

Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven

1. Doel van deze notitie

Op 12 juni 2018 is door de gemeenteraad de notitie woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018 – 2027 vastgesteld. Deze notitie is een vervolgnotitie hierop. Deze vervolgnotitie beschrijft de uitkomst van de analyse die is gemaakt van alle locaties die op dit moment in beeld zijn voor de versnellingsopgave woningbouw in de gemeente Duiven. Vervolgens gaat de notitie in op de relevante kaders en ambities, wat er is besproken op 22 januari en welke analyse sinds 22 januari is gedaan.

2. Waarom versnelling woningbouw?

In de notitie woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018 – 2027 is geconstateerd dat er in totaal 324 woningen in de gemeente Duiven gebouwd moeten worden om de behoefte aan woningen in te kunnen vullen. Een deel van deze woningbouwopgave wordt ingevuld door 9 lopende projecten en een aantal individuele plannen/buitengebied locaties (incl. de 'VAB' locaties). Ook zijn in die notitie 15 locaties genoemd die ingezet zouden kunnen worden voor het restant van de woningbouwopgave (circa 150 extra woningen). Er is een toenemend gevoel van urgentie om op korte termijn de versnellingsopgave op te pakken en deze opgave als prioriteit te zien. Daarom heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van de notitie woningbouwprogramma 2018 – 2027 de wens uitgesproken richting het college om zo snel als mogelijk te starten met het bouwen van woningen op de in beginsel 6 korte termijnlocaties die in die notitie zijn aangegeven.

3. Waarom een analyse?

Het college heeft vervolgens opdracht gegeven om de locaties die in beeld zijn voor deze opgave (vanaf nu te noemen: versnellingsopgave) in de gemeente Duiven integraal te kijken en te bepalen wat er nodig is om toe te werken naar een zowel kwalitatieve als kwantitatieve passende woningvoorraad. De versnellingsopgave houdt in dat er circa 150 extra woningen gebouwd moeten worden de komende 10 jaar, bij voorkeur op inbreidingslocaties en met draagvlak van omwonenden.

Op hoofdlijn is bekeken welke locaties geschikt zijn voor deze versnellingsopgave en de financiële haalbaarheid van deze opgave is onderzocht.

- De eerste vraag waarop een antwoord nodig is, is of het aannemelijk is dat de versnellingsopgave in totaal kan worden ingevuld op de locaties die in beeld zijn hiervoor.
- Een tweede vraag is of de versnellingsopgave op de locaties die in beeld zijn financieel haalbaar is.
- En de derde vraag is hoe de locaties op basis van de analyse (zowel technisch als financieel) het beste geprioriteerd kunnen worden.

Deze analyse is een belangrijke stap om te nemen om meer zekerheden in te bouwen m.b.t. de opgave die er nu ligt en de financiële kaders hiervoor vast te stellen. Een eerste mogelijke consequentie van nu gelijk per locatie aan de slag gaan, kan zijn dat er tijd (en geld) in de "verkeerde" locaties wordt gestopt. Een tweede mogelijke consequentie kan zijn dat er over een aantal jaren wordt geconstateerd dat de opgave met de locaties die in beeld zijn niet in zijn geheel of niet op tijd kan worden ingevuld, of dat de opgave financieel niet haalbaar is. Naast het maken van deze analyse is in de tussentijd gewerkt aan de voortgang van alle bestaande projecten en is een start gemaakt met drie locaties die op basis van de gedane analyse een hoge prioriteit krijgen t.a.v. de versnellingsopgave.

4. Conclusie op hoofdlijnen

De 15 locaties die genoemd zijn in de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 zijn inmiddels aangevuld en geanalyseerd. Hieronder is op hoofdlijnen de conclusie weergegeven van deze analyse. Daarna wordt in deze notitie beschreven wat de onderbouwing van deze conclusie is.

4.1 Regie nodig

Om de versnellingsopgave goed in te kunnen vullen met de daarbij genoemde ambities is regie nodig. De gemeente Duiven wil een aantal ambities tegelijkertijd invullen. Het doel is om de komende 10 jaar circa 150 extra woningen te bouwen (in totaal circa 325 woningen als je ook de bestaande plannen meerekent), waarvan 65% op korte termijn. Dit betekent dat er circa 100 woningen voor 2022 gerealiseerd dienen te worden. Deze woningen dienen op de juiste locatie (inbreiding voor uitbreiding), voor de juiste doelgroep (grotendeels betaalbare woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens) en met draagvlak van omwonenden gebouwd te worden. Om deze ambities in te kunnen vullen is regie en een financieel kader nodig. De grootste regie heeft de gemeente op het moment dat de grond in eigendom is van de gemeente en er een financieel kader ligt waarbinnen de ambities gerealiseerd kunnen worden. Op die manier heeft de gemeente invloed op het programma (doelgroep en aantallen) en de planning. Indien de gemeente geen eigendom heeft kan nog steeds gestuurd worden op alle ambities via het bestemmingsplan en/of het vastleggen van privaatrechtelijke afspraken in een overeenkomst, maar hierbij mist de gemeente regie op de planning.

4.2 Algemene conclusie op hoofdlijnen – kern Duiven

Gekeken naar alleen de kern Duiven behelst de versnellingsopgave het bouwen van circa 120 woningen.

4.2.1 Mogelijkheden korte termijn kern Duiven

Er zijn 3 locaties die de gemeente in eigendom heeft en waar o.b.v. de analyse weinig aandachtspunten/belemmeringen aanwezig zijn voor woningbouwontwikkeling. Dit betreft de locaties Regina Pacis, Weidekervel en de Timp.

Op de locatie Regina Pacis kunnen 20 tot 30 appartementen worden gerealiseerd en op Weidekervel 8 tot 10 grondgebonden woningen. Op locatie de Timp kunnen circa 12 tot 16 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt om hier in te zetten op grondgebonden omdat op de locaties VCD en Regina Pacis al ingezet wordt op gestapelde bouw. Met de schoolbesturen is afgestemd dat deze locatie niet nodig is als tijdelijke onderwijslocatie. In lijn met de motie Woningbouw waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd op 2 juli 2019 wordt voor Regina Pacis op dit moment een marktconsultatie voorbereid en voor de Timp en Weidekervel de tenderprocedure. Tevens wordt in lijn met deze motie voor alle drie de locaties tezamen gestreefd naar kostenneutraliteit voor de gemeente. In deze berekening wordt de boekwaarde van het gebouw de Timp buiten beschouwing gelaten (zie paragraaf 9.4). Daarnaast wordt voor alle drie de locaties op dit moment gewerkt aan een ontwerp bestemmingsplan die naar verwachting in de eerste helft van 2020 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Voor een overzicht van de verwachte planning zie bijlage 1 bij deze notitie. De gemeenteraad wordt op 17 september gevraagd om naast deze vervolgnitie ook in te stemmen met de uitgangspunten voor de drie korte termijnlocaties zoals beschreven in bijlage 2 bij deze notitie.

