

WONINGBOUWEVALUATIE 2024

EN

VOORUITBLIK 2040



14 Mei 2024
1Stroom afdeling RSO
Dick Boschman & Ken Jeurissen

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Achtergrond	4
Omgevingsvisie 2021	4
Woonvisie 2021-2030	4
Woondeal 2.0 (2023).	6
Woningbehoefteonderzoek GMR 2023	6
Woonagenda en Kennisgeving.....	7
Kaders woningbouwprogramma	7
2. Evaluatie.....	8
Woningbouwprogramma afgelopen 5 jaar (2019-2024)	8
Gebiedsontwikkeling.....	12
Verskil Woonvisie 2021-2030 I Woondeal 2.0 Woningmarktonderzoek GMR 2022	14
Overzicht welke projecten vallen onder welke beoordeling	15
De opbrengst 2019-2024	16
Conclusie van de evaluatie.....	17
3. Vooruitblik.....	19
Opgave tot 2040	19
Programma korte/middellange termijn.....	21
Programma middel,- lange termijn.....	22
Macro economische effecten	22
Conclusie vooruitblik.....	23

Inleiding

Het college en de gemeenteraad hebben vanaf 2019 gezamenlijk gekozen om in te zetten op versnelling van de woningbouwproductie. We hebben daar ook extra middelen voor vrijgemaakt. Ook zijn de Woonvisie 2021-2030, de Woondeal 2021 en de Woondeal 2.0 (2023) vastgesteld en zijn er sindsdien twee woningmarktonderzoeken gedaan. Verder zijn er, omdat we constateerden dat we met alleen inbreidingslocaties niet genoeg woningen kunnen realiseren, uitbreidingslocaties aangewezen.

De eerste resultaten van al deze besluiten beginnen langzaam zichtbaar te worden. De in 2019 aangewezen versnellingslocaties zijn inmiddels opgeleverd of worden nog in 2024 opgeleverd. Voor de uitbreidingslocaties Plakse Weide en Ploen-noord zijn inmiddels bestemmingsplannen in procedure gebracht en is er ondertussen doorgewerkt aan het opstarten en de realisatie van andere inbreidingslocaties.

Om op tijd te kunnen bijsturen is in de Woonagenda 2023-2024 opgenomen dat het college middels een evaluatie van het woningbouwprogramma in Q2 2024 in beeld brengt wat de woningbouwopgave en het woonprogramma voor de middellange/ lange termijn zou moeten worden en welke (nieuwe) locaties daarvoor in beeld zouden kunnen komen.

In deze evaluatie kijken we terug naar de ontwikkelingen van de afgelopen 5 jaar. Welke keuzes zijn er gemaakt, welke knelpunten zien we en wat is er nodig om de ambities uit de Woonvisie 2021-2030, de Woondeal 2.0 en het laatste woningmarktonderzoek te realiseren? Hoe kunnen we onze woningbouwambities realiseren, welke uitdagingen staan ons nog te wachten en hoe kunnen we hier op anticiperen?

In hoofdstuk 1 wordt de achtergrond geschetst van waar we vandaan komen en waar we nu staan. In hoofdstuk 2 wordt een nadere duiding van de prognose,- en woningbouwcijfers gegeven en in hoofdstuk 3 kijken we op basis van de laatste prognoses en de nu bekende (mogelijke) woningbouwlocaties vooruit richting 2040 en welke conclusies daaraan verbonden kunnen worden.

1. Achtergrond

Omgevingsvisie 2021

In de Omgevingsvisie Duiven is wonen onderdeel van het integrale thema een duurzaam thuis. In de Omgevingsvisie werd geconstateerd dat de lokale woonvraag en bovenlokale vraag uit de regionale woningmarkt Arnhem, waar Duiven onderdeel van uitmaakt, hebben geleid tot de vraag naar nieuwe woonlocaties. Daarbij ging inbreiding in beginsel voor op uitbreiding. Gelet op de grote geconstateerde woonbehoefte waren inbreidingslocaties echter niet meer voldoende. Naast het benutten van de inbreidingslocaties was het daarom noodzakelijk om op korte termijn woningen op uitbreidingslocaties te ontwikkelen. Daartoe zijn in de Omgevingsvisie de Plakse Weide en de Ploen-Noord aangewezen als uitbreidingslocaties. De locatie Biezenkampen werd in de Omgevingsvisie voorsnog aangewezen als reserve woningbouwlocatie. Een duurzaam thuis gaat feitelijk om de juiste woning op de juiste plek op het juiste moment.

Ten aanzien van wonen zijn in de Omgevingsvisie concreet de onderstaande ambities en doelen benoemd:

- Mogelijk maken aanvullende woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties;
- Realiseren van passende en betaalbare woningen aansluitend op de woonvraag van de groeiende groep één- en twee persoonshuishoudens;
- Aandacht voor specifieke woonvragen van spoedzoekers en woonwagenbewoners (flexibele schil van woningen om de grote groep spoedzoekers passend te kunnen huisvesten);
- Blijven inspelen op de veranderende woonbehoefte;
- Accommoderen van aanvullende woonbehoeften, wat kan betekenen dat we op zoek moeten gaan naar geschikte, aanvullende nieuwbouwlocaties of dat we op bepaalde plekken moeten gaan 'stapelen' (appartementen);
- Combineren van functies (wonen, werken, voorzieningen, natuur).

Deze doelen en ambities zijn de in de Woonvisie 2021-2030 nader uitgewerkt.

Woonvisie 2021-2030

In de Woonvisie 2021-2030 zijn drie thema's benoemd die de kern vormen van de Woonvisie. We hebben bij deze thema's de volgende ambities.

1. Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken

We hebben in eerste instantie aandacht voor de huidige woningvoorraad en de bestaande wijken. Immers het aantal nieuw te bouwen woningen is in verhouding tot de bestaande voorraad beperkt. We willen de huidige woningvoorraad energetisch en kwalitatief verbeteren en niet alleen voorwaarden stellen aan nieuwe woningen. Daarnaast willen we ruimte bieden voor bijzondere woonconcepten als flexwonen en tijdelijke huurcontracten. We werken aan de leefbaarheid van wijken en dorpen en zoeken aansluiting bij de aanpak in de transitievisie warmte.

2. Huisvesten van specifieke doelgroepen

We willen de huisvestingsvraag van doelgroepen die zich niet altijd zelfstandig redden op de woningmarkt faciliteren. Het gaat om jongeren/starters, groepen met een zorgvraag, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, vergunninghouders en mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte (spoedzoekers).

3. Meer en passende woningen.

We willen de woningbouw versnellen om aan de behoefte te voldoen en tot 2025 520 woningen bouwen, tot 2030 in totaal 900 woningen en tot 2040 in totaal 1.200 woningen. We hebben daarvoor zowel de al bekende inbreidingslocaties als meerdere uitbreidingslocaties nodig. We willen de juiste woningen realiseren rekening houdend met de geconstateerde

woningbehoefte en met doorstroming uit de bestaande voorraad. De grootste opgave ligt in de kern Duiven. We realiseren de nieuwbouw daarom vooral in en bij de kern Duiven. In Loo en Groessen wordt naar behoefte gebouwd met extra aandacht voor lokale kenmerken als woonmilieus en sociale binding. We willen de betaalbare woningen die we realiseren ook betaalbaar houden. We stellen eisen op het gebied van energie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid.

De ambities zijn uitgewerkt in meer concrete middellange termijn doelen. Waar gaan we aan werken de komende jaren? In de Woonagenda tenslotte zijn de maatregelen en acties opgenomen waaraan we van nu af aan gaan werken. De woonagenda is een uitvoeringsprogramma, dat tegelijkertijd met de Woonvisie door de raad wordt vastgesteld. We rapporteren jaarlijks bij de programmabegroting middels een kennisgeving over de voortgang van de gestelde middellange termijn doelen en geven een update van het woningbouwprogramma, benoemen de speerpunten voor het komende jaar en de eventueel benodigde middelen.

Streefprogramma en woningaantallen

In de Woonvisie 2021 is de ambitie geformuleerd dat de gemeente Duiven in de periode 2019-2029 900 woningen gaat bouwen en dat we conform afspraken in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2040 zorgen voor een plancapaciteit van 1.200 woningen (130% van de berekende behoefte). Voor de nieuwe op te starten woningbouwplannen is onderstaand streefprogramma¹ opgenomen.

Categorie	Prijs categorie (prijsspeil 1-1-2021)	Percentage
Sociale huur	< € 633,25 (1 ^e aftoppingsgrens)	20%
Middeldure huur	€ 633,25 (1 ^e aftoppingsgrens) tot € 850,-	10% ²
Betaalbare koop	< € 250.000,-	30% ³
Middeldure koop	€ 250.000,- tot € 325.000,- (NHG-grens)	30%
Dure koop	> € 325.000,- (NHG-grens)	10%

Tabel 1 Streefprogramma uit de Woonvisie 2021-2030

Waarom geen aanpassing Woonvisie?

