Woningbouwmonitor 2026-2

Gemeente Oldebroek

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Leeswijzer 4
2. Definities 5
2.1 Prijscategorieën 5
2.2 Harde en zachte plannen – planologische status 6
2.3 Zorgdefinities 7
3. Demografie 8
3.1 Leeftijdsverdeling 8
3.2 Bevolkingsgroei 10
3.3 Huishoudensamenstelling 11
4. Woningvoorraad 12
4.1 Toewijzing sociale huurwoningen 13
4.2 Aantal verstrekte startersleningen 13
5. Woondeal en ambities 14
5.1 Ambities uit het bestuursakkoord 2026-2030 15
6. Realisatie 16
6.1 Kleinschalige Woningbouwinitiatieven 17
6.2 Realisatie van projecten 18
7. Plancapaciteit 19
7.1 Betaalbaarheid 20
7.2 Hardheid plancapaciteit 21

7.3 Plannen per kern 22
7.4 Werkvoorraad principeverzoeken Ruimtelijke Ordening 23
7.5 Ouderenhuisvesting 24
8. Knelpunten en conclusie 25
8.1 Kritische succesfactoren en ondersteuning 25
8.2 Vertraging 26
8.3 Oplossingen 26
8.4 Grote zachte plancapaciteit 26

1. Inleiding

De woningbouwmonitor biedt een periodiek overzicht van de voortgang van woningbouwprojecten binnen de gemeente Oldebroek. Deze monitor geeft inzicht in de gerealiseerde en geplande woningbouwprojecten in relatie tot de doelstellingen uit het Woonprogramma gemeente Oldebroek en de Woondeal Noord-Veluwe, evenals relevante demografische trends. De woningbouwmonitor speelt een belangrijke rol in het bevorderen van afstemming en samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere partijen. Dit zorgt ervoor dat de woningbouwopgave op een efficiënte manier wordt gerealiseerd. Zo zijn we goed voorbereid op toekomstige woonbehoeften en uitdagingen.

De raad ontvangt twee keer per jaar een update over de voortgang van woningbouwprojecten. Aangezien woningbouw een dynamisch proces is, beïnvloed door ontwikkelingen op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau, kan de inhoud van de monitor variëren. In de laatste woningbouwmonitoren zijn bijvoorbeeld twee onderwerpen toegevoegd: toewijzing van sociale huurwoningen en startersleningen.

1.1 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat achtergrondinformatie over definities die in de woningbouwmonitor worden gebruikt. Demografische cijfers over de gemeente Oldebroek zijn terug te vinden in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de woningvoorraad, het toewijzingspercentage van de vrijkomende sociale huurwoningen die bewoond zijn door inwoners uit de gemeente en het aantal verstrekte startersleningen. De ambities vanuit de Woondeal en het bestuursakkoord zijn in hoofdstuk 5 terug te vinden en in hoofdstuk 6 zijn realisatiecijfers weergegeven. In hoofdstuk 7 is de plancapaciteit, verdeling harde en zachte plannen en werkvoorraad van Ruimtelijke Ordening opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 8 te zien welke ontwikkelingen en uitdagingen van invloed zijn op de woningbouwplannen.

2. Definities

2.1 Prijscategorieën

Gemeente Oldebroek hanteert dezelfde prijscategorieën voor huur- en koopwoningen als de Rijksoverheid. Jaarlijks rapporteert de gemeente aan de Provincie Gelderland over de aantallen en verdeling van de woningen in de verschillende prijscategorieën. Dit helpt om de landelijke doelstellingen voor de woningbouw te monitoren en te evalueren. De Rijksoverheid geeft ruimere mogelijkheden om te categoriseren. De verplichte categorieën zijn sociale huur, middenhuur en dure huur. Voor koop zijn de verplichte categorieën betaalbare koop en dure koop. De categorieën worden jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld. Deze jaarlijkse aanpassing van de grenzen zorgt ervoor dat de categorieën relevant en realistisch blijven in de veranderende woningmarkt. De actuele grenzen voor 2026 zijn:

Prijsklassen huur	*prijspeil 2025*	*prijspeil 2026*
Sociale huur	tot € 900,07	tot € 932,93
Middenhuur	€ 900,07 tot € 1.184,83	€ 932,93 tot € 1.228,07
Dure huur	vanaf € 1.184,83	vanaf € 1.228,07

Prijsklassen koop	*prijspeil 2025*	*prijspeil 2026*
Goedkope koop	tot € 296.000	tot € 307.000
Betaalbare koop (betaalbaarheidsgrens)	€ 296.000 tot € 405.000	€ 307.000 tot € 420.000
Middeldure koop	€ 405.000 tot € 450.000	€ 420.000 tot € 470.000
Dure koop	vanaf € 450.000	vanaf € 470.000

2.2 Harde en zachte plannen – planologische status

De hardheid van plannen is een indicator voor de mate van concreetheid en de kans op realisatie van een woningbouwplan. Deze hardheid is gerelateerd aan de planologische status van het plan, die de fase van het planproces beschrijft.

Gemeente Oldebroek volgt hierin de richtlijnen van de Rijksoverheid. De planologische status 1A, 1B en 2 vallen onder harde plancapaciteit. De planologische status 3, 4A en 4B vallen onder zachte plancapaciteit.

Harde plannen		Zachte plannen	
1A Onherroepelijk	Het woningbouwplan is planologisch toegestaan via een onherroepelijk omgevingsplan / BOPA. Er is sprake van een rechtstreekse bouwtitel.	3 In voorbereiding	Voor het woningbouwplan wordt een omgevingsplan / BOPA voorbereid, maar deze is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.
1B Onherroepelijk, nog uitwerken	Het woningbouwplan is planologisch toegestaan via een onherroepelijk omgevingsplan / BOPA, maar nadere uitwerking of nadere eisen zijn vereist voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.	4A Visie (potentieel)	Het woningbouwplan bevindt zich in de verkennings- of initiatiefase. -Er is een concrete locatie in beeld -Er is principiële medewerking vanuit het college -Het plan is opgenomen in een omgevingsvisie, woonvisie en/of ruimtelijke structuurvisie -Er is nog geen omgevingsplanprocedure gestart
2 Vastgesteld	Het woningbouwplan is opgenomen in een vastgesteld omgevingsplan / BOPA, maar deze is nog niet onherroepelijk. Tegen het besluit kan nog beroep lopen.	4B Optie (potentieel)	Het woningbouwplan bevindt zich in een vroege initiatiefase. -Er is een concrete locatie in beeld -Er is principiële medewerking vanuit het college -Het plan is (nog) niet opgenomen in een vastgestelde visie -Er is nog geen omgevingsplanprocedure gestart

2.3 Zorgdefinities

In oktober 2024 is het afsprakenkader ouderenhuisvesting in de regio Noord-Veluwe ondertekend. In dit kader is de ambitie en zijn de woningbouwaantallen voor nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen voor senioren opgenomen. Vanuit verschillende perspectieven worden verschillende eisen gesteld aan deze typen woningen. In de Nota van Toelichting bij het voorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zijn definities van woningen voor ouderen opgenomen. Deze zijn nader uitgewerkt in de beslisboom 'Monitoringsdefinities woningtypen ouderenhuisvesting'. Deze beslisboom helpt bij het bepalen welke woningen wel en welke niet worden meegerekend in de monitoring van de ambities om geclusterde (zorggeschikte) woningen te realiseren.