Afhankelijk van de exacte woningaantallen op deze locaties die zullen blijken uit de tenderprocedures is de inschatting dat op deze 3 locaties op korte termijn circa 40 tot 56 woningen gerealiseerd worden. In lijn met de motie VCD Woonpark waar de gemeenteraad op 2 juli 2019 mee heeft ingestemd, wordt op dit moment onderzocht of VCD Woonpark deels naar voren gehaald kan worden in de planning. De (on)mogelijkheden hiervan hangen samen met de planning van VCD Winkelhart en de locatiestudie die op dit moment wordt gedaan voor IKC Remigius. De gemeenteraad wordt hierover uiterlijk in december 2019 geïnformeerd. Omdat dit samenhangt met de stand van zaken van Vitaal Centrum Duiven is dit mogelijk geen openbare kennisgeving en/of avond.

4.2.2 Middellange termijn locaties kern Duiven

Vervolgens zijn er o.b.v. de analyse 10 locaties in beeld voor de middellange termijn die nog onderzoek vergen en/of grotere aandachtspunten hebben. Hier liggen nog technische

aspecten waar een oplossing voor moet worden gevonden en/of waarvan uitgezocht moet worden of het financieel haalbaar is om de locatie te ontwikkelen. Of het zijn locaties waar de planologische procedure tijd vergt i.v.m. onderzoeken en/of doordat er geen draagvlak is bij omwonenden. Van deze groep locaties zijn niet alle locaties in eigendom van de gemeente. Op deze locaties is er een reëel risico op vertraging of planuitval. Ook zitten hier nog drie locaties tussen die op dit moment nog als onderwijslocaties in gebruik zijn. In oktober/november 2019 zullen de uitkomsten van de locatiestudie onderwijs openbaar worden gemaakt en zal duidelijk worden of (sommige van) deze locaties daadwerkelijk beschikbaar komen voor woningbouw en op welke termijn. Als er vanwege deze redenen gerekend wordt met planuitval kan de versnellingsopgave misschien net ingevuld worden met deze locaties. Met het uitgangspunt dat er op deze locaties wordt ingezet op een hoog percentage woningen voor de lagere inkomens/1- en 2-persoons huishoudens kost dit de gemeente o.b.v. de eerste berekeningen die hiervoor zijn gemaakt circa € 1,5 tot € 2,5 miljoen euro. Deze kosten ontstaan enerzijds doordat op sommige locaties nog boekwaardes zitten of andere bovengemiddelde kosten die gemaakt moeten worden om de locatie tot ontwikkeling te kunnen brengen. Zie paragraaf 9.4 m.b.t. hoe voorgesteld wordt om met deze boekwaardes om te gaan. Anderzijds is het streefprogramma met een hoog percentage betaalbare woningen (en dus lage grondopbrengsten) hiervan de oorzaak. Om kostenneutraal uit te kunnen komen voor de gemeente kan bijv. het streefprogramma worden herzien. Dit betekent dat het percentage te bouwen sociale/middeldure huur en betaalbare koop fors naar beneden bijgesteld zal moeten worden (bijna de helft minder), en in ruil daarvoor hogere percentages middeldure en dure koop hierin op te nemen. Bij de berekeningen is uitgegaan van kengetallen prijspeil juni 2019 en van de informatie die op dit moment van deze locaties bij de gemeente bekend is. Het exacte bedrag dat nodig is hangt af van welke locaties exact tot ontwikkeling zullen komen, of er na nader onderzoek van deze locaties nog extra technische aspecten naar boven komen, welke programma er exact per locatie gemaakt zal worden, hoe de prijsontwikkeling in de bouwsector zich ontwikkelt en op welk moment de locatie(s) tot ontwikkeling komen. Richting de programmabegroting zal een concreet advies worden uitgewerkt m.b.t. welke hoogte de bestemmingsreserve woningbouw minimaal zou moeten hebben om ervoor te zorgen dat de uitvoering van versnellingsopgave tot 2021 in ieder geval niet hierdoor stil komt te staan.

4.2.3 Aantal locaties niet geschikt voor de versnellingsopgave

Op basis van de analyse lijkt een aantal locaties onvoldoende geschikt te zijn voor de versnellingsopgave. Het risico op het niet halen van de planning en/of te hoge kosten voor deze locaties is erg hoog. Daarom wordt o.b.v. de analyse geadviseerd om op dit moment niet te focussen op deze locaties.

4.2.4 Uitbreidingslocatie nodig

Omdat de versnellingsopgave net wel of net niet ingevuld kan worden met de inbreidingslocaties is het verstandig om naast deze locaties de regie te pakken op 1 grotere uitbreidingslocatie. Door ook te kijken naar een uitbreidingslocatie wordt de exclusiviteit van de inbreidingslocaties weggenomen en wordt de druk die op deze locaties staat verlaagd. Het beschikbaar hebben van meer mogelijke locaties biedt meer onderhandelingsruimte voor de gemeente zowel met marktpartijen als in participatie met de buurt (bijv. op een locatie toch iets meer tijd kunnen nemen hiervoor). Daarnaast wordt hierdoor ook ruimte gecreëerd voor de woningbouwopgave in de toekomst (na 2027). De inbreidingslocaties hebben nog steeds de voorkeur, maar als het niet (geheel) lukt op deze locaties is er nog een locatie achter de hand waar de versnellingsopgave (al is het maar gedeeltelijk) ingevuld kan worden. Indien de uitbreidingslocatie in zijn geheel niet nodig blijkt te zijn, dan kan deze op langere termijn (> dan 10 jaar) alsnog worden ingezet.