De hoofdambities en opgaven ten aanzien van de thema's kwaliteit bestaande voorraad en leefbare wijken en huisvesten van specifiek doelgroepen zijn sinds de vaststelling van de Woonvisie 2021 niet veranderd. Op basis van een nieuw woningmarktonderzoek en de Woondeal 2023 blijkt nu dat de ambities ten aanzien van het woningbouwprogramma tot 2030 in grote lijnen vergelijkbaar zijn met die in de Woonvisie, alleen de lange termijn ambitie van het woningbouwprogramma ligt een stuk hoger dan uit eerdere onderzoeken is gebleken. Daarom is alleen een nieuw besluit van de gemeenteraad ten aanzien van het woningbouwprogramma benodigd als aanvulling op de Woonvisie 2021-2030. Daarnaast heeft het Rijk inmiddels de Wet Versterking regie volkshuisvesting (WVrv) naar de 2^{de} kamer gestuurd. Conform deze wet moeten gemeenten van 2026 gaan werken met een volkshuisvestelijk programma (=opvolger Woonvisie). Dit maakt het ook efficiënter om nadat de WVrv in definitieve vorm bekend is te gaan werken aan dat volkshuisvestelijk programma.

¹ Voor de uitbreidingslocaties Plakse Weide en Ploen-Noord was door de raad al een afwijkend streefprogramma vastgelegd. Dit heeft voor de Plakse Weide geresulteerd in ontwerp bestemmingsplan. Voor de Ploen-noord is uiteindelijk het nieuwe streefprogramma conform de Woondeal 2023 leidend geworden.

² Uitwisselbaarheid middeldure huur en betaalbare koop

³ Uitwisselbaarheid middeldure huur en betaalbare koop

Woondeal 2.0 (2023).

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek 2023 herbevestigt dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt; versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk is nodig ten behoeve van een passende bijdrage van iedere gemeente aan deze opgave. Met deze geactualiseerde Woondeal 2.0 onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De belangrijkste afspraken ten aanzien van het woningbouwprogramma uit de Woondeal 2.0 zijn:

- In de periode 2022-2030 de bouw van netto 33.000 woningen (planvoorraad van 130% betekent plannen voor 42.900 woningen);
- In lijn met de nationale doelstelling wordt 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar (< € 355.000,-, (landelijke betaalbaarheidsgrens) met daarbij inzet deel van de woningen te realiseren < € 250.000,-;
- Binnen de nieuwbouw is 30% sociale huur (< liberalisatiegrens)
- In lijn met de nationale doelstelling nemen gemeenten hun fair share in de bouwopgave, betaalbare woningbouw en de huisvesting van aandachtsgroepen.

Voor de gemeente Duiven specifiek leidt de Woondeal 2.0 tot een nieuw streefprogramma en nieuwe woningbouwaantallen ten opzichte van de Woonvisie 2021.

In de Woondeal 2.0 is de ambitie geformuleerd dat de gemeente Duiven in de periode 2022-2030 780⁴ woningen gaat bouwen en dat we conform afspraken in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2.0 zorgen voor een plancapaciteit van 1.000 woningen (130% van de berekende behoefte). De Woondeal 2.0 is 14 februari 2023 vastgesteld. Voor de nieuw op te starten woningbouwplannen⁵ is onderstaand streefprogramma geformuleerd.

Prijs categorie (prijsspeil 2024)		Percentage
Sociale huur	< liberalisatiegrens (€ 879,44)	30%
Middeldure huur & Betaalbare koop laag	< € 1.026 (prijsspeil juli 2023) (max = gelijk aan 186 Woningwaarderingstelselpunten) < € 278.000,- (V.O.N.)	17-20% ⁶
Betalbare koop hoog	€ 278.000,- tot € 390.000,- (V.O.N.)	17-20%
Dure koop /huur	> € 390.000,- (V.O.N.) > € 1.026,- (prijsspeil juli 2023) (prijs grens = gelijk aan 187 Woningwaarderingstelselpunten)	30-33%

Tabel 2 Streefprogramma met ingang van juli 2023

Woningbehoefteonderzoek GMR 2023

In de Groene Metropoolregio werken de gemeenten samen aan een beter functionerende woningmarkt. Om vinger aan de pols te houden voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment voeren wij gezamenlijk periodiek een regionaal woonbehoefteonderzoek uit. Dit

⁴ Bovenop deze woningbouwaantallen komen conform de Woondeal 2.0 nog 100 flexwoningen.

⁵ Voor plannen met getekende anterieure overeenkomst of ontwerp bestemmingsplan van na 1 juli 2023

⁶ Uitwisselbaarheid middeldure huur en betaalbare koop

gebeurt steeds na het beschikbaar komen van de actuele WoON- en Primos gegevens. Met dit driejaarlijks onderzoek wil de regio actuele inzichten krijgen in de woningbehoefte. In het bijzonder is er aandacht voor betaalbaarheid van de huur- en de koopsector. In het onderzoek van 2023 wordt inzicht geboden in:

- de huidige situatie op de regionale en subregionale woningmarkt;
- de opgaven op de woningmarkt naar huur en koop, naar zowel prijklassen en woningtypes;
- speciale aandacht voor de woningbehoefte in het licht van de Woondeal en de Nationale Woon- en Bouwagenda;
- de woonvraag van starters, studenten en bijzondere doelgroepen;
- resultaten op korte termijn (tot 2025), middellange termijn (tot 2030) en op de lange termijn (tot 2040).

Conclusie van het onderzoek is dat de behoefte groter is dan de Woondeal-ambitie. Zo'n 30% van de behoefte bestaat uit sociale huurwoningen en er bestaat echt behoefte aan koopwoningen in het lage betaalbare segment (€ 278.000,- p.p 2024), dat middenhuur in de meeste gemeenten alleen als substitutie-segment benodigd is, dat het aandeel aandachtsgroepen toeneemt en dat er meer vraag is naar zelfstandige woonzorgconcepten.

Voor de Liemers en ook Duiven blijkt uit het onderzoek dat de woningbehoefte tot 2030 overeenkomt met de eerdere ambities, maar dat met name de woningbehoefte na 2030 (flink) hoger ligt dan het onderzoek uit 2019 aantoonde. Het onderzoek van 2019 ging ervan uit dat de groei in woningbehoefte zou afvlakken na 2030.

Voor de gemeente Duiven betekent dit een verwachte benodigde aanvullende woningbehoefte van circa 1900 woningen in de periode 2022-2039 i.p.v. de in 2019 geprognosticeerde 900 woningen voor de periode 2019-2040. Waarbij dient te worden opgemerkt dat we met de Woondeal 2.0 al hebben afgesproken in de periode 2022-2030 circa 1000 woningen toe te voegen. Hoewel de behoefte aan nieuwe woningen door actuele WoON- en Primosgegevens niet wordt bestreden, is het aan de gemeente om te onderzoeken in hoeverre ruimtelijk gezien ook invulling kan worden gegeven aan deze opgave.

Woonagenda en Kennisgeving

De raad wordt twee maal per jaar geïnformeerd over de voortgang Woonagenda en het op dat moment actuele woningbouwprogramma (inclusief de dan bekende locaties, verdeeld over de verschillende categorieën). De actuele stand van zaken per project is conform afspraak met de gemeenteraad altijd terug te vinden op de website van onze gemeente.

Kaders woningbouwprogramma

Voor alle woningbouwplannen zijn een aantal (door de raad) vastgestelde kaders leidend⁷, waarop ook door de raad aan getoetst kan worden of het college zich aan de gestelde raadsaders houdt. Het gaat dan o.a. om:

- Omgevingsvisie 2030
- Woonvisie 2021-2030
- Woondeal 2.0

Verder heeft de gemeenteraad bij de meeste ruimtelijke procedures nog het Adviesrecht. Het adviesrecht van de raad houdt in dat de Raad in gelegenheid moet worden gesteld om advies te geven over deze ruimtelijke plannen.

⁷ Daarnaast worden 2 maal per jaar de via het woningprogramma (de lijst) aangewezen locaties met de gemeenteraad gedeeld.

2. Evaluatie

Woningbouwprogramma afgelopen 5 jaar (2019-2024)

Grote woningbouwbehoefte, een dringend tekort

Er is tussen 2010 en 2020 een grote draai geweest in inzicht naar woningbouwbehoefte. In 2010 werd het ministerie van VROM afgeschaft. De boodschap die er vanuit ging en door de minister destijds ook uitgesproken werd was duidelijk: "Nederland is af." Inmiddels is wel duidelijk geworden dat Nederland niet afstevent op een scenario met een krimpende bevolking. Nederland blijft een aantrekkelijk land voor vluchtelingen en arbeidsmigranten en de huishoudens worden kleiner waardoor de vraag naar woningen toeneemt. Voor veel mensen blijkt het lastig om een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en (financiële) mogelijkheden. Het woningbouwbeleid van het Rijk (onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda) is er daarom nu op geënt dat er snel meer woningen bij moeten komen. Het landelijke woningbouwprogramma zet in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar. In vervolg op deze nationale ambitie zijn er bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland. Aanleiding was de constatering dat de Groene Metropoolregio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigt dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt. Dit krijgt een nadere invulling via de Woondeal.