Zorggeschikte woning

Zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. Woningen in categorie BAT score 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D) vallen binnen deze definitie. Het is wenselijk om complexen met zorggeschikte woningen uit te rusten met een brancardlift. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. *bron: rapport 'Zorggeschikt wonen voor senioren' Platform31*

Geclusterde woonvormen

Woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld circa 100 meter). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. In de monitor ouderenhuisvesting wordt uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Het Rijk beveelt aan dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden. *bron: rapport 'Zorggeschikt wonen voor senioren' Platform31*

Nultredenwoningen

Reguliere woningen die intern en extern toegankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de woning en de belangrijkste gebruiksruimtes (keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zonder trappen bereikbaar zijn. In de monitoring van ouderenhuisvesting gelden alleen woningen als nultredenwoning wanneer deze bij oplevering van nieuwbouw of verbouw geen aanpassing meer behoeven. *bron: rapport 'Zorggeschikt wonen voor senioren' Platform31*

Levensloopbestendige woningen

Vanuit het Bbl3 geldt voor alle nieuwbouw (en grondige renovatie) dat woningen tot op zekere hoogte levensloopbestendig moeten zijn. Een veel gebruikte omschrijving is de levensloopbestendige woning. De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Er is geen bindend eisenpakket.
bron: rapport 'Zorggeschikt wonen voor senioren' Platform31

3. Demografie

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) publiceert per jaar bevolkingsstatistieken per gemeente en per kern. In dit hoofdstuk presenteren we de kerncijfers.

3.1 Leeftijdsverdeling

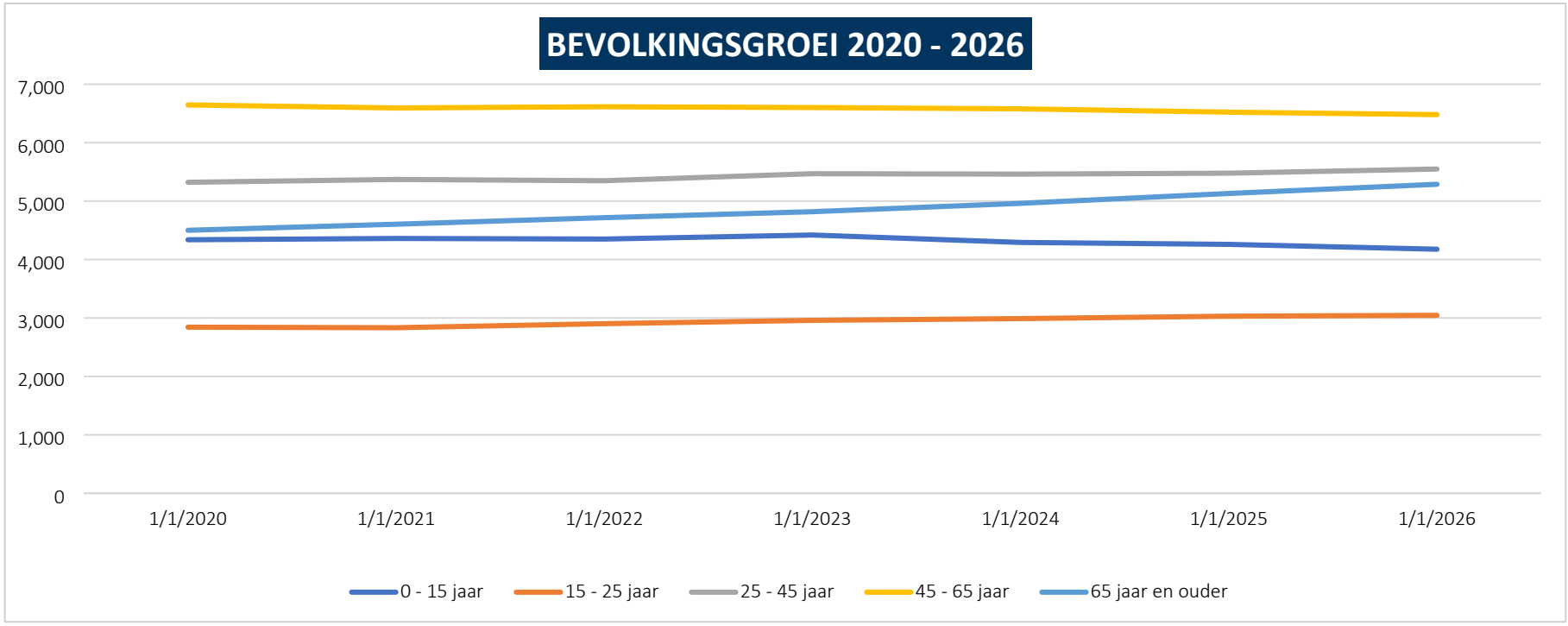
De verdeling van de leeftijdscategorieën is in de afgelopen jaren over het algemeen constant gebleven, met enkele subtiele verschuivingen. De groep 65 jaar en ouder neemt jaarlijks gestaag toe, wat de vergrijzing van de bevolking in de gemeente Oldebroek weerspiegelt. Dit is in lijn met de landelijke trend van dubbele vergrijzing: het aantal 65-plussers neemt toe en we leven gemiddeld langer, waardoor het aandeel van de 'oude ouderen' binnen de samenleving groeit.

Deze vergrijzing heeft belangrijke gevolgen voor de inrichting van de leefomgeving. Senioren hebben andere woon- en zorgbehoeften dan jongere generaties. Er is meer behoefte aan levensloopbestendige woningen, zorgvoorzieningen en aanpassingen in de openbare ruimte, zoals ontmoetingsplekken en dagbesteding. De woningbouwopgave moet hierop inspelen door meer woningen te bouwen die geschikt zijn voor senioren, zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen.

Daarnaast kan de seniorenpopulatie ook bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Dit is één van de redenen dat wij regionaal pilots hebben gedaan met verhuiscoaches om senioren te helpen verhuizen naar levensloopbestendige of nultreden woningen. De resultaten hiervan zijn positief en daarom is de inzet en werkwijze opgenomen in de aanstaande Huisvestingsverordening.

Verder is te zien dat de groep van 15-25 jaar in de afgelopen paar jaar rond de 12% is gebleven. De laatste 4 jaar is er een kleine toename te zien. Voor deze groep ligt de opgave in het toevoegen van kleine betaalbare woningen. Het aantal jongeren neem elk jaar af, net als de leeftijdsgroep 25-45 jaar.