4.2.5 Kans op regie op uitbreidingslocatie zuidzijde Duiven

Op de uitbreidingslocaties die er zijn heeft de gemeente op dit moment geen of weinig regie omdat afgezien van een perceel op Ploen-Noord de gemeente hier geen eigendom heeft. De

Ploen-Noord is (grotendeels) niet in eigendom van de gemeente en de Plakse weide is verkocht (er ligt een ondertekende koopovereenkomst). De Ploen-Noord kent daarnaast een aantal aandachtspunten zoals de ontsluiting van dit gebied, weg- en verkeersgeluid en het feit dat de rand van dit gebied grenst aan het bedrijventerrein. De Plakse weide kent een contour van een aangrenzende veehouderij die zal moeten worden uitgekocht om op deze locatie een goed woon- en leefklimaat te kunnen creëren. Daarnaast kent ook deze locatie een aandachtspunt m.b.t. weg- en verkeersgeluid.

Op dit moment doet de kans zich voor om aan de zuidkant van Duiven wel de regie te pakken. Daarom heeft het college op 20 juni 2019 besloten om de zes percelen ten noorden van de Molenstraat en ten westen van de Veldstraat aan te wijzen ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten. Op 17 september 2019 wordt dit besluit ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

De zes percelen gelegen ten noorden van de Molenstraat en ten zuiden van de wijk Zuid-oost kennen 3 eigenaren. Een van deze eigenaren heeft zijn percelen dit voorjaar te koop aangeboden aan de gemeente. Zie onderstaande afbeelding hiervoor de op onderstaande afbeelding blauw omlijnde percelen:



De aangeboden percelen (blauw omlijnd) geven ruimte voor het bouwen van circa 40-45 grondgebonden woningen. Door over deze percelen als gemeente in onderhandeling te gaan worden direct de percelen ernaast interessant omdat stedenbouwkundig gezien deze locatie dan de meest logische vervolgstap is voor uitbreiding van de kern Duiven. Daarom heeft het college besloten om op alle zes percelen een Wvg te vestigen. Hiermee wordt voorkomen dat op het moment dat de 2^e en 3^e eigenaar bereid zijn om deze percelen te verkopen, deze percelen in handen komen van een ontwikkelaar en de gemeente op die locatie de regie verliest voor de huidige of een toekomstige woningbouwopgave. In totaal is de oppervlakte van de zes percelen circa 20 hectare. De zwart gearceerde locatie kent een gedeelte dat niet te bebouwen is vanwege een hoogspanningsleiding, maar als dat gedeelte onbebouwd blijft is er nog steeds in totaal circa 15 hectare te bebouwen oppervlakte over. De zwart gearceerde percelen zijn grotendeels in eigendom van 1 bedrijf, een kleine strook is in eigendom van het waterschap. Ook met de 2^e eigenaar is inmiddels gesproken en deze eigenaar heeft aangegeven op dit moment geen bezwaar te hebben tegen het besluit voorkeursrecht. Op het moment dat deze percelen daadwerkelijk beschikbaar komen voor de gemeente kunnen de exacte randvoorwaarden voor bebouwing hiervan nog bepaald worden (met aandacht voor overgangszone naar groen en Groessen). Op het moment dat op een

deel of dit gehele gebied in een structuurvisie en/of bestemmingsplan wordt aangeduid als (zoek)locatie voor woningbouw zal dit ook afgestemd moeten worden met de provincie.

4.3 Groessen en Loo

Er zit een verschil in de woningbouwopgave voor de woonkern Duiven en de kernen Groessen en Loo. In de kern Duiven is de woningbouwopgave groter en is het ingewikkelder om deze opgave in te vullen op de (inbreidings)locaties die in beeld zijn. Met betrekking tot de kernen is de behoefte voor de komende 10 jaar o.b.v. de laatste prognoses gering en staan er in de lijst met locaties voldoende locaties waarop dit gerealiseerd zou kunnen worden.

In **Loo** is er de komende 10 jaar behoefte aan circa 10 tot 15 extra woningen. De categorie waar in deze kern vooral behoefte aan is zijn starterswoningen in de betaalbare categorie en seniorenwoningen in de middeldure categorie. Voor deze 10 tot 15 woningen zijn de twee kassencomplexlocaties in beeld en de voormalige kleuterschool locatie. Bij elkaar bieden deze percelen voldoende ruimte om de behoefte voor de komende 10 jaar te kunnen invullen. Op dit moment wordt samen met dorpsraad Loo, en ook de eigenaren van deze locaties, gekeken hoe de beschikbare locaties in Loo het beste geprioriteerd en gefaseerd kunnen worden. Met name wordt hier ook gekeken naar de financiële haalbaarheid in relatie tot de fasering die nodig is in de aantallen. Daarnaast zijn er een aantal bijeenkomsten georganiseerd door de dorpsraad om te inventariseren of er animo is om woningen te ontwikkelen via een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Hier lijkt animo voor te zijn en de dorpsraad onderzoekt op dit moment met de geïnteresseerden of dit een interessante optie kan zijn voor de voormalige kleuterschool locatie. De gemeente zal dit indien nodig faciliteren.

In **Groessen** is er de komende 10 jaar behoefte aan 15 tot 20 woningen. Hiervoor is de locatie in het centrum van Groessen in beeld (eigendom Hoedemakers) en een particuliere locatie (eigendom Lentjes). Op dit moment ligt de focus op de locatie Hoedemakers. Hier loopt een proces onder begeleiding van een externe procesbegeleider en werkt een landschapsarchitect op dit moment aan een visie Groessen. Naar verwachting zal de ontwikkelaar op basis van die visie begin 2020 met nieuwe scenario's komen voor de ontwikkeling van centrum Groessen. Wel wordt in overleg met de familie Lentjes gezien de historie op deze locatie onderzocht of het haalbaar is een aantal betaalbare woningen te realiseren op dit perceel.

5. Kaders en genomen besluiten

Hieronder zijn de relevante actuele beleidskaders opgenomen m.b.t. de woningbouwopgave.