Woondeal 2020

Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem Nijmegen ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en de 18 gemeenten uit de regio. Voor de gemeente Duiven zijn in het kader voor het woningbouwprogramma de volgende afspraken van belang:

- Gemeenten zorgen in subregio verband (Liemers) voor een planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte
- De bouwproductie tot 2025 wordt versneld. Genoemd voor Duiven zijn als versnellingslocaties de uitbreidingslocaties (Ploen-Noord, Plakse Weide of Biezenkampen) en Duiven-centrum.

Woonvisie 2021-2030

Het woningbouwprogramma van de Woonvisie 2021 is gebaseerd op het regionale woningmarktonderzoek 2019 (Primos), gebaseerd op de bevolkingsprognose 2019. Voor de groei van de woningvoorraad is voor de Liemers uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 8,4% tot 2040. De verwachting op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 is dat ook in Duiven het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte zal blijven groeien. Hetgeen betekent dat er tot 2040 een woningbehoefte is van circa 900 woningen (8,4% van de woningvoorraad).

In de Woonvisie 2021 is daarom de ambitie geformuleerd dat de gemeente Duiven in de periode 2019-2029 900 woningen gaat bouwen. Conform afspraken in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2040 zorgen gemeenten voor een plancapaciteit van 1.200 woningen (130% van de berekende behoefte).

Met het vaststellen van de Woonvisie 2021-2030 en de bijbehorende Woonagenda zijn de voorgaande notities, waaronder Woningbouwprogrammering gemeente Duiven 2018-2027 komen te vervallen. In deze notities waren in de jaren voor de Woonvisie 2021 meerdere lijstjes met mogelijke woningbouwlocaties en woningbouwaantallen verschenen.

- 1) Lopende projecten/projecten in afronding
- 2) Korte termijn locaties
- 3)Uitbreidingslocaties
- 4) Middellange en Lange termijn locaties.

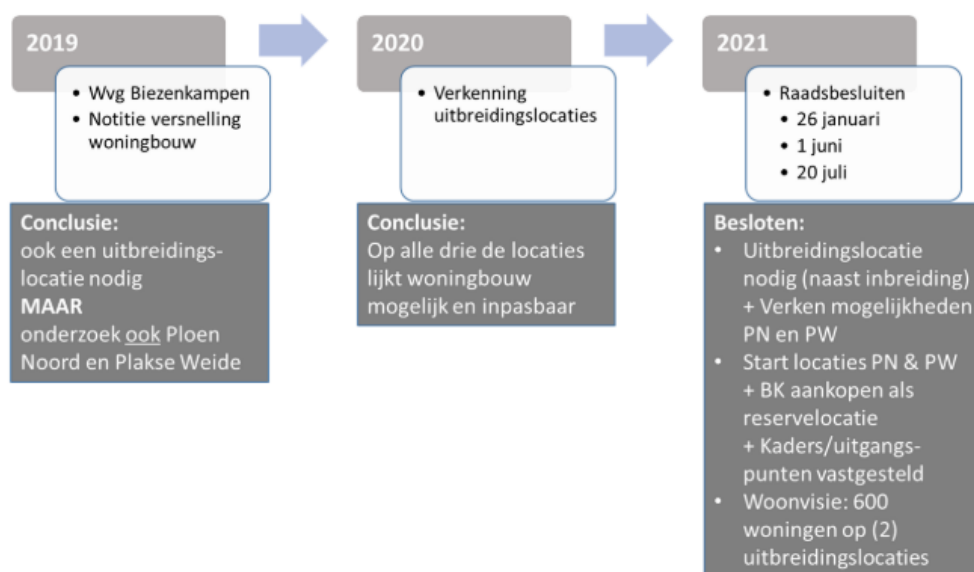
Plaatsnaam	Planning, start bouw	Verwachte periode oplevering	Oplevering	Bestaande 1 t/m 2023	Aantal woningen in plannen	Opleverend 2022	Opleverend 2021	Opleverend 2020	Opleverend 2019	Sloop	Overname
Lopende projecten/ afgeronde projecten / vergunde projecten											
Kloosterkamp/Hellweg	2019	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	3	0	0	3	0	0	Afgerond
Achterste hoek/Akerwilde	2019	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	9	0	0	9	0	0	Afgerond
Westreken	2019	2020-2025	Koop > € 200.000,-	0	17	0	0	17	0	3	Afgerond
Welleid	2020	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	15	3	7	3	2	0	Afgerond
Thunepark	2021	2020-2025	Koop > € 310.000,-	0	17	17	0	0	0	0	Afgerond
Wildekevel	2021	2020-2025	Huur kwaliteitskorting/grens tot afloppingsgrens	12	12	0	0	0	0	0	Afgerond
Erkende woningen verspreid in de gemeente	2021	2022	Koop > € 310.000,-	8	8	8	0	0	0	0	Afgerond (woningen aan: Groenestraat, Heilig Jozefstraat, Levensstraat, Uijkweg, Molenaarstraat, Ooljeburg, Rijksweg)
CPO voormalige Meesterschool Klo	2021	2020-2025	Koop 250.000-310.000,-	0	4	4	0	0	0	0	Afgerond
Grossem centrum (onder de Tore)	2023	2020-2025	mix (12 < 250.000, 8 < 355.000 & 8 > 355.000)	28	28	0	0	0	0	0	Bouw gestart. Oplevering verwacht eind 2023
Rijksweg 62	2022	2020-2025	Huur kwaliteitskorting/grens tot afloppingsgrens	12	12	0	0	0	0	0	Bouw gestart. Oplevering verwacht eind 2023
Regina Paris	2023	2020-2025	Huur < € 1.000	11	13	0	0	0	0	0	Bouw gestart. Oplevering verwacht eind 2023
Walchenstraat 5 (De Temp)	2023	2020-2025	5 sociale huur, 6 koop < 250.000 en 5 koop < NHG-grens	16	16	0	0	0	0	0	Bouw gestart in september 2023, oplevering in 2024
Eltenestraat 17	2024	2020-2025	Huur afloppingsgrens tot liberalisatiegrens	24	24	0	0	0	0	0	Bestemmingsplan onherroepelijk. Omgevingsvergunning is verleend. Er is een nieuwe eigenaar. Zoekt nu naar mogelijkheid om businesscase rond te krijgen.
				93	181	3	48	20	14	3	0
Projecten in voorbereiding											
VCD Winkelhart	2024	2020-2025	Huur kwaliteitskorting/grens tot afloppingsgrens	35	35						Planvorming i.r.t. WPRI-onderdeel loopt nog. Ten behoeve van haalbaarheid is het mogelijk nodig om bestaande kaders deels te heroverwegen. Eerder verwachte planning start bouw in 2023 is - gelief op de nog te doorlopen ruimtelijke procedures - niet langer realistisch.
Plakse Weide I	2025	2023-2030	Mix (70% betaalbaar < NHG / 30% < NHG)	180	180						Bestemmingsplan voor de zomer 2023 in procedure gegaan. Beroepsprocedure bij RvS is zeer reëel risico. Indien dit optreedt minstens 1 jaar vertraging.
Plakse Weide II	2027	2023-2030	Mix (70% betaalbaar < NHG / 30% < NHG)	120	120						Bestemmingsplan voor de zomer 2023 in procedure gegaan. Beroepsprocedure bij RvS is zeer reëel risico. Indien dit optreedt minstens 1 jaar vertraging.
Ploem-Noord I	2025	2024-2035	Mix (70% betaalbaar / 30% < NHG)	127	127						Intentie-overeenkomst is getekend. In deze overeenkomst is 2025 als start bouw opgenomen. Eerstvolgende stap is om eind 2023 anterieure overeenkomst & ontwerp bestemmingsplan gereed te hebben.
Ploem-Noord II	2027	2024-2035	Mix (70% betaalbaar / 30% < 355.000)	200	200						Rechtszaak over overeenkomst tussen ontwikkelaar en grond eigenaren loopt nog.
VCD Sint Antoniusstraat 8-10	2024	2020-2025	Huur kwaliteitskorting/grens tot afloppingsgrens	5	5					2	Bestemmingsplan onherroepelijk. 2 Woningen zijn geloopt. Is on hold gaat door. Vraag wegens eigen onderzoek naar de mogelijkheid om deze locatie in één keer te nemen in groter plan waarin meer woningen (20 woningen) worden overzagen. Mogelijke uitwisseling in programma met Kasencomplexlocatie Loostraat 65.
Loo woonpark	2024	2020-2025	Koop < 355.000,-	20	20						Tender-uitslag voor 15 tot max 20 woningen wordt voorbereid
Droogd 1 (85 Remigius)	2025	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	50	50						Tender wordt voorbereid. Tempo van ontbrekking hangt op dit moment vooral af van de beroepsprocedure van het bestemmingsplan.
Goudenengraat 1 (BS Wereldwijzer)	2024	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	30	30					0	Ontwikkeling is opgestart. Planning start bouw is o.a. vanwege jaarrond vleermuisonderzoek ambtueus. Aantal woningen afhankelijk van mogelijkheden parkeren (20 tot 40 woningen)
Schoolstraat 14 (Groene Rijn)	2026	2020-2025	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	15	15						Ontwikkeling is opgestart (Behoud bestaand pand is mogelijk scenario). Voor start (verbouw wordt nu gekocht) op april 2026 (na het vertrek van de Oefenridders). Aantal woningen sh. kassei sloot of behoud pand
Kasencomplex Kerkakkers / Tempelstraat	2025	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	40	40						Wordest mogelijk samen met Berhoud 29 opgestart met als uitgangspunt samen 40 woningen. Informatieavond is op 12 juli gewent. Plannen zijn positief ontstaan.
Kasencomplexlocaties Loostraat 65	2025	2025-2029	Mix (70% betaalbaar / 30% < 355.000)	38	38						Stedenbouwkundige opzet in de maak in opdracht van ontwikkelaar. Overleg met Vivare loopt (vm mogelijk uitwisseling programma met herstructurering Antoniusstraat/Sietstraat)
Lombokstraat	2025	2025-2034	Mix (70% betaalbaar / 30% > € 355.000)	16	16						Stedenbouwkundige opzet in de maak in opdracht van ontwikkelaar
Brouwerijweg 9	2026	2025-2034	Vrije sector huur	6	6						