Aantal inwoners naar leeftijdscategorie											
Jaar	0 - 15 jaar		15 - 25 jaar		25 - 45 jaar		45 - 65 jaar		65 jaar en ouder		Totaal
1-1-2020	4.338	18,35%	2.842	12,02%	5.321	22,50%	6.645	28,10%	4.500	19,03%	23.646
1-1-2021	4.360	18,35%	2.833	11,92%	5.370	22,60%	6.593	27,75%	4.604	19,38%	23.760
1-1-2022	4.350	18,18%	2.902	12,13%	5.348	22,35%	6.614	27,64%	4.716	19,71%	23.930
1-1-2023	4.419	18,21%	2.959	12,20%	5.468	22,54%	6.600	27,20%	4.818	19,86%	24.264
1-1-2024	4.292	17,68%	2.989	12,31%	5.461	22,49%	6.578	27,09%	4.961	20,43%	24.281
1-1-2025	4.259	17,44%	3.030	12,40%	5.477	22,42%	6.521	26,70%	5.130	21,00%	24.417
1-1-2026	4.176	17,02%	3.045	12,41%	5.548	22,61%	6.479	26,41%	5.287	21,55%	24.535



Bron: CBS

3.2 Bevolkingsgroei

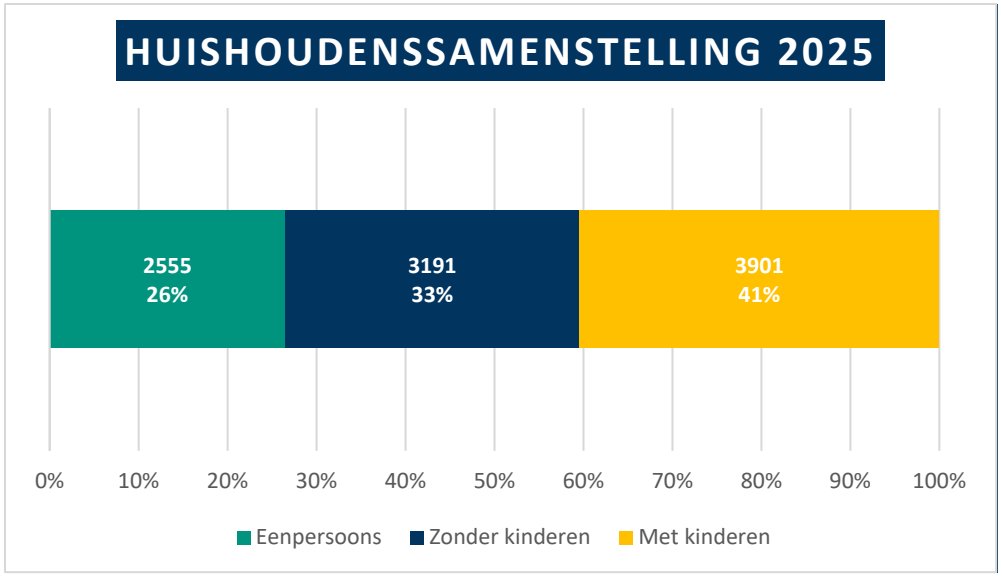
De gemeente is in 2026 opnieuw gegroeid ten opzichte van 2025, waardoor we gestaag groeien richting de 25.000. De cijfers per kern op 1 januari 2026 zijn bij het CBS nog niet beschikbaar. Door een grote plancapaciteit en een ambitieuze woondeal wordt een zichtbare toename van het aantal inwoners verwacht in de komende jaren.

Aantal inwoners per kern, per jaar							
Jaar	Wezep	Oldebroek	Oosterwolde	Noordeinde	't Loo	Hattemerbroek	Totaal
1-1-2018	12.177	6.174	2.182	244	1.284	1.443	23.504
1-1-2019	12.217	6.211	2.174	258	1.284	1.454	23.598
1-1-2020	12.097	6.285	2.197	261	1.285	1.498	23.646
1-1-2021	12.225	6.313	2.214	258	1.276	1.474	23.760
1-1-2022	12.322	6.380	2.211	257	1.269	1.491	23.930
1-1-2023	12.335	6.452	2.348	254	1.383	1.492	24.264
1-1-2024	12.285	6.454	2.412	242	1.384	1.504	24.281
1-1-2025	12.375	6.450	2.480	250	1.370	1.510	24.417
1-1-2026	Cijfers nog niet beschikbaar	Cijfers nog niet beschikbaar	Cijfers nog niet beschikbaar	Cijfers nog niet beschikbaar	Cijfers nog niet beschikbaar	Cijfers nog niet beschikbaar	24.535

Bron: CBS

3.3 Huishoudensamenstelling

De huishoudenssamenstelling in gemeente Oldebroek is evenredig verdeeld. In de afgelopen jaren is de gemiddelde huishoudenssamenstelling constant op 2,5 gebleven. Dit vraagt dan ook om een mix aan woningtype en prijscategorie. Het aantal particuliere huishoudens in 2025 in de gemeente Oldebroek is 9.647.



Bron: CBS

Huishoudenssamenstelling door de jaren heen			
Jaren	Inwoners	Huishoudens	Huishoudengrootte
1-1-2022	23.930	9.387	2,55
1-1-2023	24.264	9.555	2,54
1-1-2024	24.281	9.613	2,53
1-1-2025	24.417	9.647	2,53
1-1-2026	24.535	Cijfers nog niet beschikbaar	Cijfers nog niet beschikbaar

Bron: CBS

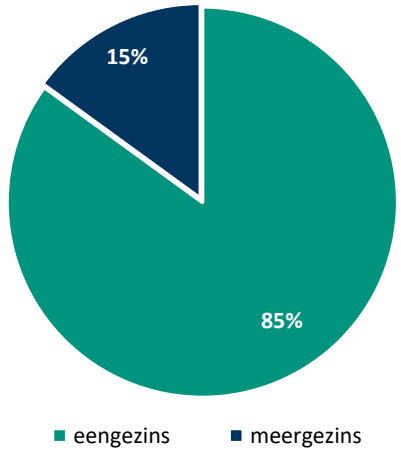
4. Woningvoorraad

Omvang totale woningvoorraad

Jaren	Woningvoorraad
01-01-2021	9.475
01-01-2022	9.510
01-01-2023	9.595
01-01-2024	9.698
01-01-2025	9.745
01-01-2026	9.873

Bron: CBS

Woningen per type 1 januari 2026

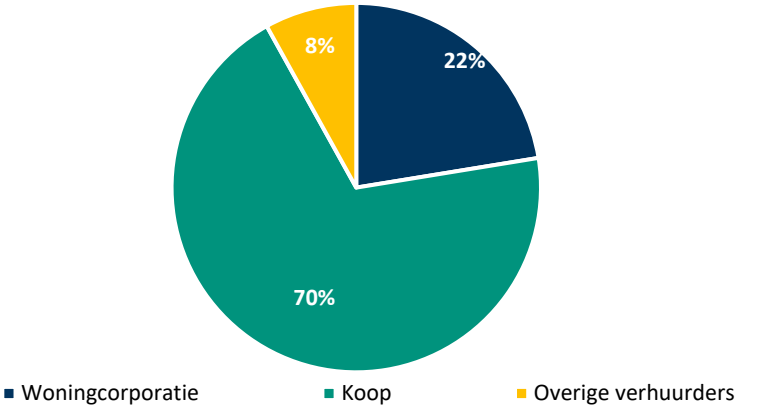


Totale ontwikkeling woningvoorraad Oldebroek

	Woningvoorraad	Bruto toevoeging	Netto toevoeging
1 januari 2022	9.510	-	-
1 januari 2023	9.595	+101	+85
1 januari 2024	9.698	+131	+103
1 januari 2025	9.744	+65	+46
1 januari 2026	9.873	+130	+129
1 september 2026	9.921	Cijfers nog niet beschikbaar	Cijfers nog niet beschikbaar
Totaal		+427	+363