Woonvisie 2025:

"In de gemeente Duiven is er in 2025 voor iedereen die hier woont of wil wonen een passende woning in een vitaal, open, zorgzaam en duurzaam leefmilieu." → aanpak via meerdere sporen. (Vastgesteld door de gemeenteraad op 8 mei 2017)

Liemerse woonagenda 2017 – 2027

I: nadruk op transformatie

II: prioriteit bij inbreiding

III: verduurzaming & vernieuwing bestaande woningvoorraad

IV: inzetten op flexibiliteit en kleinschalige invullingen

V: maatwerk per kern

VI: inspelen op veranderingen met flexibel en tijdelijk woningaanbod

VII: ruimte bieden aan goede woningbouwplannen

(Vastgesteld door college van B&W op 10 oktober 2017)

Coalitieprogramma 'Ruimte en Vertrouwen'

→ Woonvisie is leidend

→ Juiste woning op juiste plek voor juiste doelgroep
(april 2018)

Notitie woningbouwprogramma 2018 -2027

Conclusie: Hogere vraag naar woningen dan dat er via bestaande plannen wordt gebouwd. Dus nieuwe locaties nodig. In notitie 15 locaties genoemd waarvan 6 korte termijn, 6 middellange termijn (incl. kleuterschool locatie in Loo) en 3 reservelocaties. (Vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2018)

6. Informele avond 22 jan 2019

Op 22 januari is er een eerste informele avond georganiseerd. Op die avond zijn een aantal aandachtspunten gepresenteerd bij de versnellingsopgave en is de gemeenteraad meegenomen in de analyse die van alle locaties gemaakt zou worden.

6.1 Hoofdlijn presentatie informele avond januari 2019

- Er is voor de bestaande plannen gerekend met 10% planuitval. 30% lijkt meer realistisch en ook bij zoeken naar toekomstige locaties is het verstandig een marge van 30% te nemen voor mogelijke planuitval.

- Er zijn veel ambities:

1. Aantallen halen;
2. Planning halen;
3. Juiste doelgroep (hoog percentage betaalbare woningen);
4. Juiste locatie (inbreiding voor uitbreiding);
5. Draagvlak omwonenden.

- De opeenstapeling van ambities leidt ertoe dat de versnellingsopgave een spannende opgave is waarin wellicht concessies moeten worden gedaan op 1 of meerdere ambities. Ook kunnen deze ambities ertoe leiden dat de versnellingsopgave geld gaat kosten, bijv. om ergens de planning te forceren of om de grondprijs te verlagen zodat het voor een marktpartij interessant wordt om betaalbare woningen te realiseren. Over de financiële haalbaarheid voor de gemeente is nog geen uitspraak gedaan.

- De financiële haalbaarheid staat mogelijk op gespannen voet met de ambitie 'juiste doelgroep' (en dus een hoog percentage betaalbare woningen). De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van deze woningen in de huidige woningmarkt staat onder druk.

- Als er gerekend wordt met meer realistische marges op planuitval komt het risico naar voren dat de versnellingsopgave niet kan worden ingevuld met de locaties die genoemd worden in de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 (uitgaande van de 12 korte en middellange termijn locaties). Aanvulling met andere of reserve locaties is dus nodig.

- Vervolgens is op deze avond de gemeenteraad om een reactie gevraagd, met name op de prioritering van de ambities.

6.2 Signaal gemeenteraad 22 januari 2019

De gemeenteraad gaf op de 1^e informele avond aan dat het vooral van belang is om te starten met het bouwen van woningen. Ook werd over het algemeen aangegeven dat alle genoemde ambities erg belangrijk zijn. Door sommige raadsleden zijn hier nog ambities aan toegevoegd zoals: 'duurzaamheid', 'denken buiten de gebaande paden', 'inzetten op goedkope en betaalbare woningen en/of sociale huur heeft prioriteit', 'zet in op doorstroming' en 'tijdelijke woningen'.

7. Stand van zaken bestaande plannen

In onderstaande tabel is de stand van zaken van alle bestaande plannen weergegeven:

Plan	Stand van zaken
DUIVEN VCD Winkelhart (fase 4)	Aanbesteding fase 4 loopt.
DUIVEN VCD Woonpark	Gepland voor middellange termijn – volgt op fase 4.*
DUIVEN Kloosterkamp - Heilweg	Gereed.
DUIVEN Ploen-Zuid	Gereed.
LOO Westreenen	Overeenstemming over gewijzigde afspraken t.g.v. programmawijziging bereikt. Ontwerp bestemmingsplan

	in voorbereiding, start bouw gepland 1 ^e helft 2020.
DUIVEN Rijksweg 62	Met ontwikkelaar Wiba Vastgoed in overleg over de ontwikkeling van woon(zorg)eenheden op deze locatie. Voorkeur ontwikkelaar gaat uit naar 8 tot 10 woonzorgeenheden voor jongeren met autisme.
DUIVEN Welleveld	Nu in verkoop, 2 woningen in aanbouw.
DUIVEN Thuvinepark	Intentieovereenkomst met Woonzorg: gemeente spant zich in om andere locatie te vinden voor 30-40 app sociale huur en Woonzorg intentie Thuvine te verkopen zodat hier 16 app kunnen worden gebouwd.
DUIVEN Achterste hoek/Akkerwinde	Kavels zijn verkocht. Woningen nog in aanbouw.
DUIVEN Eltensestraat 17	Anterieure overeenkomst bijna rond. Ontwikkelaar heeft plannen voor 24 appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.
Buitengebied (incl. 'VAB' locaties)	De meeste woningen zijn al gebouwd of in aanbouw.
Individuele plannen	De meeste woningen zijn al gebouwd of in aanbouw.

* In samenhang met de locatiestudie voor de school Remigius en de stand van zaken in de overige fases van VCD wordt bekeken of het woonpark wellicht (deels) in planning naar voren kan worden gehaald. Hier ligt immers al een bestemmingsplan en de gemeente is eigenaar dus hier zou een snelle ontwikkeling mogelijk zijn. Het college en de gemeenteraad worden over de (on)mogelijkheden hiervoor in Q4 van 2019 geïnformeerd.

8. Streefprogramma

Het is goed om de woonbehoefte die er is in de gemeente Duiven concreet zowel kwalitatief als kwantitatief te maken. Op deze manier kan daar waar mogelijk gestuurd worden op het programma dat zo goed mogelijk bij de behoefte aansluit. De genoemde percentages en getallen moeten gezien worden als streefgetallen waarvan de werkelijkheid kan en mag afwijken. Daarnaast zal de vraag de komende jaren blijven veranderen en is het goed om het streefprogramma regelmatig te actualiseren en bij te stellen.

Eind augustus worden de eerste uitkomsten van de nieuwe prognoses bekend gemaakt. De raad zal uiterlijk op 3 september worden geïnformeerd over deze eerste uitkomsten. prognoses. In oktober volgt een formele publicatie van de nieuwe prognoses. Indien nodig zal het streefprogramma worden geactualiseerd o.b.v. daarvan.