Overzicht woningbouwprogramma zoals gedeeld in de laatste kennisgeving over wonen.

De genoemde versnellingslocaties zijn inmiddels al allemaal opgeleverd of worden medio 2024 opgeleverd.

Uitbreidingslocaties

In 2019 t/m 2021 zijn er verschillende raadsbesluiten vastgesteld over de uitbreidingslocaties Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen.



In 2019 is er Wvg (wet voorkeursrecht gemeente) gevestigd op het gebied van Biezenkampen. Bij de verkenning naar de drie uitbreidingslocaties is uitgegaan van de mogelijkheid om op alle drie de locaties 300 woningen te realiseren. De conclusie uit de verkenning van de uitbreidingslocaties was dat op alle drie de locaties woningbouw mogelijk en inpasbaar lijkt.

Op 26 januari 2021 is het document ‘Conclusies verkenning uitbreidingslocaties’ vastgesteld door de gemeenteraad. Gelet op de woningbouwopgave (destijds minimaal 570 woningen tot 2040) wordt het volgende voorgesteld:

“Gelet op de omvang van de woningbouwopgave is het verstandig om in plaats van een voorkeursvolgorde een voorkeursstrategie te kiezen. De voorgestelde strategie is om naast de inbreidingslocaties de planontwikkeling voor twee uitbreidingslocaties op te starten. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave is het belangrijk om als gemeente regie te kunnen pakken indien nodig. Daarom is de voorgestelde strategie om locatie Biezenkampen één van deze twee locaties te laten zijn”

Het voorstel is echter geamendeerd vastgesteld waardoor niet langer sprake was van de locatie Biezenkampen plus één van de andere uitbreidingslocaties, maar dat de verkenning juist met uitsluiting van deze conclusie wordt vastgesteld.

Met het raadsbesluit van 26 januari 2021 is een voorbereidingskrediet (ook wel de versnellingsgelden genoemd) ter grootte van € 645.000,- beschikbaar gesteld om in 2021, 2022 en 2023 voortvarend aan de slag te gaan met de (geprioriteerde) inbreidings- en uitbreidingslocaties. Dit bedrag wordt gedekt uit toekomstige grondexploitaties of via een bijdrage die verkregen wordt vanuit het kostenverhaal en is gebruikt voor de werving van het voor de woningbouwontwikkelingen noodzakelijke personeel.

Ploen Noord en Plakse Weide

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 besloten om te starten met de planvorming voor 300 woningen op Ploen Noord en 300 woningen op Plakse Weide. Dit n.a.v. het besluit van 26 januari 2021 omtrent de vaststelling van de verkenning uitbreidingslocaties.

De start van de planvorming Plakse Weide heeft ertoe geleid dat er in 2022 een principeverzoek Ontwikkelploen Plakse Weide lag. In het Ontwikkelploen Plakse Weide heeft de ontwikkelaar aangegeven in plaats van 300 woningen in totaal circa 280 woningen te kunnen realiseren op Plakse Weide. Het ontwerpbestemmingsplan Plakse Weide gaat uit van maximaal 300 woningen, waarvan minimaal 45% betaalbare woningen. De huidige versie van het stedenbouwkundig plan (3 mei 2023) gaat uit van 286 woningen met daarin 48% betaalbare woningen. Op 30 mei 2023 is het ontwerpbestemmingsplan Plakse Weide en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid Plakse Weide ter inzage gelegd.

Bij Ploen Noord is geconstateerd dat het niet is gelukt om te starten met de planvorming. Ontwikkelaar Van Wanrooij heeft op 11 april 2022 aan de gemeente laten weten dat het niet gelukt is om de gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van 300 woningen. Daarop heeft de raad op 7 juni 2022 besloten om de planvorming te starten voor een beperkter aantal woningen op de gronden die Van Wanrooij en de gemeente wel in eigendom hebben. Op 6 april 2023 hebben partijen met elkaar een intentieovereenkomst gesloten om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat op 21 december 2023 een anterieure overeenkomst is gesloten en een bestemmingsplan in procedure is gebracht voor de ontwikkeling van 127 woningen.

Minder gebouwd uitgelegd

Dat er in het verleden minder is gebouwd komt overeen met het beeld dat er na de woningbouwcrisis (o.a. Woonvisie 2016-2025) meer gekoerst werd op een passende voorraad in het licht van een bevolkingsafname vanaf 2025, waarbij nieuwbouw vooral bedoeld was om levensloopbestendige woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. De verschillen in woningbehoefte (Primos 2016 versus 2019) vanuit beide woningmarktonderzoeken, als basis voor de betreffende Woonvisie, zijn aanzienlijk.

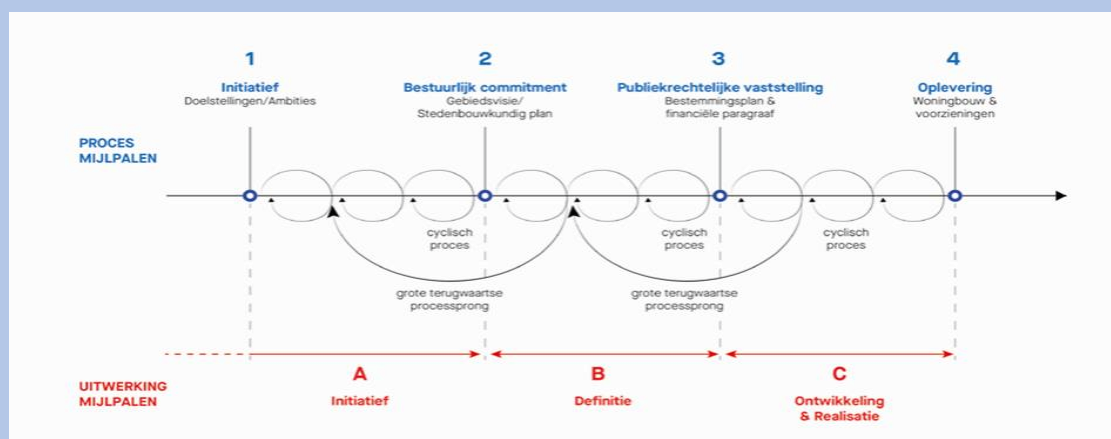
Woonvisie	Woonbehoefte Onderzoek	Periode	Aantal woningen
Woonvisie 2016-2025	Primos 2016	Periode 2016-2025	290
		Periode 2025-2040	100
		Totaal	390
Woonvisie 2021-2030	Primos 2019	Periode 2019-2025	680
		Periode 2025-2040	500
		Totaal	1180

Kijkende naar wat er aan de beginperiode van 2019-2025 is opgeleverd aan woningbouw komt eveneens overeen met dit beeld, de urgentie om (veel) nieuwe woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad was er niet. Enkel in de kern Duiven was een huishoudenstoename voorzien, deels ook doordat Duiven, net als Westervoort, aantrekkelijk is voor doorstromers uit de woningmarktregio Arnhem. Voor Groessen en Loo was zelfs na 2020 geen verdere huishoudensgroei voorzien. De woningbouwontwikkeling rond 2019/2020 moet ook in dit licht worden gezien omdat een woningbouwproject/gebiedsontwikkeling een lang proces met zich meebrengt en resultaten vaak jaren later worden gerealiseerd. In onderstaande figuur wordt het beeld van een woningbouwontwikkeling/ gebiedsontwikkeling nader toegelicht.