Bron: CBS

Eigendomsverdeling van woningen 1 januari 2025



4.1 Toewijzing sociale huurwoningen

Hiernaast is weergegeven in hoeveel procent van de sociale huurwoningen in Oldebroek naar inwoners uit de gemeente zijn gegaan voor bestaande- en nieuwbouw. In 2023 en 2024 zijn we boven de ten doel gestelde 50% uitgekomen. In 2025 is voor bestaande bouw het percentage uitgekomen op 49% en voor nieuwbouw 32%. Met name bij nieuwbouw is dit niet conform het doel en de verwachtingen die de woningcorporaties geschept hebben. Dit geeft aanknopingspunten om een experimenteerregeling vorm te geven. In 2026 is tot nu toe 51% van de mutaties bij inwoners uit de gemeente Oldebroek terechtgekomen.

Jaartal	Bestaand	Nieuwbouw
2022	41%	53%
2023	52%	-*
2024	54%	-*
2025	49%	32%
2026	51%	-*
Peildatum = 01-09-2026		
*Geen nieuwbouw opgeleverd		

4.2 Aantal verstrekte startersleningen

De starterslening is een financieel instrument dat bedoeld is om de koop van een woning voor starters op de woningmarkt te bevorderen. De lening bestaat uit twee delen en overbrugt het verschil tussen de maximale hypotheek die een koopstarter kan krijgen en de prijs van de woning. De gemeente Oldebroek biedt al langere tijd de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen en heeft hiervoor een 'Verordening Starterslening'. Het voorstel voor actualisatie van de verordening is in de raadscommissie van 17 september 2025 behandeld en is in de raadsvergadering van 2 oktober 2025 vastgesteld. Bij deze actualisatie is onder meer de koopprijsgrens voor het aanvragen van de starterslening verhoogd. Sinds de vaststelling van de actualisatie is het aantal aanvragen gestegen.

Om het gebruik van de regeling te monitoren, is hiernaast weergegeven hoeveel startersleningen zijn verstrekt. Vanaf 2015 t/m heden zijn er in totaal 48 startersleningen verstrekt.

Jaartal	Aantal verstrekte startersleningen®
2015	3
2016	7
2017	9
2018	6
2019	3
2020	2
2021	2
2022	2
2023	4
2024	1
2025	2
2026*	7
Totaal	48
*Peildatum = 01-08-2026	
®combinatie- en starterslening als 1 lening geteld	

5. Woondeal en ambities

In de eerste Woondeal (1.0) is een woningbouwambitie van 994 over de periode van 2022 tot en met 2030 afgesproken. Op 16 juni 2025 is deze ambitie met de actualisatie van de Woondeal (2.0) bijgesteld. Voor de regio Noord-Veluwe is de ambitie om in de periode van 2025 tot 2035 in totaal 14.804 woningen te realiseren. Hiervan moet twee derde betaalbaar (66%) zijn, waarvan één derde (33%) sociale huur is. Voor gemeente Oldebroek betekent dit in de periode van 2022 tot 2035 een realisatie van bruto 2.561 woningen. De gemaakte afspraken en jaarverdeling zijn hieronder weergegeven.

Afspraken Woondeal 1.0 (2022 t/m 2024) en Woondeal 2.0 (2025 t/m 2034) gecombineerd					
Jaren	Aantal woningen bruto	Betaalbaarheidscategorieën			
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal
2022	66	31	29	2	62
2023	86	9	0	46	55
2024	79	46	0	14	60
2025	351	94	10	52	156
2026	463	151	77	85	313
2027	280	136	10	16	162
2028	267	108	10	61	179
2029	92	17	10	19	46
2030	176	52	11	72	135
2031	176	52	11	72	135
2032	175	52	11	72	135
2033	175	52	11	72	135
2034	175	52	11	72	135
Totaal 2022 t/m 2024 (Woondeal 1.0)	231	86	29	62	177
Totaal 2025 t/m 2034 (Woondeal 2.0)	2.330	766	172	593	1.531
Totaal Woondeal 1.0 en 2.0 gecombineerd (2022 t/m 2034)	2.561	852	201	655	1.708

Percentages betaalbaarheid					
	Aantal woningen bruto	Betaalbaarheidscategorieën			
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal
Percentages 1.0	231 = 100%	37%	13%	27%	77%
Percentages 2.0	2.330 = 100%	33%	7%	25%	66%
Percentages totaal Woondeal 1.0 en 2.0 gecombineerd	2.561 = 100%	33%	8%	26%	66%

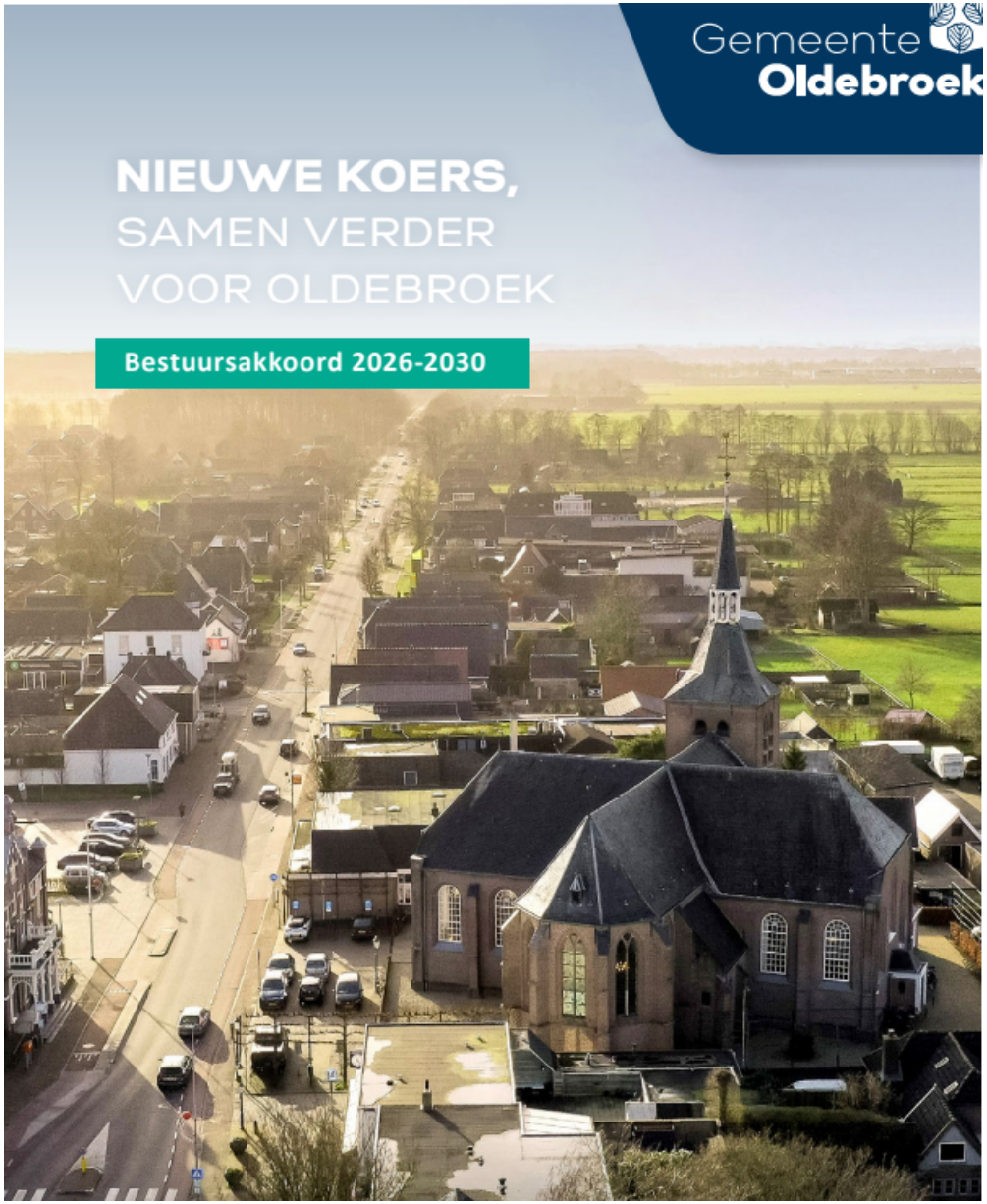
5.1 Ambities uit het bestuursakkoord 2026-2030