8.1 Kwalitatief streefprogramma

Voor de nieuwe plannen in het kader van de versnellingsopgave kan gestuurd worden op het programma. Ook bij een aantal bestaande plannen is dit nog mogelijk. Daarom is het streefprogramma ten opzichte van de woonvisie 2025 en de genoemde tabel in de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 verder geconcretiseerd naar percentages en type woningen. Dit betekent niet dat bij elk individueel plan onderstaande mix nagestreefd hoeft te worden, maar over alle locaties heen wel in de gaten gehouden kan worden of het totaal voldoet aan de ambitie 'bouwen voor de juiste doelgroep'.

Categorie	Prijs categorie	Type woning	Percentage (+/- 5%)
Sociale huur*	< € 607,- per maand	Appartementen voor 1- en 2- persoons huishoudens	10%
Middeldure huur*	€ 720,- tot € 900,- per maand	Appartementen voor 1- en 2- persoons huishoudens	20%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	Grondgebonden rijwoning max. 90 m2 GBO	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot €	Bungalows/begijnhofjes,	30%

	310.000,- V.O.N.	evt. klein aantal grotere rijwoningen/hoekwoningen	
Dure koop	> € 310.000,- V.O.N.	2 ^e kap, vrijstaand, kavels	10%

* Indien er in de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen doorschuiven naar middeldure huur komt er meer ruimte in de categorie sociale huur (nieuwbouw) en minder ruimte in de categorie middeldure huur (nieuwbouw). Zie voor verdere toelichting stand van zaken overleg woningcorporaties in paragraaf 12.

8.2 Kwantitatief streefprogramma

Het is verstandig om meer marge voor planuitval in te bouwen zodat er minder risico is dat de aantallen niet gehaald gaan worden. Daarnaast is het ook strategisch verstandig om op meer locaties in te zetten dan die nodig zijn voor de aantallen zodat de druk op elke individuele locatie minder wordt. Dit biedt meer onderhandelingsvrijheid (zowel met marktpartijen als omwonenden) en dit verhoogt de kans op haalbare plannen. Daarnaast biedt dit ruimte voor de woningbouwopgave op de langere termijn of voor het geval dat o.b.v. de prognoses de versnellingsopgave hoger is dan nu wordt ingeschat.

De rechterkolom is een voorbeeld van hoe gerekend kan worden met realistischere marges op planuitval bij zowel bestaande als de plannen in het kader van de versnellingsopgave.

	Aantallen notitie 2018-2027	Met meer marge
T.o.v. 31-12-2016 nodig:	366 woningen	366 woningen
In 2017 gebouwd:	42	42
Resterende behoefte:	324 woningen	324 woningen
Bestaande plannen:	191	153  20%
Nog nodig:	133  10%	171  30%
Locaties zoeken voor:	146 woningen  10%	222 woningen  30%
Voor 2022	100	144
2022 - 2027	46	78
TOTAAL	146 → afgerond naar 150	222 → afgerond naar 220
Behoeft Loo	10 - 15	
Behoeft Groessen	15 - 20	
Behoeft Duiven (kern)	110 - 130	

9. Aandachtspunten bij de genoemde ambities en het streefprogramma

Er zijn een aantal aandachtspunten waar rekening mee dient te worden gehouden als het gaat om de genoemde ambities en streefprogramma horend bij de versnellingsopgave.

9.1 Draagvlak omwonenden i.r.t. planning halen korte termijn en aantallen

In combinatie met de ambitie om met name in te zetten op inbreidingslocaties en op korte termijn (circa 100) extra woningen te willen bouwen kan dit een aandachtspunt zijn.

Inbreidingslocaties liggen vanzelfsprekend in de bebouwde omgeving. Draagvlak creëren bij omwonenden kan tijd kosten en zelfs ook met een tijdsinvestering niet succesvol zijn. Indien ervoor wordt gekozen om op dat moment de versnellingsopgave toch voorrang te geven, kan dit leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures wat in de fase van de bestemmingsplan-procedure de planning kan vertragen.

Daarnaast is het nodig om met veel plannen (lees: locaties) tegelijkertijd aan de slag te gaan om de versnellingsopgave in te kunnen vullen omdat het veel kleine locaties zijn met weinig rendement (in aantallen woningen). Bij een inbreidingslocatie kan het risico optreden dat het tot ontwikkeling brengen van deze locatie (onderzoek doen/overeenkomst met marktpartij/planologische procedure etc.) veel tijd kost in relatie tot de aantallen woningen die je op zo'n locatie kunt maken. Je kunt bijv. met dezelfde capaciteit en tijd 2 à 3 inbreidingslocaties tot ontwikkeling brengen die samen 50 tot 75 woningen opleveren of 1 uitbreidingslocatie die 100 of meer woningen oplevert. Het kan dus effectiever zijn om te

focussen op een uitbreidingslocatie omdat daar gemiddeld genomen en relatief gezien met dezelfde tijdsinvestering meer aantallen woningen gemaakt kunnen worden. Dit neemt niet weg dat de grootste behoefte ligt bij woningen in en nabij het centrum en niet op een uitbreidingslocatie.

9.2 Financiële haalbaarheid streefprogramma in huidige woningmarkt

Het grootste deel (60%) van het streefprogramma ligt (conform de behoefte) in de categorieën: betaalbare koop, sociale huur en middeldure huur. In de huidige woningmarkt staat juist het bouwen van dit type woningen onder druk vanwege de financiële haalbaarheid. Op hoofdlijnen bestaat de opstalexploitatie van een nieuwbouwwoning uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten. Voor de koper komt daar nog 21% BTW bij. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde percentages genoemd van deze kostensoorten voor een nieuwbouwwoning.

Totale kosten koper – 121%			
Totale ontwikkelkosten 100%			BTW 21%
Grondkosten 35%	Bouwkosten 45%	Bijkomende kosten 20%	

Bij de genoemde categorieën gaat het percentage grondkosten gemiddeld al richting de 20% (en is de grondprijs die de gemeente kan vragen dus al lager). Op het moment dat bij deze categorieën ofwel een maximum wordt gelegd op de V.O.N. prijs ofwel op de huur die gevraagd mag worden wordt er een grens gesteld op de kostensoort 'totale kosten koper'. Ondertussen blijven de bouwkosten stijgen en om het nog interessant te laten zijn voor een marktpartij om deze type woningen te gaan bouwen en/of in het geval van middeldure huur af te nemen zullen de grondkosten moeten worden verlaagd. Omdat de financiële haalbaarheid van de bouw van deze categorieën onder druk staat is het lastig om een ontwikkelaar te vinden voor de betaalbare koopwoningen en een afnemer te vinden voor de middeldure huurwoningen. Er is ruimte voor woningcorporaties om ook in dit segment wat in hun voorraad te mogen hebben. Er lopen op dit moment gesprekken met Vivare over wat hun rol kan zijn bij de realisatie van het streefprogramma.