Gebiedsontwikkeling

Initiatief

De realisatie van een woningbouwproject/gebiedsontwikkeling gaat veelal gepaard met een proces van vele jaren. Het bepalen van de doelstelling en ambities kan vaak al jaren overheen gaan. Hoe komt het initiatief eruit te zien en hoe wordt deze vertaald naar een gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan? Het gebied zal onderzocht moeten worden, wat mogelijk ook weer consequenties heeft voor het plan. De grond moet zelfs mogelijk nog verworven worden. Er wordt gecommuniceerd en geparticipeerd bij de realisatie van een plan.



Welke punten kunnen worden meegenomen en waar kan (gemotiveerd) van worden afgeweken? Wat zijn de financiële consequenties? Als het plan wordt aangepast heeft dat ook mogelijk weer consequenties voor hetgeen (nader) onderzocht moet worden. Er passeren vaak meerdere visies en plannen de ronde voordat er sprake is van een ontwerp plan.

Definitie

Het ontwerp plan zal bestuurlijke commitment moeten hebben bij zowel ontwikkelaar als de gemeente en vormt tevens de basis voor het opstellen van een ontwerp omgevingsplan. Tussen gemeente en ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het plan. Met deze afspraak (Anterieure overeenkomst) wordt het omgevingsplan ook financieel geborgd. Als er geen financiële borging is voor het plan kan een subsidie mogelijk een bijdrage leveren aan de realisatie van een plan. Er gaan vaak vele maanden overheen voordat er zicht is op een definitieve beschikking van een subsidie. Het wel of niet verkrijgen van een subsidie kan vervolgens ook weer consequenties hebben voor het plan.

Voordat de definitie fase is afgerond zijn vaak reeds vele jaren verstreken.

Planologische borging

Vervolgens vindt de publiekrechtelijke vaststelling plaats. Het plan wordt in ontwerp vastgesteld en ter inzage gelegd. Ook rondom deze fase vindt communicatie en participatie plaats. Op het ontwerpplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze moeten beantwoord worden en hebben bovendien mogelijk consequenties voor het plan. Na mogelijke aanpassingen wordt het definitieve plan, tezamen met de nota zienswijzen en de financiële borging voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze interne procedure vergt ook tijd (College besluit → Politieke avond → Raadsbehandeling → Definitieve vaststelling). Bij definitieve vaststelling ligt het definitieve plan nogmaals ter inzage en kan eventueel beroep tegen het plan worden ingediend. Voordat er in dat geval een zitting bij de Raad van State heeft plaatsgevonden gevolgd door een uitspraak van de Afdeling zijn tegenwoordig circa 18 maanden reeds verstreken.

Een ontwikkelaar vraagt in beginsel pas zijn omgevingsvergunning voor de bouw aan zodra hij kan beschikken over een onherroepelijk omgevingsplan. Tussen definitief omgevingsplan en onherroepelijk omgevingsplan kan hij wel reeds zijn vergunningaanvraag voorbereiden. Tegen een omgevingsvergunning is bezwaar en beroep mogelijk.

Realisatie

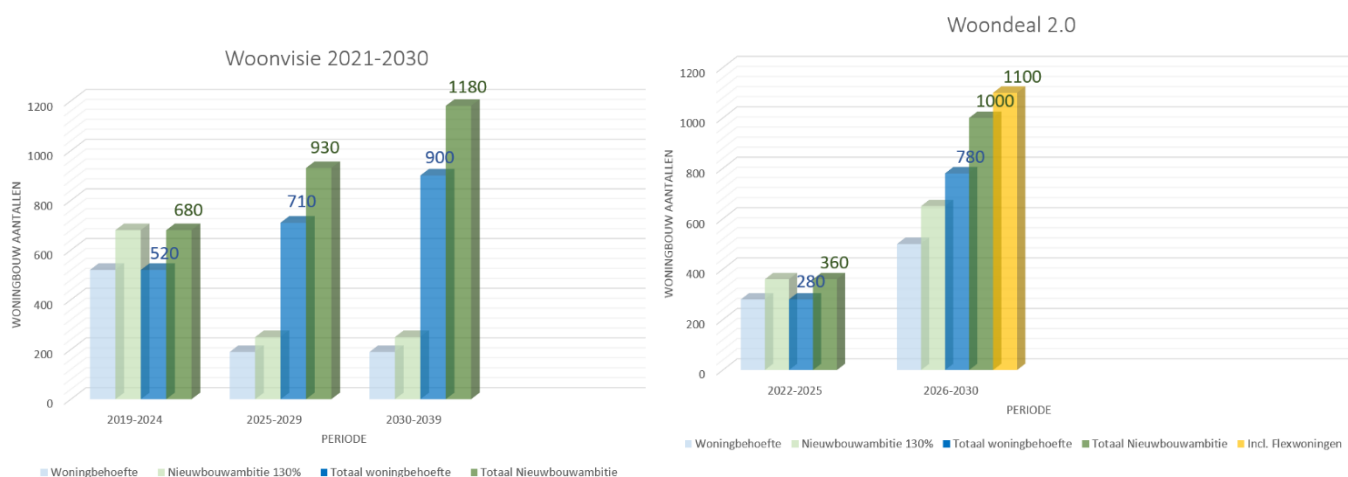
Indien alle vergunningen rond zijn kan gestart worden met het bouwrijp maken van de grond. Hierbij moet gedacht worden aan het verwijderen van eventuele oude opstallen, leidingen, verontreinigingen, explosieven en ongewenste begroeiing. Bij vervuiling moet eerst de grond gesaneerd worden. Het kan zijn dat ook hier een separate vergunning voor noodzakelijk is. Indien het maaiveld dicht bij het grondwater zit moet de grond eerst opgehoogd worden voordat gestart kan worden met het aanbrengen van riolering, kabels en leidingen. In het geval dat de woningbouwontwikkeling een herontwikkeling van een bestaand pand betreft zal ook dit pand eerst gereed gemaakt moeten worden voordat gestart kan worden met de gewenste ontwikkeling.

Afhankelijk van het risico wat de ontwikkelaar wilt nemen start hij ergens rondom deze periode met de verkoop van zijn woningen. Doorgaans start de ontwikkelaar met een plan als hij 70% van de woningen (in die betreffende fase) heeft verkocht. Vanaf dit moment kan, met enige marge, over de oplevering van de woningen gecommuniceerd worden. Afhankelijk van de omvang van het project duurt de bouw circa 1+ jaar. Langdurige vorst/regen of eventueel personeelstekort kan deze termijn doen verlengen. Tot slot wordt het plan nog woonrijp gemaakt. De verlichting wordt geplaatst, het groen wordt aangeplant en wegen en parkeerplaatsen worden definitief aangelegd.

Vershil Woonvisie 2021-2030 | Woondeal 2.0 | Woningmarktonderzoek GMR 2022⁸

Om een goede evaluatie te kunnen geven van het woningbouwprogramma moet eerst een duidelijk beeld gegeven worden waar de Woonvisie 2021 van de Woondeal 2.0 van elkaar verschillen. Qua programma lijken beide ambities op elkaar, er zijn echter nuances waardoor je kan spreken van een additionele ambitie vanuit de Woondeal 2.0. ten opzichte van de Woonvisie 2021-2030.

Op de eerste plaats houden beide beleidsdocumenten een andere periode aan voor haar gewenste woningbouw aantallen. De Woonvisie 2021 kijkt naar de periode 2019-2029, terwijl de Woondeal 2.0 uit gaat van de periode 2022-2030. Daar waar de Woonvisie 2021 van een nieuwbouwambitie spreekt van 930 woningen, gaat de Woondeal 2.0 uit van een nieuwbouwambitie van 1000 woningen. Daar bovenop komt vanuit de Woondeal 2.0. nog concreet de ambitie om additioneel 100 flexwoningen te realiseren. In zekere zin is daarom sprake van een ambitie om 1100 woningen toe te voegen in de periode 2022-2030 vanuit de Woondeal 2.0.



De Woondeal 2.0. kan hiermee gezien worden als een aanscherping van de Woonvisie 2021, deze aanscherping ligt bij de basis van het woningbouwbehoefteonderzoek die respectievelijk onder beide documenten liggen (Primos 2019 versus Primos 2022). Hier wordt later nog verder op ingegaan.

⁸ als kennisgeving en bijlage bij raadstukken van 18 april 2023

Overzicht welke projecten vallen onder welke beoordeling

Gezien de projecten Kloosterkamp/Heilweg, Akkerwinde en Westreenen vóór 2022 zijn opgeleverd worden deze woningbouwaantallen wel meegeteld in het overzicht van de Woonvisie 2021, maar niet bij de woningbouwaantallen van de Woondeal 2.0.