Met het bestuursakkoord 2026-2030 **"Nieuwe koers, samen verder voor Oldebroek"** spant de gemeente Oldebroek zich in om woningbouwlocaties die vanwege wet- en regelgeving vertraging hebben toch te realiseren. Bouwen naar lokale behoefte heeft de prioriteit, en daarbij ligt de voorkeur op inbreiding in plaats van uitbreiding.

Als gemeente houden we de regie op grote ruimtelijke ontwikkelingen, daarom voeren we een actief grondbeleid. Bij de planvorming is er nadrukkelijk oog voor kleinere woningen om zo de doorstroom te bevorderen

Ook in onze gemeente wordt de krapte op de woningmarkt steeds meer zichtbaar. Bij de verdeling van de sociale huurwoningen valt op dat mensen van buiten Oldebroek vaker een sociale huurwoning krijgen toegewezen dan mensen die al een sociale of economische binding met Oldebroek hebben. Daarom zet de gemeente zich in om hiervoor maatregelen te treffen.

Met name jongeren en starters kunnen moeilijk aan een woning komen. We werken daarom verder aan de woningbouwplannen die er zijn. We zien graag dat er meer sociale en goedkope koopwoningen komen. Ook behouden we de starterslening en ligt de focus op kleinere woningen. Bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen willen we dat inwoners van onze gemeente daar als eerst van profiteren.

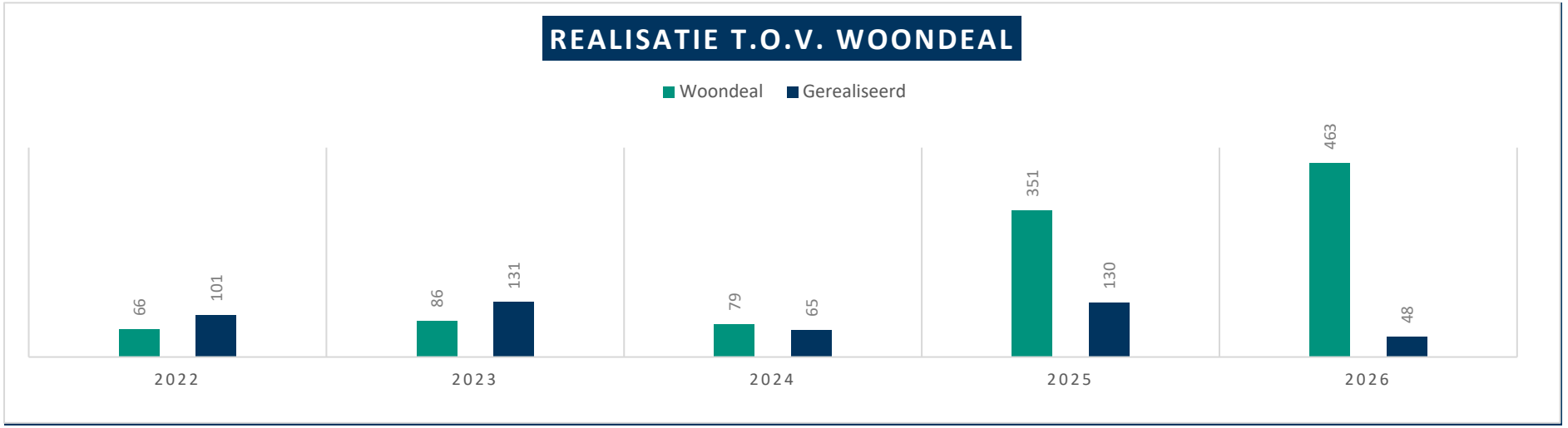


Gemeente Oldebroek

6. Realisatie

In Woondeal 1.0 hebben we over de periode van 2022 tot en met 2024 afgesproken dat wij bruto 231 woningen zouden realiseren. In Woondeal 2.0 hebben we de ambitie bijgesteld en afgesproken dat we over de periode van 2025 tot en met 2034 in totaal 2.330 woningen realiseren. Tot 1 september 2026 hebben we bruto 475 woningen gerealiseerd.

Over de periode van 2022 tot en met 2034 gaat het in totaal om de toevoeging van 2.561 woningen. Ten opzichte van de Woondeal 1.0, zijn de woningbouwaantallen flink verhoogd. Dit resulteert dan ook in een lager realisatiepercentage dan in eerdere versies van de woningbouwmonitor. Met 475 woningen hebben we op dit moment ongeveer 18% van de totale ambitie van 2.561 woningen gerealiseerd.



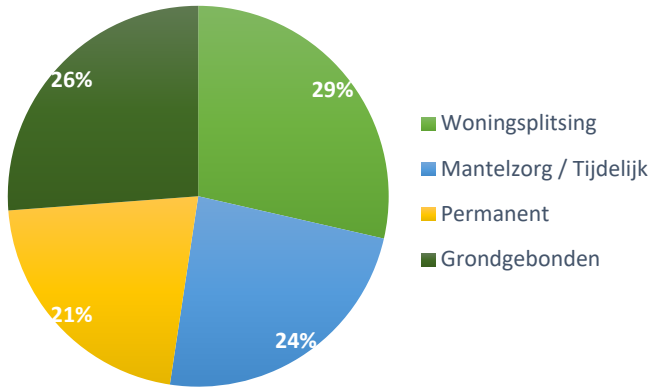
Om de ambitie te behalen is het opschroeven van de woningbouwproductie voor de komende jaren van groot belang. Een aantal projecten zijn wegens omstandigheden doorgeschoven naar latere jaren. Bovendien zijn er in 2027 en 2028 voor veel grote woningbouwprojecten zoals Oldebroek West III en Centrum, Wezep Oost en de schoollocaties in Wezep de oplevering gepland.