9.3 Instandhouding betaalbare koop en middeldure huur

Als het lukt om een ontwikkelaar te vinden die betaalbare koopwoningen wil maken en een afnemer voor de categorie middeldure huur is het bij deze categorieën lastig om deze woningen ook betaalbaar te houden op de lange termijn. Op het moment dat de koop- of huurwoning is gerealiseerd is deze (mogelijk) meer waard dan de prijs die er op dat moment voor gevraagd wordt. In het geval van een betaalbare koopwoning zal op een manier (bijv. via een anti- speculatiebeding) vastgelegd en voorkomen moeten worden dat de woning na de eerste verkoop direct in waarde stijgt en weer uit het betaalbare segment verdwijnt. Voor de eerste verkoop kan dit door op het moment dat de gemeente de grond verkoopt waarop de woningen worden ontwikkeld dit via een kettingbeding privaatrechtelijk vast te leggen. Bij middeldure huur kan hierop gestuurd worden via het bestemmingsplan als het gaat om de aanvangshuur en een verordening. In deze verordening zal opgenomen moeten worden wat de maximale (aanvangs)huur is en welke instandhoudingstermijn van toepassing is op deze categorie woningen. Het nemen van dergelijke maatregelen (zowel bij koop als huur) is lastig. Het vergt veel tijd om de regeling te monitoren en uit ervaring blijkt dat de handhaving hiervan erg lastig is.

9.4 Boekwaardes i.r.t. financiële haalbaarheid

In de motie Woningbouw van 2 juli 2019 staat beschreven dat de boekwaardes van vrijvallende schoollocaties bij de studie naar woningbouw buiten beschouwing dienen te worden gelaten. Daarom is in deze vervolgnoot deze alinea gewijd aan waar deze boekwaardes uit bestaan en hoe we met deze boekwaardes om moeten gaan.

De schoolgebouwen op onderwijslocaties die in deze notitie voorkomen kennen een boekwaarde voor zowel het gebouw als de grond waarop het gebouw staat. Als het gaat om de boekwaarde m.b.t. de opstal (het gebouw) dan gaat het om de kosten waarvoor dit gebouw ooit is gebouwd of gekocht, dan wel investeringen die tussentijds zijn gedaan in het gebouw. De kosten voor het gebouw en deze investeringen worden over meerdere jaren afgeschreven. Op het moment dat een gebouw nog een boekwaarde kent, betekent dit dus in feite dat een deel van de totale investeringen die ooit zijn gedaan nog niet zijn afgeschreven. De boekwaarde representeert dit bedrag. Op het moment dat de gemeente dit gebouw wil verkopen of slopen, zal dit bedrag altijd afgeboekt moeten worden. In het geval van de Timp zal het gebouw gesloopt moeten worden om deze locatie vrij te maken voor woningbouwontwikkeling. De boekwaarde van het gebouw zou bijv. ook afgeboekt moeten worden op het moment dat je deze sloopt en er openbaar gebied of groen van maakt. Daarom zullen we met berekeningen m.b.t. de financiële haalbaarheid t.a.v. mogelijke woningbouwlocaties de boekwaardes van voormalige schoolgebouwen buiten beschouwing laten. Dit laat onverlet dat deze boekwaardes moeten worden afgeboekt op het moment dat deze gebouwen gesloopt of verkocht worden t.b.v. woningbouwontwikkeling. De boekwaarde dient ten laste worden gebracht van de Algemene Reserve. Dit ligt in lijn met de motie Woningbouw waar de gemeenteraad op 2 juli 2019 mee ingestemd heeft. Op deze onderwijslocaties, maar ook op sommige andere locaties heeft ook de grond een boekwaarde. Aangezien elke grond een bepaalde waarde representeert wordt deze waarde wel als inbrengwaarde meegenomen in de haalbaarheidsberekeningen t.a.v. mogelijke woningbouw op deze locaties. Ook hier geldt dat de boekwaarde van deze grond pas kan worden afgeboekt op het moment dat de locatie verkocht wordt.

10. Analyse van alle locaties

Na de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 is de lijst met 15 locaties aangevuld met:

- mogelijke onderwijslocaties die vrijvallen (in afstemming met de schoolbesturen)
- locaties uit het programma Stimulering Kaveluitgifte en Kostenreductie Grondexploitaties (SKKG)
- locaties waarvan eigenaren zich bij de gemeente hebben gemeld
- locaties aangedragen door CDA na informele avond 22 januari 2019

Deze locaties zijn opgesplitst naar de kern Duiven, de kern Loo en de kern Groessen.

Een totaaloverzicht van de analyse is toegevoegd in bijlage 3.

10.1 Criteria scoring locaties

Vervolgens zijn de locaties bekeken en gescoord op de criteria:

Wanneer score:	Goed?	Neutraal	Slecht
Criterium:			
Grondpositie	Gemeente	Schoolbestuur/andere partij die wel wil of waar al afspraken mee zijn	Andere partij – wil niet of nog geen afspraken
Technische complexiteit	Op dit moment geen technische belemmeringen voor woningbouwontwikkeling bekend	Een aantal technische belemmeringen bekend, maar inschatting is dat deze oplosbaar zijn	Technische belemmeringen aanwezig waar tijd en/of geld nodig is voor de oplossing
Proces-complexiteit	Planologische procedure nodig, standaard doorlooptijd wordt verwacht	Planologische procedure nodig, wat hindernissen in tijd door bezwaren en/of aanvullend onderzoek	Planologische procedure nodig, hoge verwachting lange doorlooptijd
Inpasbaarheid streef-programma	Betaalbaar programma is in te passen	Mixprogramma is in te passen	Betaalbaar programma is niet inpasbaar

