

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** : Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040

---

**Zaak- & documentnr.** : Z/24/121626 201655349

**Opsteller** : Dick Boschman/ Ken Jeurissen

**Portefeuillehouder** : G.J.C. Schrijner

**Afdeling** : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling

**Telefoonnr** : (088) 695 3000

---

### Samenvatting

In de woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 wordt teruggekeken op de ontwikkelingen van de afgelopen 5 jaar. Welke keuzes zijn er gemaakt, welke knelpunten worden gezien en wat er nog nodig is om de woningbouwbehoefte uit de Woonvisie 2021-2030, de Woondeal 2.0 en het laatste woningmarktonderzoek te realiseren. In dit voorstel wordt gelet op de evaluatie en vooruitkijk voorgesteld om de gemeenteraad een aantal besluiten te laten nemen die bijdragen bij het kunnen behalen van de woningbouwbehoefte.

### Beslispunten

*De gemeenteraad besluit:*

1. Kennis te nemen van de evaluatie woningbouw 2024 en de vooruitblik te onderschrijven;
2. Het uitgangspunt bouwen naar behoefte te gaan hanteren;
3. Ploen-Noord Groot (conform aangeduid gebied Omgevingsvisie) ontwikkelen tot woonwijk zonder beperkingen op maximale aantallen woningen;
4. De Biezenkampen benaderen als reguliere woningbouwlocatie, waar begonnen wordt met flexwoningen;
5. Streefprogramma woningbouw (conform Woondeal 2.0) vast te stellen.

### Aanleiding

College en raad hebben vanaf 2019 gezamenlijk gekozen om in te zetten op versnelling van de woningbouwproductie en hebben we 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 2 woningmarktonderzoeken gedaan. Verder zijn er, omdat er geconstateerd werd dat met alleen inbreidingslocaties niet genoeg woningen gerealiseerd kunnen worden, 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 de evaluatie wordt teruggekeken naar de ontwikkelingen van de afgelopen 5 jaar. Welke keuzes zijn er gemaakt, welke knelpunten gezien worden 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 onze woningbouwambities gerealiseerd worden, welke uitdagingen staan ons nog te wachten en hoe kan hier op geanticipeerd worden?

## **Planning**

Indien uw raadraad kan instemmen met dit raadsvoorstel, zal de strategie richting ontwikkeling en de exacte invulling<sup>1</sup> (dus o.a. hoeveel woningen en het tijdspad) van de uitbreidingslocaties worden bepaald. Verder blijft in lijn met de Omgevingsvisie ruimte voor nieuwe inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties. Daarnaast wordt gewerkt naar meer mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad middels het instrumentarium “beter benutten bestaande woningvoorraad”.

Ook zal, in lijn met de Woonvisie en de Woonagenda, de gemeenteraad 2 maal per jaar geïnformeerd worden middels een kennisgeving over de voortgang van de Woonagenda en de actuele woningbouwprojectenlijst. Zoals bekend is van de lopende projecten de meest recente informatie te vinden op <https://www.duiven.nl/projecten-in-duiven>.

## **Beoogd effect**

De raad is breed geïnformeerd over de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en heeft inzicht over hoe de onze woningbouwambities gerealiseerd kunnen worden zodat deze passen bij het uitgangspunt uit de Omgevingsvisie “de juiste woning op juiste plek op het juiste moment”.

## **Argumenten**

### *1.1 De Evaluatie 2024 en het vooruitzicht 2040 geven inzicht in de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en geven een vooruitblik richting 2040*

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

### *2.1 Bouwen naar behoefte wordt het uitgangspunt*

Uit de evaluatie blijkt dat prognoses wijzigen en dus is het vastklikken van maximale woningbouwaantallen 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.

---

<sup>1</sup> hoeveelheid en type woningen, de benodigde gronden voor groen, water en verkeer en mogelijke maatschappelijke functies passend bij de Omgevingsvisie, Woonvisie, Woondeal 2.0, raadsbesluit evaluatie en onze duurzaamheids- klimaatadaptieve ambities.