De gemeente blijft zich inzetten voor het bevorderen van de woningbouwproductie, waarbij onder andere de versnelling van vergunningverlening en nauwe samenwerking met ontwikkelaars en woningcorporaties centraal staan. Daarnaast zetten we sterk in op een goede participatie met inwoners. Door hen tijdig en actief te betrekken bij woningbouwprojecten, zorgen we ervoor dat er draagvlak is voor de ontwikkelingen in hun omgeving. Dit bevordert niet alleen een soepele voortgang van de projecten, maar draagt ook bij aan een transparante en open dialoog met de gemeenschap.

6.1 Kleinschalige Woningbouwinitiatieven

In juli 2024 is de beleidsnotitie Kleinschalige Woningbouwinitiatieven geactualiseerd. De beleidsnotitie is verruimd om onder andere versnelde woningbouw mogelijk te maken. Gezien de aanlooptijd van de geactualiseerde versie zijn er nog niet veel cijfers beschikbaar. In de volgende woningbouwmonitor verwachten wij, mede op basis van de evaluatie van de notitie, een nog beter beeld te geven van de resultaten van de actualisatie. Tot op heden zijn de volgende cijfers beschikbaar. In twee jaar tijd zijn er in totaal 42 vergunningen verleend, waarmee 45 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad.

Kleinschalige Woningbouwinitiatieven juli 2024 t/m 1 september 2026			
Producten	Aantal vergunningen	Aantal woningen	Verhoudingen verleende vergunningen
Verleende omgevingsvergunning: Woningsplitsing	12	12	
Verleende omgevingsvergunning: Mantelzorg / Tijdelijk	10	10	
Verleende omgevingsvergunning: Permanent wonen in bijgebouw	9	9	
Verleende omgevingsvergunning: Grondgebonden woning(en)	11	14	
Totaal verleend:	**42**	**45**	
Lopende vergunningsaanvragen:	8	8	



6.2 Realisatie van projecten

In 2025 en 2026 hebben er een aantal opleveringen van projecten met 10 woningen of meer plaatsgevonden. Het gaat om:

- CPO Singelhof, Wezep - 18 woningen
- Oldebroek Atlantis - 10 woningen
- Oldebroek West III (versnelde woningen) - 30 woningen
- Willem de Zwijgerkazerne - 28 woningen

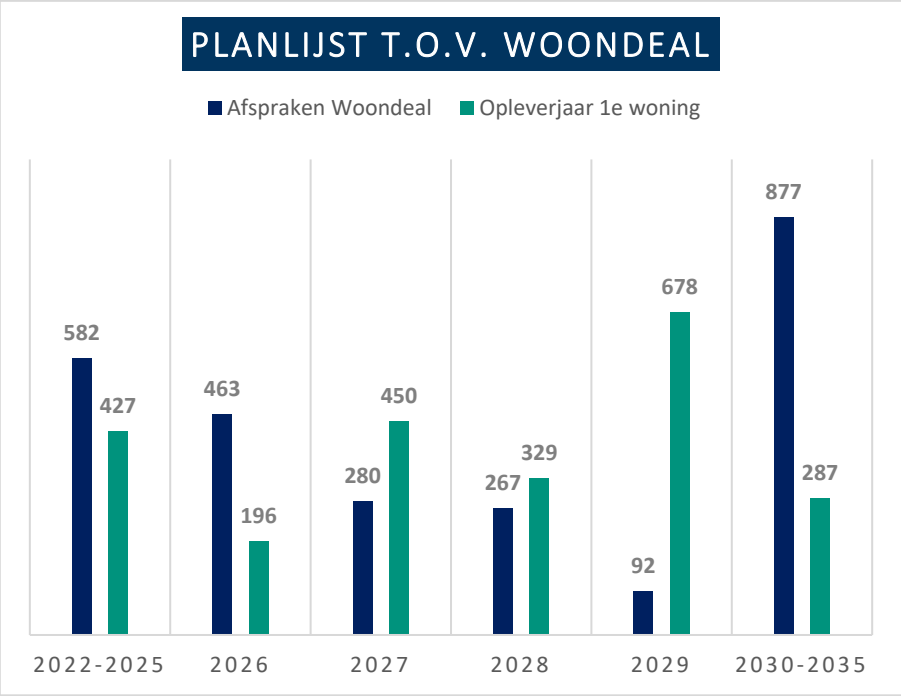
Bovendien zijn er een groot aantal projecten met 10 of meer woningen gestart in de afgelopen maanden. Ook starten er een aantal grote projecten in de komende tijd. De verwachting is dat deze woningen aan het einde van 2026 of in de eerste helft van 2027 worden opgeleverd. Het gaat om:

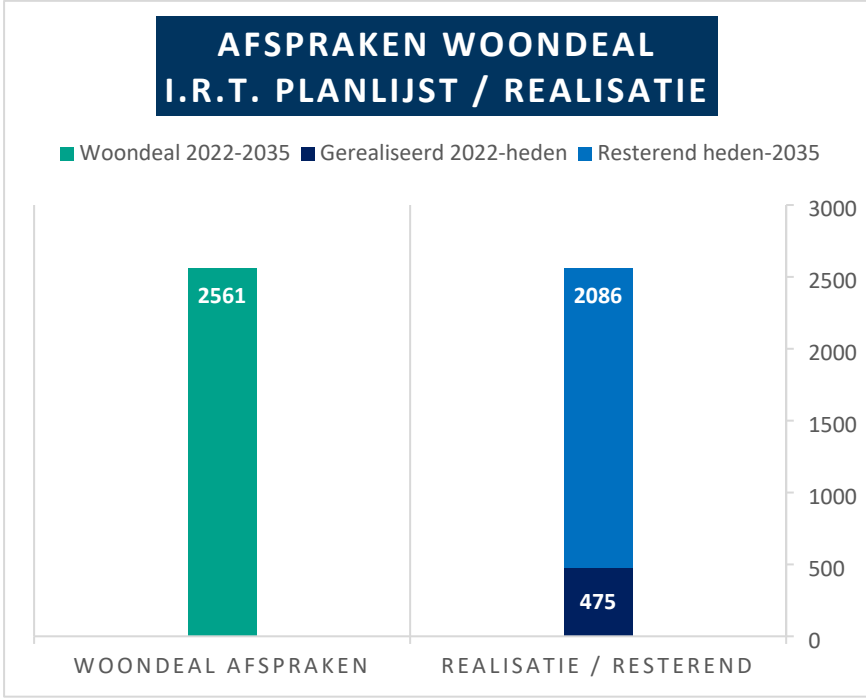
Oldebroek	Aantal woningen bruto	Wezep	Aantal woningen bruto
Lage Weide 16-22	16	Mariënrade	46
Oldebroek Centrum - Brandweerlocatie	16	Schoollocatie de Klepperbelt	24
Spronksweg - Hollanderstraat	62	Schoollocatie Oranjeschool	28
Oldebroek West 3 (gefaseerd - fase 2)	69	Schoollocatie de Meidoorn	27
Voormalige Spar-locatie	12	Wezep Noord II fase 4 (Buurskamp)	25
		Wezep de Brink	12
Totaal Oldebroek	**175**	**Totaal Wezep**	**162**

7. Plancapaciteit

Met de huidige planlijst voldoen we niet aan de woningbouwopgave uit de Woondeal tot 2035, hoewel er nog toevoegingen kunnen plaatsvinden door nog te introduceren initiatieven. We hebben in de Woondeal 1.0 + 2.0 een bruto-afspraak gemaakt om 2.561 woningen te realiseren in de periode van 2022 tot 2035. Hiervan hebben we tot en met 1 september 2026 in totaal 475 woningen gerealiseerd. De resterende 2.086 woningen moeten dus nog in de periode 2026 tot 2035 worden gerealiseerd volgens de Woondeal.