Afgeronde projecten t/m 2024	Aantal woningen	Woonvisie 2021	Woondeal 2.0
Kloosterkamp/Heilweg	3	X	
Achterste hoek/Akkerwinde	9	X	
Westreenen	20	X	
Welleveld	15	X	X
Thuvinepark	17	X	X
Weidekervel	12	X	X
CPO voormalige kleuterschool Loo	4	X	X
Groessen centrum (onder de Toren)	28	X	X
Rijksweg 62	12	X	X
Regina Pacis	13	X	X
De Timp	16	X	X

De opbrengst 2019-2024

Kijken we naar de opbrengst van het woningbouw programma tot op heden dan kunnen hier een aantal conclusies aan verbonden worden. Op de eerste plaats de afgeronde en reeds vergunde projecten tot en met 2024:

Afgeronde projecten t/m 2024						
Project	Programma	Gemeente Eigendom	Geen Zienswijze	Zienswijze	Beroep	Plantype
Kloosterkamp / Heilweg	03					Uitbreiding
Achterste Hoek / Akkerwinde	09					Verdichting
Westreenen	20					Transformatiegebied
Welleveld	15					Verdichting
Thuvinepark	17					Verdichting
Weidekervel	12					Pandtransformatie
CPO Voormalige kleuterschool Loo	04					Pandtransformatie
Groessencentrum Onder de Toren	28					Verdichting
Rijksweg 62	12					Pandtransformatie
Regina Pacis	13					Pandtransformatie
De Timp (Walcherenstr 5)	16					Transformatiegebied
SUBTOTAAL	149					
Vergunde / lopende projecten						
Eltensestraat 17	24					Pandtransformatie
TOTAAL	173					

Het gemiddeld aantal woningen per project is 17 woningen. Dit is relatief laag. De inzet per project vergt echter nagenoeg evenveel als een project met een grotere capaciteit aan woningen. Per project ligt een andere casus voor: het plantype, de omgeving, de opgave, de initiatiefnemer etc. Er is daarom geen sprake van een blauwdruk voor een project. Elke vakdiscipline zal de casus apart moeten benaderen. De omvang van een project betreft daarbij slechts één van de elementen die een project zijn unieke (complexe) opgave geeft.

Bij gebiedsontwikkeling is sprake van verschillende soorten plantypen. Er zijn uitbreidingslocaties, zoals bijvoorbeeld Plakse Weide en Ploen Noord. Verdichtingslocaties, transformatiegebieden en pandtransformaties. Dit laatste plantype zorgt in de gemeente Duiven de afgelopen jaren weinig voor weinig bezwaar en beroep. Dit is te verklaren omdat er ruimtelijk weinig verandert aan de omgeving. De situatie wordt, ook voor de omgeving, vaak zelfs beter omdat het pand in kwestie niet in verval raakt maar hergebruikt wordt. Het pand moet zich hier echter wel voor lenen.

Conclusie van de evaluatie

Gebiedsontwikkeling is weerbarstig!

Te weinig beschikbare reserve capaciteit

Jarenlange beperkte investeringen in nieuwe woningbouwlocaties of zelfs het schrappen van mogelijke uitbreidingslocaties in onze Structuurvisie (voorloper Omgevingsvisie), maakt dat de nodige tijd kost om richting realisatie te gaan van voldoende woningen. Jarenlange onderschatting van de huishoudensgroei is hier mede debet aan.

Interne efficiëntie

De ervaring heeft geleerd dat het interne proces van initiatief tot aan realisatie efficiënter kan door aan de voorkant de uitgangspunten op inhoud en tijd vanuit gemeentelijk perspectief scherp en helder neer te zetten. Dit doen we nu door een meer projectmatige en integrale aanpak. Dit voorkomt lijmwerk achteraf.

Veelheid aan verschillende raadsaders

Veelheid van verschillende raadsaders (bovenop de Omgevingsvisie en Woonvisie) voor met name de uitbreidingslocaties maakt het ingewikkeld voor het college om plannen te kunnen bij sturen als locatie/actualiteit daarom vraagt.

Hernieuwde Rijksinteresse leidt tot veel nieuw beleid

Na de ontmanteling van het Ministerie van VROM in 2010 heeft woningbouw/volkshuisvesting de afgelopen jaren weer de nodige aandacht gekregen vanuit het Rijk. Met als gevolg een stortvloed aan nieuwe wetgeving en het aanjagen van de woningbouw (Woondeals). Met daarbij de constatering dat de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot is, wat heeft geleid tot onder andere de verstedelijkingsstrategie (nu NOVEX).

Zorg dat je reserve woningbouwcapaciteit tot beschikking hebt

De ervaring van de afgelopen jaren leert dat je al snel te weinig harde plannen hebt, om in korte tijd snel woningen te kunnen bouwen. Waardoor je dus altijd achter de feiten (behoefte) aanloopt. Het advies is dus zorg dat je voldoende (harde) woningbouwplannen hebt zodat je kunt werken vanuit een continue bouwstroom.

We zien ook projecten die tot op Omgevingsvergunning niveau zijn verleend maar desondanks niet leiden tot een startbouw. Dit komt veelal door een te hoge verwervingsprijs van de locatie. Waardoor door de stijging van de bouwkosten in relatie tot het streefprogramma de businesscase niet sluitend is.

Klein project versus groot project

Kleine woningbouwprojecten kosten relatief gezien per woning meer capaciteitsinzet dan een groot woningbouwproject. Dus er is gelet op de hoeveelheid beschikbaar personeel een beperking op de hoeveelheid kleine projecten die tegelijkertijd kunnen worden opgepakt.

Zienswijze/beroep kun je nergens 100% uitsluiten

De ervaring leert dat het niveau en manier van de participatie niet veel uitmaakt voor de hoeveelheid zienswijzen/ beroep. We zien wel dat de transformatie locaties in de kernen relatief weinig zienswijzen en helemaal geen beroep kennen.

Eigen locaties leiden snel tot realisatie

De afgelopen jaren zien we dat woningbouwprojecten (Weidekervel / Timp / Regina Pacis) op gemeentelijke grond relatief snel (binnen 3 tot 5 jaar) tot oplevering van de woningen komen. In eigen projecten is het ook makkelijker het aandeel betaalbare woningen te laten realiseren.

Woningbouwprogramma 2022-2030:

- Uitgangspunten (kwaliteit bestaande voorraad en leefbare wijken en huisvesten van specifiek doelgroepen) uit de Woonvisie tot 2030 nog steeds goede uitgangspunten ook doorkijk naar 2040 goed geborgd;
- Zeker de helft van het woningbouwprogramma moet gerealiseerd worden op de uitbreidingslocaties. Dit maakt het halen van de opgave kwetsbaar;
- Woningprogramma waar nu aan gewerkt wordt bestaat overwegend uit niet “harde” plannen.
- Flexwonen levert op korte termijn een forse bijdrage aan het woningbouwprogramma

Resume evaluatie

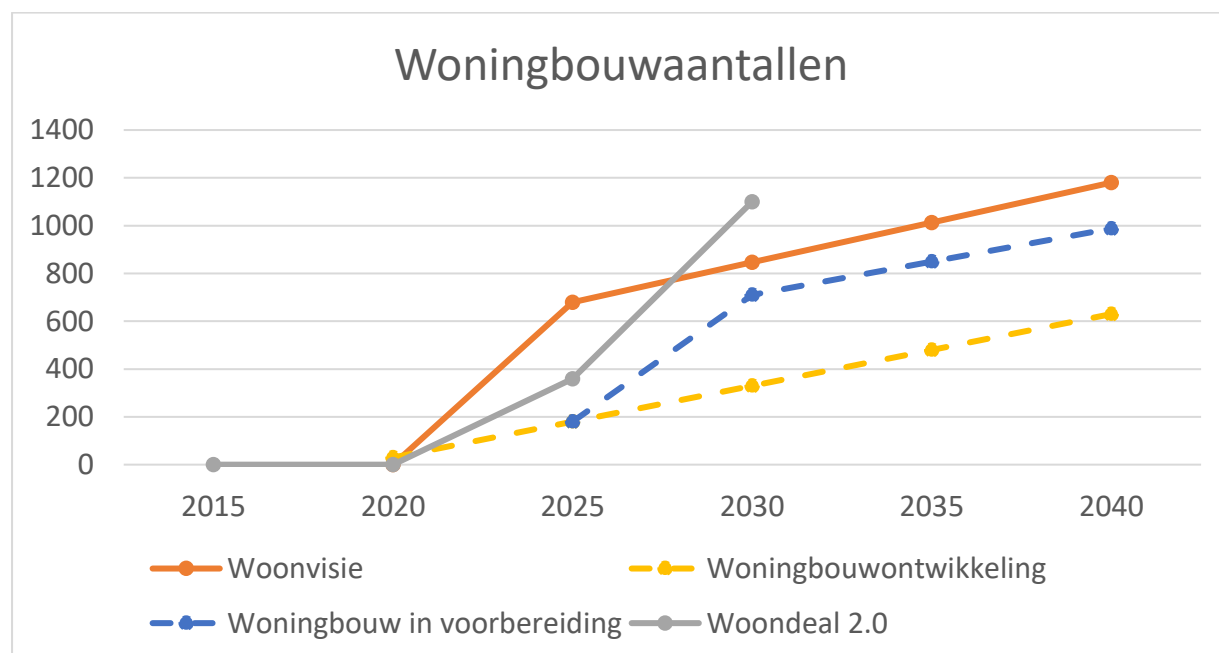
Wil je zekerheid inbouwen voor de woningbouwambitie 2030?