10.2 Uitkomst scoring kern Duiven

Locatie	Grondpositie	Technische complexiteit	Procescomplexiteit	Betaalbaar programma inpasbaar
KORTE TERMIJN/NU				
Regina Pacis	100%			gestapeld sociaal of middeldure huur
Weidekenel	100%			grondgebonden betaalbare koop
De Timp	100%			grondgebonden of gestapeld
MIDDELLANGE TERMIJN				
BS Remigius	100% na onttrekking aan onderwijs			gestapeld sociaal of middeldure huur
BS Wereldwijzer	100% na onttrekking aan onderwijs			grondgebonden betaalbare koop
BS de Wiekslag	100% na onttrekking aan onderwijs			grondgebonden betaalbare koop
Lombokstraat	Klein deel eigendom gemeente			grondgebonden middeldure koop
Broekstraat	100%			grondgebonden dure koop
Tankstation Q8 (kastanjelaan 20)				grondgebonden betaalbare koop i.c.m. Wereldwijzer
Werkterp de Ploen	100%			mix programma
De Nieuweling	100%			grondgebonden betaalbare koop
Rijksweg 110				grondgebonden betaalbare koop
Spoorzone 2 locaties	100%			mix programma
NIET OP FOCUSSEN/LANGE TERMIJN				
Touwslagerstraat	100%			grondgebonden middeldure koop
Lommerweide	100%			grondgebonden betaalbare koop
Kantoor Vivare				gestapeld sociaal of middeldure huur
Rijksweg 75				grondgebonden i.c.m. Lombok
De gemeentewerf	100%			grondgebonden mix
Locatie van Huet				grondgebonden mix

10.3 Uitkomst scoring kernen Groessen en Loo

Groessen

Locatie	Grondpositie	Technische complexiteit	Procescomplexiteit	Betaalbaar programma inpasbaar
Groessen, centrum	In gesprek met eigenaar			grondgebonden betaalbaar
Locatie familie Lentjes	In gesprek met eigenaar			grondgebonden betaalbaar

Loo

Locatie	Grondpositie	Technische complexiteit	Procescomplexiteit	Betaalbaar programma inpasbaar
Loostraat kassenlocatie 1	In gesprek met eigenaar			grondgebonden betaalbaar
Loostraat kassenlocatie 2	In gesprek met eigenaar			grondgebonden betaalbaar
Vml kleuterschool locatie	100%			grondgebonden betaalbaar

10.4 Scoring op hoofdaspecten tijd – geld - kwaliteit

De analyse van deze scoring heeft geleid tot het kunnen scoren op de 3 hoofdaspecten tijd, geld en kwaliteit. De scoring op deze 'driehoek' bepaalt hoe haalbaar het is om de locatie in te zetten voor de versnellingsopgave.

Wanneer score:	Goed	Neutraal	Slecht
Hoofdaspect:			
TIJD	Ontwikkeling op korte termijn mogelijk	Ontwikkeling op middellange termijn mogelijk	Ontwikkeling mogelijk, duurt langer dan 10 jaar
GELD	Financieel haalbaar voor gemeente incl. eventuele boekwaarde afboeken	Neutraal voor gemeente of wel klein verlies, maar door te ontwikkelen niet nodig om gehele boekwaarde af te boeken	Verwacht verlies op de locatie.
KWALITEIT	Stedenbouwkundig woningen goed in te passen	Uitdaging stedenbouwkundig, maar wel inpasbaar	Stedenbouwkundig niet passend bij omgeving

10.5 Scoring op hoofdaspecten kern Duiven

Locatie	Geld*	Kwaliteit	Tijd
KORTE TERMIJN/NU			
Regina Pacis			
Weidekervel			
De Timp	Boekwaarde		
MIDDELLANGE TERMIJN			
BS Remigius	Boekwaarde		
BS Wereldwijzer	Boekwaarde		
BD de Wiekslag	Boekwaarde		
Lombokstraat			
Broekstraat			
Tankstation Q8 (kastanjelaan 20)			
Werkterp de Ploen			
De Nieuweling			
Rijksweg 110			
Spoorzone 2 locaties			
NIET OP FOCUSSEN/LANGE TERMIJN			
Touwslagerstraat			
Lommerweide			
Kantoor Vivare			
Rijksweg 75			
De gemeentewerf			
Locatie van Huet			

* Er zijn van deze locaties eerste berekeningen op hoofdlijnen gemaakt.

Hiernaast is in deze analyse het verzoek van een particulier meegenomen die de vraag heeft gesteld of het bouwen van een extra woning op hun locatie mogelijk is.

1. Dit betreft de Engsestraat 6. Beoordeeld is dat deze locatie niet in aanmerking komt voor woningbouw omdat dit gebied een zoekgebied is voor mogelijke uitbreiding bedrijventerrein in de toekomst en het een kavel in het buitengebied betreft waarvan conform het huidige beleid geldt dat kavelsplitsing en het daarmee toevoegen van een extra woning niet is toegestaan. Dit is aan de eigenaar van deze locatie teruggekoppeld.

10.6 Scoring op hoofdaspecten Groessen en Loo

GROESSEN

Locatie	Geld	Kwaliteit	Tijd
Groessen, centrum	*		
Locatie familie Lentjes	*		

* Voor deze locaties worden op dit moment de eerste berekeningen gemaakt.

LOO

Locatie	Geld	Kwaliteit	Tijd
Loostraat kassenlocatie 1	*		
Loostraat kassenlocatie 2	*		
Vml kleuterschool locatie			

* Voor deze locaties worden op dit moment de eerste berekeningen gemaakt.

11. Acties onder elkaar en planning

Een totaalplanning van de acties die voortkomen uit deze notitie is bijgevoegd in bijlage 1 bij deze notitie 'Planning acties vervolgnitie woningbouw'.

12. Vragen en antwoorden

12.1 Wat is de stand van zaken m.b.t. sociale huur?

Met Vivare lopen gesprekken over acties die nodig zijn om de bestaande voorraad beter passend te maken voor de actuele behoefte. In de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 is opgenomen dat Vivare geen extra lange termijn behoefte ziet t.o.v. de bestaande voorraad als het gaat om sociale huur, maar wel ziet dat er op korte termijn een mismatch is tussen aanbod en vraag. Op dit moment wordt besproken of het een mogelijkheid is dat een deel van de bestaande voorraad sociale huur bij verloop aangepast wordt naar middeldure huur. Hierdoor zou er voor Vivare ruimte ontstaan om wellicht wel met de gemeente te kijken naar een nieuwbouwlocatie voor sociale huur.