De planningslijst bevat op dit moment 1892 woningen. Dat zijn minder woningen dan de doelstelling uit de Woondeal, waar we nog 2086 woningen te bouwen hebben. Dit lagere aantal komt vooral omdat een aantal plannen concreter zijn geworden of zijn afgevallen. Daarnaast zijn een aantal plannen in de tijd doorgeschoven. Obstakels zoals het stikstofvraagstuk en netcongestie zijn eveneens een belemmering zijn bij het behalen van de doelen.





De jaarplanning die hierboven is opgenomen telt het aantal woningen waarvan de 1e woning in het desbetreffende jaar wordt opgeleverd op.
Voorbeeld: Oldebroek West III wordt gefaseerd uitgevoerd en daardoor vindt de oplevering in meerdere jaren plaats. De 1e woning uit het project wordt in 2027 opgeleverd, daarom wordt het project met bijbehorende woningbouwaantallen voor 2027 meegerekend.

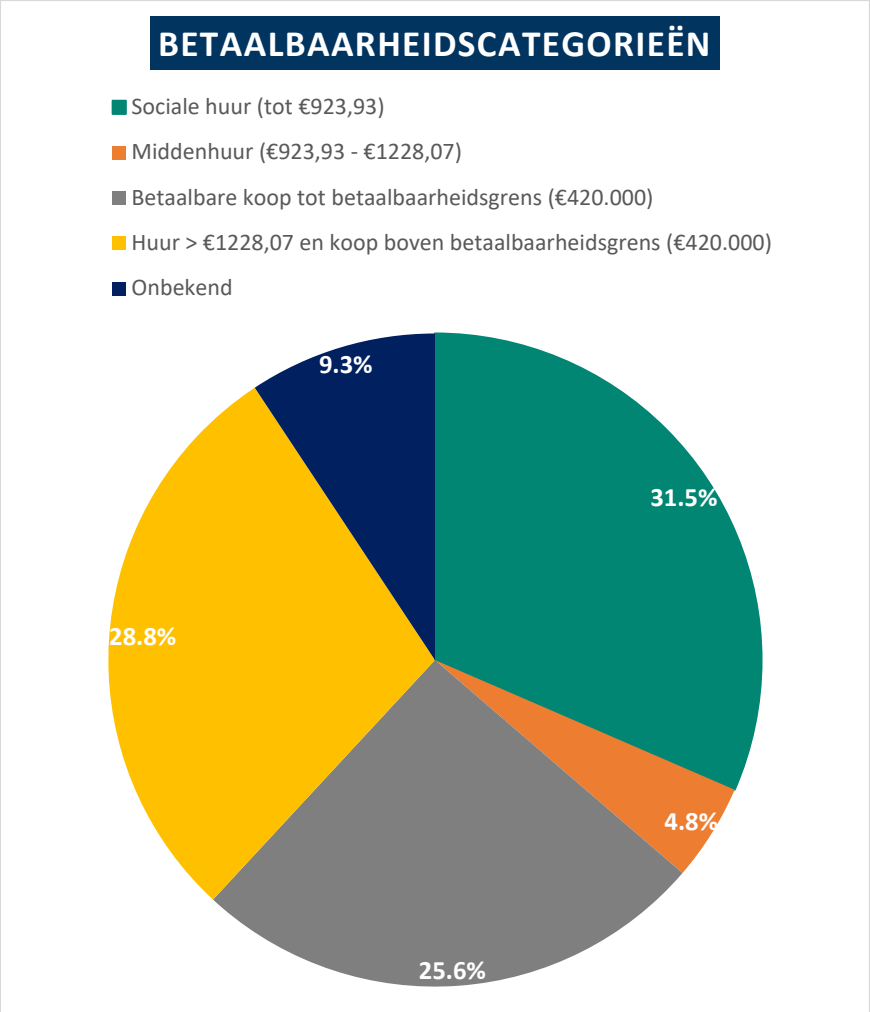
7.1 Betaalbaarheid

De planlijst wordt in de grafiek hiernaast vergeleken met de betaalbaarheidscategorieën uit de Woondeal. Binnen de huidige plannen blijkt dat 31,5% van de te bouwen woningen binnen de sociale huur valt. Daarmee voldoen we net niet aan de ambitie van 33% sociale huur uit de Woondeal.

De categorie middenhuur bedraagt ongeveer 5%. De behoefte aan deze categorie is nog onvoldoende duidelijk. Ook worden woningen in de categorie middenhuur (nog) niet door de woningcorporaties gebouwd maar door marktpartijen. Dit zorgt dat we weinig tot geen sturing hebben en daarom voorzichtiger met deze categorie zijn.

De categorie betaalbare koop vertegenwoordigt woningen tot de betaalbaarheidsgrens van €420.000,- (prijspeil 2026). Hierin vallen ook sociale koopwoningen met een maximum van €307.000,- (prijspeil 2026). Van de 25,6% betaalbare koopwoningen in de planlijst, is ~2,5% sociale koop. Gezien de vraag naar kleine betaalbare woningen voor starters en senioren zullen we hier de komende periode actiever op gaan sturen.

In totaal behalen we met de huidige onderverdeling van de plannen in prijscategorieën een betaalbaarheidspercentage van 61,9%. In de regio is afgesproken om voor 2/3 aan betaalbaarheid te bouwen. Dat betekent dat we niet aan deze afspraak voldoen. Het aandeel onbekend is echter nog groot. Het is niet onaannemelijk dat een deel hiervan alsnog in de betaalbare categorieën landt.



