Informerende nota
aan de gemeenteraad

Onderwerp: Woningbouwmonitor 2026-2	
Vergadering d.d.: 2 december 2026 (R&L)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: J.T. de Nooijer	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 679079

Onderwerp
Woningbouwmonitor 2026-2

Aanleiding en achtergrond
Inzicht in de voortgang van de woningbouw en het tijdig kunnen bijsturen is relevant voor het volgen van de woningbouwambities. In de raadsvergadering van 1 februari 2024 heeft de ChristenUnie een motie ingediend om meer inzicht te krijgen in de ontwikkelingen en voortgang van woningbouw in de gemeente Oldebroek. Het instrument dat daarvoor wordt ingezet, is de Woningbouwmonitor. Met deze monitor wordt uw raad twee keer per jaar geïnformeerd over zowel de voortgang van de woningbouwprojecten als de plancapaciteit. De Woningbouwmonitor 2026-2 is op 25 november 2026 aan uw raad gepresenteerd.

Boodschappen
De Woningbouwmonitor is een dynamisch instrument
De Woningbouwmonitor is onderhevig aan verandering. In de Woningbouwmonitor 2025-2 zijn twee thema's toegevoegd: de toewijzing van sociale huurwoningen aan lokale inwoners en het aantal verstrekte startersleningen. Deze toevoegingen zijn gedaan naar aanleiding van de toezeggingen in de commissievergaderingen van 2 april 2025 en 17 september 2025 in het kader van de Huisvestingsverordening en de verordening Starterslening. In de nieuwste versie zijn er geen nieuwe thema's toegevoegd.

Conclusies uit Woningbouwmonitor 2026-2
Lokale woningbouwambities
Volgens het Bestuursakkoord gemeente Oldebroek 2026-2030 'Nieuwe koers, samen verder voor Oldebroek' dient de gemeente te bouwen naar lokale behoefte, met extra inzet voor jongeren en doorstromers. Uit de Woningbouwmonitor volgt dat woningbouwplannen in de planlijst kunnen bijdragen aan deze ambities, al zijn er veel belemmeringen die de realisatie onzeker maken.

Regionale woningbouwambities
Naast lokale ambities is er in de regionale *Woondeal* afgesproken dat de gemeente Oldebroek van 2022 tot en met 2034 bruto 2.561 woningen realiseert. Vanwege de vergrijzing en de extra behoefte aan seniorenwoningen is in het *afsprakenkader ouderenhuisvesting* aanvullend afgesproken dat iedere gemeente een aantal woningen voor deze doelgroep toevoegt. Voor de periode 2022 tot en met 2030 is afgesproken dat de gemeente Oldebroek 125 nultredenwoningen, 55 geclusterde woningen en 40 zorggeschikte woningen realiseert.

Realisatiecijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)
Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) registreert de voortgang van de woningvoorraad, zoals het aantal nieuwgebouwde, gesplitste, gesloopte en onttrokken woningen. Volgens het CBS zijn er in de periode van januari 2022 tot en met september 2026 bruto 475 woningen gerealiseerd in de gemeente Oldebroek.

Realisatie ten opzichte van de lokale ambities
De realisatiecijfers van de gemeente laten eveneens zien dat in de periode van januari 2022 tot en met september 2026 bruto 475 woningen in de gemeente zijn toegevoegd. Eind 2026 en begin 2027 staat de oplevering van een

aantal projecten op de planning, zoals de voormalige Meidoornschool en de sloop-nieuwbouw aan de Spronksweg-Hollanderstraat. Op basis van de geplande projecten in de planlijst kunnen we de ambities uit het bestuursakkoord behalen. De woningbouwopgave is in de praktijk echter complex en er zijn diverse uitdagingen en knelpunten die verderop in deze nota worden toegelicht.

Realisatie ten opzichte van de regionale ambities
Met de bijgestelde ambitie in de Woondeal 2.0 is de plancapaciteit en woningbouwproductie verhoogd, mede vanwege een actief grondbeleid en het faciliteren van particuliere initiatieven. De huidige planlijst bevat veel projecten en initiatieven die bijdragen aan de regionale ambities. Desondanks lijken de doelstellingen met de huidige uitvoeringsmogelijkheden niet haalbaar. Dat komt hoofdzakelijk doordat projecten te maken krijgen met obstakels en belemmeringen, waardoor vertraging in de planning ontstaat. Daarnaast zijn een aantal projecten verder uitgewerkt. De mogelijkheden voor woningbouw in een plangebied worden met oog voor leefbaarheid kritischer bekeken en dat kan ertoe leiden dat woningbouwaantallen dalen. Bovendien zijn een aantal particuliere plannen gewijzigd. Mede door de beleidsnotitie Kleinschalige Woningbouwinitiatieven worden er echter ook weer particuliere plannen toegevoegd aan de planlijst. De woningbouwambitie die zich specifiek richt op ouderenhuisvesting wordt met de huidige planlijst gehaald.

Uitdagingen en knelpunten
De woningbouwopgave in de regio Noord-Veluwe is complex en vereist ondersteuning vanuit het Rijk en de provincie. Belangrijke randvoorwaarden die aandacht vragen, zijn onder andere de bereikbaarheid en infrastructuur, waar extra investeringen nodig zijn. Door de complexiteit van de opgave zijn ook financieel resultaat en ambtelijke capaciteit met de juiste expertise aandachtspunten.

Een vraagstuk dat voor veel onzekerheid zorgt en grote invloed heeft op projecten is stikstof. De gemeente volgt de ontwikkelingen op de voet, zodat weloverwogen beslissingen kunnen worden genomen en betrokken partijen zo goed mogelijk worden geïnformeerd. Samen met projectleiders wordt gezocht naar oplossingen om projecten zoals Wezep Oost die zwaar getroffen worden door stikstofmaatregelen, toch doorgang te kunnen laten vinden.

Daarnaast vormt netcongestie een toenemende belemmering voor woningbouwprojecten. Er is nauw contact met betrokken partijen en er worden mogelijkheden onderzocht voor netbewuste en netverzachtende woningbouw. Het ACM-prioriteringskader in combinatie met een dreigend tekort aan stroom zorgt voor onzekerheid bij woningbouwplannen.

Ook de geluidszonering van het artillerieschietkamp van Defensie heeft invloed op de woningbouwmogelijkheden binnen de gemeente. Binnen de vastgestelde geluidscontouren gelden beperkingen voor het realiseren van geluidsgevoelige functies zoals woningen, wat de ontwikkelruimte in delen van de gemeente beperkt. Er wordt nauw samengewerkt met Defensie om tot afspraken te komen, zodat mogelijkheden voor woningbouw in deze zonering vergroot worden.

Planning
De volgende monitor (Woningbouwmonitor 2027-1) wordt in het tweede kwartaal van 2027 aan uw raad gepresenteerd.

Bijlage(n)
BW20261103 - Woningbouwmonitor 2026-2

Oldebroek, 3 november 2026,

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink, , burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.