- Zet vooral in op eigen ontwikkellocaties;
- Stuur niet te veel op strakke kaders/ veel kaders/ eisen. Durf te sturen op je hoofdambities Omgevingsvisie, Woonvisie, Woondeal, duurzaamheid en klimaatadaptatie (streefprogramma, bouwen naar behoefte of te wel juiste woning op juiste plek op juiste moment) en controleer daar als raad het college op;
- Durf als college projecten te pauzeren als er vanuit de ontwikkelaar/ eigenaar geen (voldoende) voortgang op zit, zodat je de schaarse capaciteit inzet op waar de energie zit;
- Hou vast aan het vooraf gekozen participatie niveau.

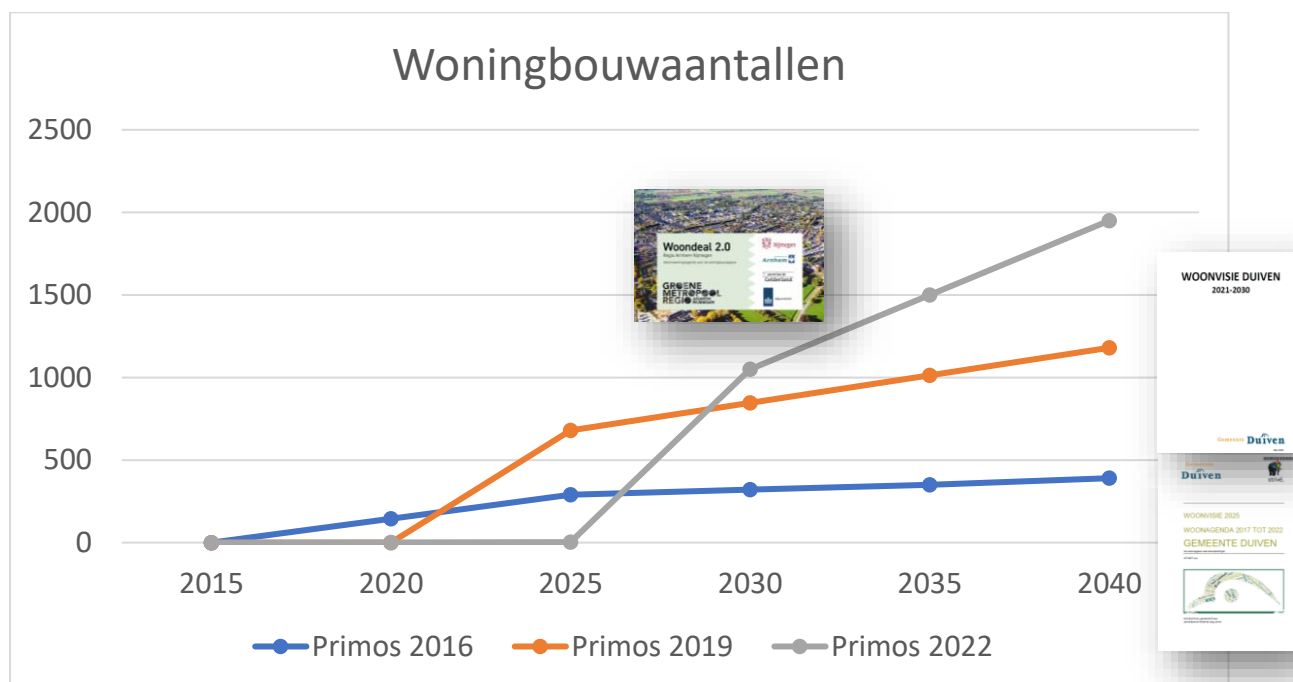
3. Vooruitblik

Opgave tot 2040

Op basis van de Woonvisie (Primos 2019) was de verwachting (oranjelijn) dat we richting 2040 woningbouwplannen moesten gaan maken voor circa 1.200 woningen. Met de woningen die sinds 2019 zijn opgeleverd en de woningbouwplannen die nu in voorbereiding zijn zouden we uitkomen op plannen voor circa 1.000 woningen. Met de Woondeal 2.0 (2023) is op basis van Primos 2022 voor de gemeente Duiven een nieuwbouwambitie (plancapaciteit) vastgelegd van 1.000 woningen + circa 100 flexwoningen tot 2030 (grijze lijn).



Met de Woondeal 2.0 zijn nog geen nadere afspraken gemaakt over de periode 2030-2040⁹. In het regionale woningbehoefteonderzoek 2023 (mede gebaseerd op Primos 2022) blijkt dat de woningbehoefte op de lange termijn na 2030 flink hoger is dan bleek uit het onderzoek 2020 (Primos 2019). Waar eerder uitgegaan werd van een lichte groei na 2030 blijft de groei in de Liemers na 2030 op vergelijkbaarniveau als in de periode 2022-2030. Dat betekent voor Duiven dat er op basis van de verwachte behoefte een woningambitie bij komt van zo'n 900 woningen. Waarmee de totale verwachte behoefte uitkomt op 1.900 extra¹⁰ woningen in de periode 2022-2040.



⁹ In maart 2025 wordt met een Woondeal 2.1 de tijdshorizon verbreed naar 2035.

¹⁰ Dit kunnen zowel nieuwe woningen zijn als extra woningen door het beter benutten van de bestaande voorraad.

Programma korte/middellange termijn

Zoals uit onderstaande grafiek blijkt, is er onvoldoende plancapaciteit in relatie tot de verwachte behoefte. Wel zijn er voor de Woondeal 2.0 ambitie tot 2030 afdoende plannen in voorbereiding. Ze zijn echter nog wel in overwegende mate zacht. Dus niet planologisch onherroepelijk. Wat, op basis van de ervaring, leidt tot behoorlijke risico's op planuitval en of vertraging van woningbouwprojecten.

	2019-2024	2022-2024	2025-2030	2031-2040	Totaal 2022-2040
Projecten in tijd	186	149	757	258	1201
Afgeronde projecten	162	125			
Vergunde projecten	24	24			
Projecten in voorbereiding			757	258	
VCD Winkelhart			45		
Plakse Weide I			180		
Plakse Weide II				120	
Ploen-Noord I			127		
Ploen-Noord II			100	100	
Loo Sint Antoniusstraat 8-10			5		
VCD Woonpark			20		
Droopad 1 (BS Remigius)			40		
Goudenregenstraat 1 (BS Wereldwijzer)			12		
Schoolstraat 14 (Groene Ring)			40		
Kerkakkers (+nr. 29)/ Tempelstraat (Bloesemgaarde)			40		
Kassencomplexlocaties Loostraat 65				38	
Lombokweide/Lombokstraat			22		
Brouwerijweg 9			6		
Flexwoningen Biezenkampen			120		
Reservelocaties in voorverkenning					
Potentiële locaties nog niet in verkenning					

Programma middel,- lange termijn

Wordt gekeken naar de nu bekende reservelocaties dan bieden deze zeker kansen om richting 2040 aan de behoefte te kunnen gaan voldoen. Er ligt in Duiven met name potentieel bij de Ploen-Noord Groot¹¹, de Biezenkampen regulier en de Spoorzone. Daarnaast zijn er nog meerdere mogelijke herstructurerings-, inbreidings-, en transformatielocaties. In Groessen en Loo zijn er ook nog mogelijke locaties (ook herstructurering, inbreiding en transformatie) die met uitzondering van de Kassenlocatie Loostraat 61a nog niet zijn verkend. Daarnaast is er nog ruimte binnen de bestaande woningvoorraad middels het instrumentarium “beter benutten bestaande woningvoorraad”.

