 5.1.2e
Portefeuillehouder	M. Eggink
Onderwerp	Uitvoeringsprogramma woningbouw

Besluit

1. Vaststellen van het 'Uitvoeringsprogramma woningbouw'.
2. De Memo aan de raad versturen.

Inleiding

De gemeente Lochem staat voor een flinke woningbouwopgave. We willen 1.300 woningen bouwen in de periode 2021 t/m 2030 over de verschillende kernen. In 2021 t/m 2023 zijn 323 woningen gerealiseerd. Ook in 2024 zijn woningen gerealiseerd, deze cijfers volgen bij de Woonmonitor 2024. Dit betekent dat de komende jaren nog bijna duizend woningen gebouwd moeten worden. De kernvisies Wonen geven aan waar de nieuwe woningen gebouwd worden en welke locaties hiervoor beschikbaar zijn.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel 'Woonmonitor 2023 en actualiseren woonbeleid' op 17 juni 2024 heeft de gemeenteraad de motie 'Actualiseren Woonvisie en Uitvoeringsprogramma' aangenomen. Met deze motie draagt de gemeenteraad het college op om uiterlijk 1 november 2024 een actueel 'lean & mean' uitvoeringsprogramma voor te leggen aan de raad. Met het vaststellen van het uitvoeringsprogramma geeft het college uitvoering aan punt 3 van de motie. Het uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de planning en programmering van de woningbouwopgave.

Beoogd maatschappelijk effect

Met het vaststellen van het uitvoeringsprogramma geven we inzicht in de planning en programmering van de woningbouwopgave. Het doel is om 1.300 nieuwe woningen te bouwen tussen 2021 t/m 2030, wat zal helpen om de woningnood te verlichten en meer woningzoekenden toegang te geven tot (betaalbare) huisvesting.

Argumenten

1.1.1 Het uitvoeringsprogramma geeft inzicht

Het uitvoeringsprogramma bevat 28 woningbouwprojecten, waaronder alle kernvisielocaties en een aantal andere belangrijke projecten. De status van deze projecten varieert; sommige zijn al in de planvormingsfase, terwijl andere nog moeten beginnen. We kunnen niet aan alle projecten tegelijk werken, dus prioritering is essentieel. De projecten zijn gerangschikt op volgorde van beoogd jaar van realisatie om ervoor te zorgen dat ze goed op elkaar zijn afgestemd.

1.2 Het uitvoeringsprogramma geeft prioritering

Het rapport 'Versnellingsstrategie Woningbouwprojecten' van Arcadis biedt een methodiek voor het prioriteren van woningbouwprojecten. Dit rapport heeft projecten geanalyseerd en voorstellen gedaan voor prioritering. Deze methodiek helpt het college om weloverwogen keuzes te maken en de prioritering te verankeren in ons uitvoeringsprogramma.

1.3 Het uitvoeringsprogramma gaat over actieve en faciliterende projecten

De gemeente speelt een actieve rol in sommige woningbouwprojecten, terwijl we in andere woningbouwprojecten een faciliterende rol hebben. Het uitvoeringsprogramma omvat zowel projecten waar de gemeente de regie heeft als projecten van andere initiatiefnemers zoals woningcorporaties en

ontwikkelaars. Vanwege de opgave sociale huur zijn de faciliterende woningbouwplannen door de woningcorporaties ook opgenomen.

2.1 We geven uitvoering aan de motie en informeren de raad

Het college stelt het uitvoeringsprogramma vast en verzoekt de raad om hierover een informerende tafel in te plannen. Bij het begin van nieuwe woningbouwprojecten legt het college een startnotitie voor aan de raad. De behandeling van de startnotitie door de gemeenteraad is het moment van de raad om kaders aan een woningbouwproject mee te geven.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Een woningbouwproject heeft veel afhankelijkheden

Woningbouwprojecten zijn vaak complex en hebben een lange doorlooptijd. Daarnaast kent het realiseren van woningbouw tal van uitdagingen. Denk aan netcongestie, onrendabele toppen, beschikbaarheid van locaties, bezwaarprocedures en stikstofruimte. Dit maakt het lastig om op voorhand te voorspellen hoe woningbouwprojecten zich ontwikkelen.

1.2 Het uitvoeringsprogramma is een momentopname

De opgenomen aantallen en jaartallen geven een indicatie. Het aantal woningen en de programmering kan in de uitwerking van de plannen en door beleidsaanpassing wijzigen. Deze aantallen zijn immers nog niet getoetst aan financiële en ruimtelijke onderzoeken. Daarom is het uitvoeringsprogramma een dynamisch document. Dit betekent dat projecten kunnen worden aangepast of toegevoegd op basis van nieuwe ontwikkelingen en actualiteiten. Ook kan de prioritering van projecten worden aangepast. Daarnaast zijn er nog tal van andere (kleinere) woningbouwprojecten waarin de gemeente een faciliterende rol heeft. Denk bijvoorbeeld aan woningbouwprojecten in het kader van FAB (Functieverandering Agrarische Bebouwing). Deze projecten zijn niet meegenomen in het uitvoeringsprogramma om het overzichtelijk te houden.

1.3 Het segment goedkope huur- en koopwoningen is uitwisselbaar

De landelijke doelstelling is twee derde betaalbaar bouwen. Het gaat dan om sociale huur, middenhuur en koop tot € 390.000 (prijspeil 2024). Daarnaast staat in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting dat gemeenten met weinig sociale huur 30% sociale huur moeten bouwen. In het raadsvoorstel 'Actualiseren Woonvisie en Uitvoeringsprogramma' dat in juni is behandeld in de raad is een voorstel gedaan om de prijsklassen te actualiseren zodat deze beter aansluiten bij de landelijke richtlijnen. Dit raadsvoorstel is verworpen. In het uitvoeringsprogramma staan de prijscategorieën die bekend zijn, anders is uitgegaan van de kernvisies wonen of de prijscategorieën uit het addendum op de woonvisie. De categorie sociale huur en goedkope koop is uitwisselbaar. Dit maakt het lastig om op voorhand te bepalen of we aan de landelijk doelstellingen voldoen. Mocht dit niet zo zijn dan moeten we nog sterker sturen op betaalbaarheid in de uitleglocaties om aan de landelijke doelstellingen te voldoen. Dit vraagt ook afstemming met de woningcorporaties.

1.4 Het uitvoeringsprogramma geeft niet de totale plancapaciteit weer

Naast de projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma zijn er nog tal van andere kleinere woningbouwprojecten waarin de gemeente een faciliterende rol heeft. Denk bijvoorbeeld aan woningbouwprojecten in het kader van FAB (Functieverandering Agrarische Bebouwing). Doorgaans zijn dit toevoegingen van woningen in het dure segment. Dit heeft invloed op het totale woningbouwprogramma.

Integraal

Er is afgestemd binnen het team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling.

Communicatie/ burgerparticipatie

-

Uitvoering

Het uitvoeringsprogramma is een dynamisch document. Tenminste jaarlijks wordt het uitvoeringsprogramma geactualiseerd.

Openbare bijlagen:

Memo aan de raad

Bijlage 1: Uitvoeringsprogramma woningbouw

Bijlage 2: Rapport 'Versnelling door prioritering
Woningbouwprojecten'

Vertrouwelijke bijlagen:

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1