Woonzorg ziet in Duiven wel ruimte om 30 tot 40 sociale huurwoningen te bouwen (gestapeld). Alleen lukt dit niet op de locatie die ze nu in Duiven in eigendom hebben (Thuvine). Met Woonzorg is een intentieovereenkomst ondertekend waarin staat dat Woonzorg de intentie heeft om de bouwlocatie naast Thuvine af te stoten zodat op deze locatie door een andere partij alsnog woningbouw ontwikkeld kan worden. De gemeente heeft daarop als intentie afgegeven om samen met Woonzorg op zoek te gaan naar een locatie in Duiven die wel geschikt is voor 30 tot 40 eenheden sociale huur in een gestapelde vorm.

Op het moment dat je als gemeente een hoger percentage sociale huur verplicht gaat stellen brengt dit twee aandachtspunten met zich mee. Ten eerste staat de betaalbaarheid van nieuwbouw van sociale huur onder druk en ten tweede kan dit alleen gerealiseerd worden als er een woningcorporatie aangeeft deze woningen toe te willen voegen aan de woningvoorraad. Indien dit tweede niet gebeurt (wat een risico is op het moment dat je meer verplicht gaat stellen dan bijv. een Vivare aangeeft te willen bouwen en/of afnemen) kan dit tot vertraging van plannen leiden omdat dat onderdeel van het totale programma niet kan worden ingevuld.

12.2 Kunnen de korte termijn locaties aangevuld worden met een aantal locaties waarop tijdelijke woningen worden gebouwd?

Dit is op dit moment niet de eerste prioriteit. De versnellingsopgave heeft als doel om te bouwen aan een duurzame woningvoorraad. Ook al zet je een aantal woningen maar voor 5 tot 10 jaar neer (10 jaar is het maximale als het gaat om tijdelijk je bestemmingsplan hiervoor aanpassen), brengt dit voor een korte periode toch kosten met zich mee. De locatie moet bouwrijp gemaakt worden zodat de woning bereikbaar zijn en aangesloten kunnen worden op water en elektra. Er is een kortere planologische procedure mogelijk, maar het brengt wel plankosten met zich mee. Daarom wordt nu de keuze gemaakt om te focussen op structurele locaties en bijv. te kijken of VCD Woonpark in planning iets naar voren gehaald kan worden. Ook bestaan er woningtypes die niet perse voor de tijdelijkheid zijn ontworpen, maar die met name snel kunnen worden gebouwd en daarom wel aangeboden kunnen worden in het betaalbare segment. Indien dit een oplossing kan zijn om een bepaalde locatie toch tot ontwikkeling te brengen zal dit onderzocht worden.

12.3 Is er aandacht voor duurzaamheid?

Als het gaat om puur de duurzaamheid van de woningen die gebouwd worden is reeds in de wet opgenomen dat woningen waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt aangevraagd niet meer op gas mogen worden aangesloten. In de tenders die worden georganiseerd zal de markt worden gevraagd om ook een scenario in te dienen voor de ontwikkeling van woningen die duurzamer zijn dan wettelijk vereist wordt. Dit kan op gespannen voet staan met de betaalbaarheid en financiële haalbaarheid van de woning. Extra

duurzaamheidsmaatregelen nemen extra bouwkosten met zich mee die door de ontwikkelaar worden doorberekend aan de koper en/of aan de gemeente door eisen te stellen m.b.t. de grondprijs die ze bereid zijn te betalen. Echter staat hier tegenover dat de koper lagere woonlasten heeft doordat deze woning bijv. energieneutraal is. Door dit als scenario in de tender mee te nemen kan op dat moment voor de desbetreffende locatie worden afgewogen of er voor die locatie extra duurzaamheidseisen vanuit de gemeente worden gesteld. Daarnaast kan de ambitie 'inbreiding voor uitbreiding' op gespannen voet staan met problematiek dat je bebouwing gaat toevoegen in een al bebouwd gebied en daarmee meer risico's neemt t.a.v. bijvoorbeeld hittestress. Een bepaalde groenstructuur in stand houden in de woonkernen zorgt voor zowel een goed woon- en leefklimaat, als dat dit goed is om hittestress tegen te gaan. Hier zal bij de uitwerking van inbreidingslocaties rekening mee gehouden worden.

12.4 Wat is de stand van zaken m.b.t. woningsplitsing en kavelsplitsing?

In de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 is besloten dat aan nieuwe verzoeken voor functieverandering naar wonen in het buitengebied geen medewerking kan worden verleend. Reden hiervoor is dat de woonbehoefte niet zodanig groot is dat deze in het buitengebied moet worden opgevangen. Vanuit de Woonvisie is er geen noodzaak om het huidige VAB-beleid voor functieverandering naar wonen aan te passen (blijft bevroren).

Daarnaast is de behoefte aan extra woningen in de kernen Groessen en Loo beperkt gelet op de demografische ontwikkelingen. De invulling van deze behoefte kan binnen de kernen plaatsvinden en daarom worden verzoeken (die in een gering aantal af en toe worden gedaan) tot kavelsplitsing in het buitengebied afgewezen.

Vorig jaar heeft de raad in het Woningbouwprogramma Duiven 2018-2027 ook een algemeen kader geschetst voor woningsplitsing. Dit kader ziet echter alleen op het splitsen van een bestaande woning in twee wooneenheden. Splitsing van percelen t.b.v. extra woningbouw is daarin echter niet mogelijk gemaakt. Momenteel wordt dit kader nader uitgewerkt in beleid(sregels).

12.5 Wat is nu de stand van zaken bij locatie Lombokstraat?

Het traject van de afgelopen maanden had tot doel om met de grondeigenaren, ontwikkelaar, de vereniging Groen Lombokweide en de gemeente samen onder begeleiding van een externe procesbegeleider de randvoorwaarden voor een transparant participatietraject vorm te geven. Het traject om onder begeleiding van een onafhankelijk procesbegeleider te komen tot een transparantie participatietraject wordt nu afgerond. Het college van burgemeester en wethouders heeft de ambtelijke organisatie inmiddels de opdracht gegeven om een advies over het vervolg op te stellen waarover het college in augustus (na het reces) een besluit zal nemen. Het college heeft hierbij om advies gevraagd m.b.t. in welke vorm er samen met de omwonenden gewerkt kan worden aan kaders voor woningbouw op de locatie Lombokstraat. De gemeenteraad wordt in het vervolgproces meegenomen.