Afgeronde projecten 2022-2024	125
Vergunde projecten	24
Projecten in voorbereiding	1015
Reservelocaties in voorverkenning	120
Scheefkelk 2	
Centrum Jumbo-Locatie	
Rijksweg 110	
Plakse Weide 3 (witte vlek en Plakse straat)	
Potentiële locaties (nog niet in voorbereiding)	300-750
Kassencomplexlocaties Loostraat 61a	
Spoorzone	
Gemeentewerf en brandweer	
Parallelweg 29	
Rijksweg 41	
Ploen Noord Groot	
Biezenkampen regulier	
Inbreiding locatie nog onbekend	
Totaal reservelocaties	420-870
Totaal 2022-2040	1550 tot 2000

Macro economische effecten

Grotere woningbouwlocaties als onze uitbreidingslocatie worden veelal in fases over een periode van 5 tot 10 jaar ontwikkeld (van de definitief ontwerp naar oplevering woning). Daarom hebben macro economische effecten soms grote effecten op dit soort bouwlocaties. De bouw is namelijk niet alleen een van de meest conjunctuurgevoelige sectoren, maar ook zeer gevoelig voor veranderingen van de rente. Daarnaast spelen nu effecten als personeelstekorten. Door dit gegeven zijn dit soort effecten zeer bepalend in de woningbouw en kun je ook niet heel ver vooruit met een grote mate van zekerheid opleveringen van woningen plannen. Wat helpt is een grotere beschikbaarheid van (planologisch harde) bouwlocaties zodat je op korte termijn kan inspelen op de actuele behoefte vraag (en dus ook kan bijsturen).

¹¹ Ploen-Noord Groot= is het gehele gebied zoals aangeduid in de Omgevingsvisie 2021

Conclusie vooruitblik

1. Bouwen naar behoefte¹² als uitgangspunt;
2. Laat de maximale woningbouw aantallen uit de Woonvisie los;
3. Conform de Omgevingsvisie 2021 is er, naast de uitbreidingslocaties Biezenkampen, Ploen-Noord en Plakse Weide, ruimte voor nieuwe (ook voor nu nog onbekende) inbreidingslocaties;
4. Ploen-Noord Groot (conform aangeduid gebied Omgevingsvisie) ontwikkelen tot woonwijk zonder beperkingen op maximale aantallen woningen;
5. De Biezenkampen benaderen als reguliere woningbouwlocatie, waarbij gestart wordt met flexwoningen;
6. Strategie: voldoende plancapaciteit op de plank hebben liggen;
7. Uit onderzoek zal moeten blijken in hoeverre ruimtelijk gezien ook invulling kan worden gegeven aan de vergrote behoefte.

De hoofdpogave van de woningbouw in onze gemeente ligt daarbij conform de jongste behoeftecijfers in lijn met de Woonvisie nog steeds in de kern Duiven.

1. *Bouwen naar behoefte als uitgangspunt*

Uit de evaluatie blijkt dat prognoses wijzigen en dus is het vastklikken van maximale woningbouw aantallen niet de juiste weg om ervoor te zorgen dat het uitgangspunt uit de Woonvisie 2021-2030 'juiste woning op de juiste plek op het juiste moment' waargemaakt kan worden. Het ligt veel meer voor de hand dat er woningbouwplannen gemaakt worden in overeenstemming met de (lange termijn) behoefte. Voor deze behoefte bepaling wordt er regionaal een jaarlijkse woningbouwmonitor gedaan en wordt 3 jaarlijks een woningmarktonderzoek gedaan waarbij onder andere de meest actuele Primos gegevens worden gebruikt. Daarbij houden we zicht op de langere termijn omdat tussen start project en oplevering woningen afhankelijk van de grote en uitdagingen van de locatie vaak 3 tot 10 jaar zit.

2. *Bouwen naar behoefte betekend het maximale woningbouw aantal genoemd in Woonvisie loslaten*

In de Woonvisie 2021-2030 wordt een concreet maximum aantal woningen genoemd voor de gemeente als geheel en specifiek voor de kernen Groessen en Loo. Bouwen naar behoefte is een meer adaptieve vorm die bij het beschikbaar komen van nieuwe prognoses kunnen leiden tot een nieuwe stip op de horizon. Met het vaststellen van bouwen naar behoefte als uitgangspunt kan het in de Woonvisie 2021 genoemde maximale aantal woningen worden losgelaten. Dit is een addendum op Woonvisie 2021-2030.

3. *Bouwen naar behoefte leidt niet tot aanpassing van de Omgevingsvisie*

In de Omgevingsvisie Duiven zijn de uitbreidingslocatie van de kern Duiven al opgenomen. Verder is in de Omgevingsvisie al benoemd dat er ruimte is voor (nieuwe) inbreidingslocaties. Dus met de lijn die in de Omgevingsvisie is neergezet is en blijft er ruimte voor nieuwe (en nu mogelijk nog niet in beeld zijnde) inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties. De conclusie is dan ook dat het woningbouwprogramma met de locaties die nu in beeld zijn tot 2040 nu nog niet leidt tot een (noodzakelijke) aanpassing van de Omgevingsvisie.

¹² Conform Woonvisie uitgangspunt "juiste woning op de juiste plek op het juiste moment"

4. *Ploen-Noord Groot ontwikkelen zonder beperking op maximale aantallen vooraf*

Uit de woningbouwevaluatie blijkt dat we gelet op de prognoses nog aanvullende woningbouwlocaties nodig hebben. Een deel van de geconstateerde benodigde aanvullende woningen kunnen worden gebouwd op de Ploen-Noord Groot, waar in potentie meer dan de eerder genoemde 300 woningen ontwikkeld kunnen worden. De gehele locatie de Ploen-Noord Groot is in onze Omgevingsvisie reeds aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Ondertussen wordt doorgewerkt aan het bestemmingsplan voor de eerste circa 130 woningen. Voor het overige deel van de Ploen-Noord Groot wordt gestart met een gebiedsvisie waarbij ook gekeken zal worden naar de gronden van het agrarisch loonwerk bedrijf en de gronden waar conform de Omgevingsvisie de zone “waardevolle relatie dorp-landschap”¹³ op ligt. Deze gebiedsvisie zal een antwoord moeten geven hoe de Ploen-Noord Groot de komende 10-15 jaar ontwikkeld kan worden tot een woonwijk waar het goed wonen en verblijven is.

5. *Biezenkampen na start met flexwoningen benaderen als reguliere woningbouwlocatie*

Met flexwoningen (circulair verplaatsbare woningen) worden z.s.m. woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast wordt de totale woningbouwontwikkeling op Biezenkampen aangejaagd. Om dit mogelijk te maken, wordt het inzicht ‘placemaking’ uit de “nota van inzichten flexwonen” van oktober 2023 onderzocht. Op een deel van locatie Biezenkampen worden z.s.m. flexwoningen gerealiseerd. Uit de woningbouwevaluatie blijkt dat we gelet op de prognoses nog aanvullende woningbouwlocaties nodig hebben. Een deel van de geconstateerde benodigde aanvullende woningen kunnen nadat de flexwoningen zijn gerealiseerd worden gebouwd op deze locatie. Wanneer het totale gebied tot woningbouw wordt ontwikkeld, vinden de flexwoningen binnen dit totale plangebied of elders in Duiven hun nieuwe, permanente plek. De locatie is in zijn geheel in bezit van de gemeente waardoor er ook beter in tijd en programma gestuurd kan worden.

6. *Strategie van voldoende plancapaciteit*

De ervaring van de afgelopen jaren leert dat je al snel¹⁴ te weinig woningbouwplannen hebt. De evaluatie laat zien dat het ontwikkelen van plannen tijd kost. Zo gemiddeld 3 tot 10 jaar. Planlocaties waar vandaag mee gestart wordt leveren dus pas over 3 tot 10 jaar de eerste woningen op. Door te krap te sturen op de hoeveelheid beschikbare locaties loop je dus altijd achter de feiten (behoefte) aan en worden er dus te weinig woningen gebouwd. Het advies is dus zorgt dat je voldoende (harde) woningbouwplannen hebt zodat je kunt werken vanuit een continue bouwstroom.

7. *Onderzoek in hoeverre ruimtelijk gezien ook invulling kan worden gegeven aan de vergrote behoefte*

Een vergrote woonbehoefte vanuit prognoses door Primos of WoOn zijn de basis ingrediënten om ruimtelijk af te wegen of de gemeente Duiven in staat is deze opgave ook redelijkerwijs in te vullen. Hoewel we als gemeente onze (toekomstige) inwoners een plek willen geven, moet de kwaliteit van onze fysieke leefomgeving een dergelijke opgave ook aan kunnen. Dit zal starten met de aanvullende ruimte op de uitbreidingslocaties+ onder meer de spoorzone en zal daarna een continue cyclus proces zijn bij het beschikbaar komen van nieuwe mogelijke inbreidingslocaties en nieuwe prognoses.

¹³ Er is in de Omgevingsvisie niet omschreven wat deze waardevolle relatie is en wat dit betekend voor het gebruik van het gebied. Daarom is goed om dit ook te verkennen en te omschrijven.

¹⁴ Eigenlijk zouden zo’n 100-140 woningen per jaar moeten worden toegevoegd. De evaluatie laat zien dat er de afgelopen jaren gemiddeld zo’n 30 woningen per jaar zijn opgeleverd. Waarbij het aantal woningen per jaar de laatste 2 jaar weleens waar oploopt maar nog lang niet in de buurt zit van aantal woningen wat eigenlijk zou moeten worden toegevoegd.