## *2.2 Bouwen naar behoefte betekend de woningbouw aantallen genoemd in Woonvisie loslaten*

In de Woonvisie 2021-2030 wordt een concrete 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.

## *2.3 De Woonvisie 2021-2030 hoeft niet te worden aangepast*

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<sup>de</sup> 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.

## *2.4 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.

## *3.1 Gelet op de evaluatie hoeft de locatie Ploen-Noord niet beperkt te worden tot maximaal 300 woningen*

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 besloten om de planvorming voor de Ploen Noord en Plakse Weide te starten. De ontwikkelaar van Ploen-Noord 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 gemeenteraad op 7 juni 2022 besloten om de planvorming te starten voor een beperkter aantal woningen op de gronden die de ontwikkelaar en de gemeente wel in eigendom hebben. Dit heeft inmiddels geleid tot het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

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. Voor 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"<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> 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.

#### *4.1 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.

#### *5.1 Aanpassing streefprogramma nieuwbouw Woonvisie 2021 is nodig*

Bij het raadsvoorstel over de Woondeal 2.0 zat een notitie streefprogramma nieuwbouw. Bij het besluit over de Woondeal 2.0 is echter geen besluit genomen over dit nieuwe streefprogramma in lijn met de Woondeal 2.0. Gelet op de besluitvorming volgend uit de evaluatie is dit het moment om dit streefprogramma nieuwbouw ook in formele zin door de gemeenteraad te laten vaststellen.

#### *5.2 nieuw streefprogramma is kleine wijziging ten opzichte van Woonvisie streefprogramma*

In de Woonvisie 2021 was op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019, de Woondeal 2020 en de doorvertaling daarvan in de Liemerse Woonagenda gekozen voor een streefprogramma nieuwbouw van 70% betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop zoals gedefinieerd in Woonvisie 2021) en 30% middelduur/duur (middeldure koop en dure koop zoals gedefinieerd in Woonvisie 2021). Dat was in vergelijking met de Woondeal 2020 een meer betaalbaar streefprogramma. In de Woondeal 2020 was namelijk een streefprogramma van 50% betaalbaar (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop zoals gedefinieerd in Woondeal 2020) opgenomen. In de Woondeal 2.0 (2023) is het streefprogramma door de prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en de VNG en op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda meer betaalbaar dan in de Woondeal 2020. In de Woondeal 2.0 (2023) is het streefprogramma nieuwbouw 2/3<sup>e</sup> betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur. Dit streefprogramma Woondeal 2.0 ligt dichtbij het streefprogramma uit onze Woonvisie 2021. Toch vraagt de Woondeal om een kleine aanpassing van het streefprogramma nieuwbouw uit de Woonvisie 2021. Dat is in de notitie Streefprogramma, die als bijlage bij de stukken over de Woondeal 2.0 zat, reeds nader toegelicht. De geactualiseerde notitie Streefprogramma is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

#### **Kantttekeningen**

n.v.t.

#### **Financiële paragraaf**

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen.

#### **Participatie en communicatie**

Op de evaluatie en de vooruitkijk heeft geen participatie plaats gevonden. De participatie over woningbouw heeft reeds plaats gevonden in het traject van de Omgevingsvisie en vindt op locatieniveau per project plaats afhankelijk van de gekozen participatietrede.

#### **Intergemeentelijke samenwerking**

Er wordt regionaal samengewerkt op het gebied van de woningmarktmonitor en het woningmarktonderzoek.

**Bijlagen**

Bijlage 1 - Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 (201659670) (openbaar)

Bijlage 2 - Notitie streefprogramma (201659648) (openbaar)

Bijlage 3 - Raadsbesluit Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 (201659671) (openbaar)

Bijlage 4 - Presentatie thema-avond 14 mei 2024 (201659780) (openbaar)

Duiven, 14 mei 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

G. (Bertus) Brinkman  
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes  
burgemeester