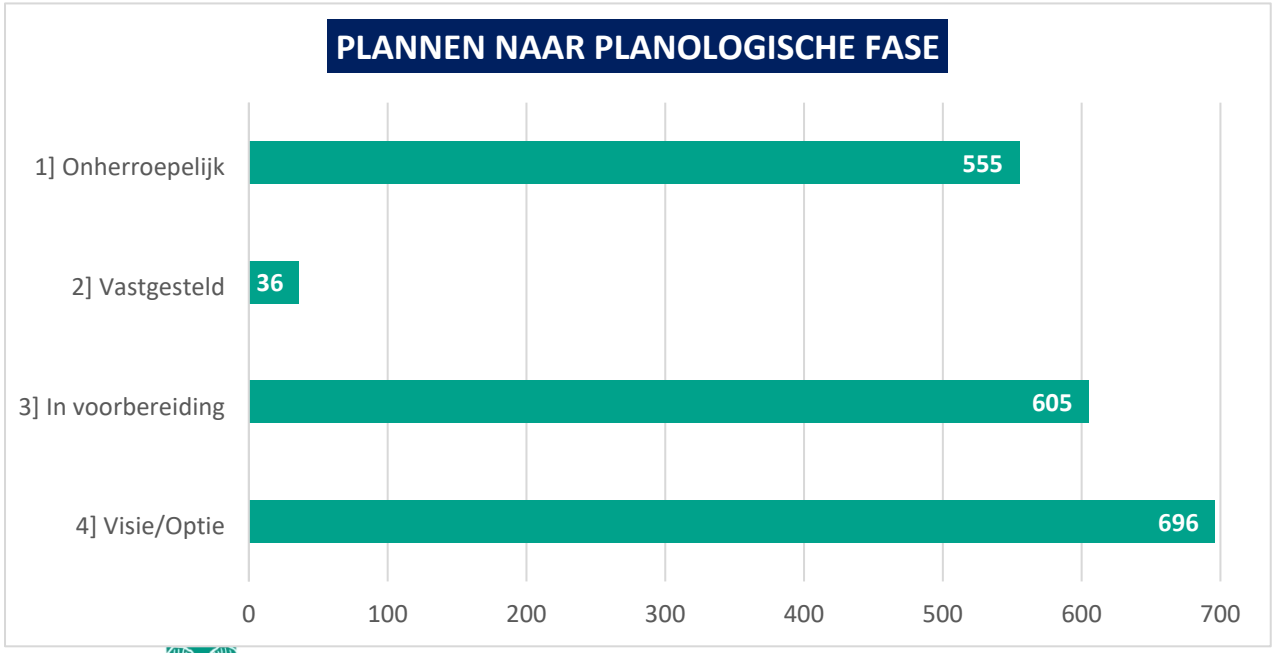
7.2 Hardheid plancapaciteit

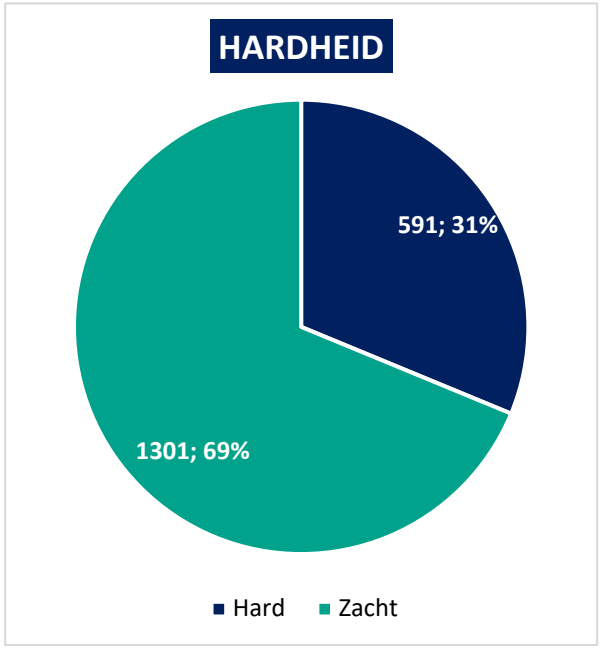
Van de plannen die de gemeente Oldebroek in de woningbouwmonitor heeft opgenomen, is 31% hard en 69% zacht. De verdeling is in onderstaande diagrammen weergegeven. Harde plannen zijn onherroepelijk of vastgesteld.

De gemeente streeft ernaar om de harde plancapaciteit geleidelijk te vergroten. Dit kan echter niet in één keer plaatsvinden, omdat het gelijktijdig omzetten van alle plannen zou leiden tot een piek in de benodigde capaciteit van de bouwsector en zou kunnen bijdragen aan knelpunten zoals netcongestie in het elektriciteitsnet. Daarnaast vraagt de invoering van de Omgevingswet om een zorgvuldige en integrale aanpak van ruimtelijke plannen. Het is daarom van belang om voortdurend te beoordelen welke woningbouwprojecten gereed zijn om over te gaan naar harde plannen, wat maatwerk vereist.

De Rijksoverheid benadrukt ook het belang van een flexibele en adaptieve beleidsvoering. Dit houdt in dat gemeenten hun plannen moeten kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden. Zachte plannen spelen hierin een belangrijke rol, omdat ze flexibiliteit bieden om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Binnen de categorie zachte plannen is er een onderscheid tussen plannen die zich in de ontwerpfase bevinden en plannen die nog in de visie-vormingsfase zitten (respectievelijk de studiefase en de initiatieffase/definitiefase).



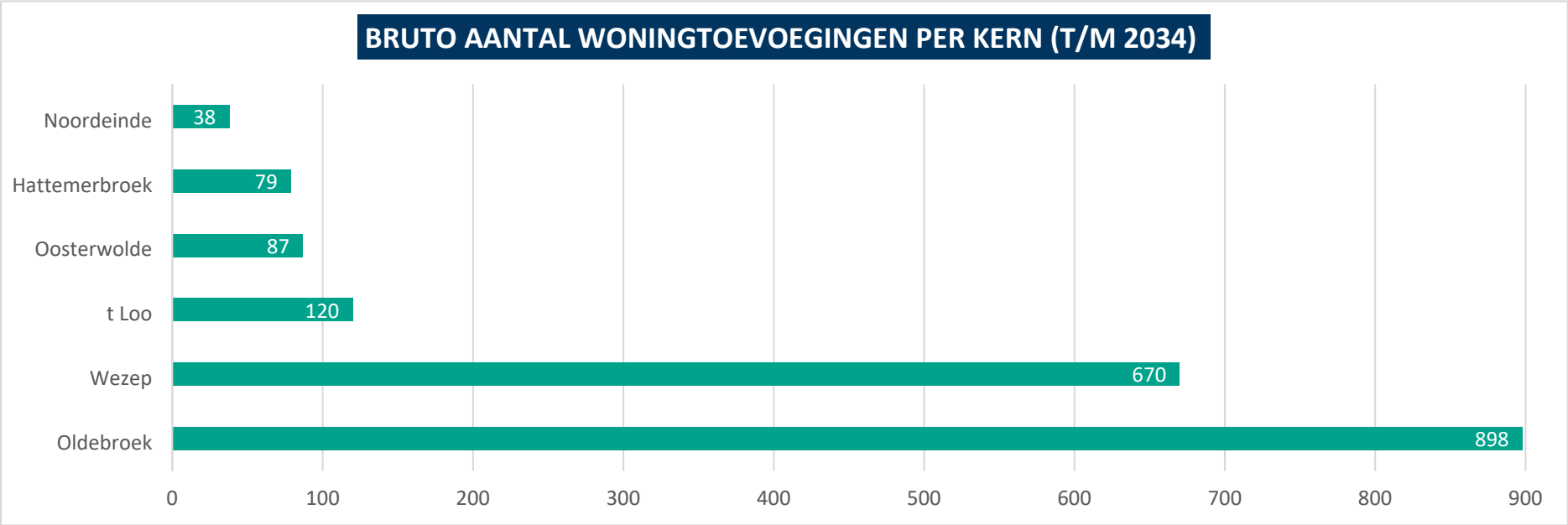


7.3 Plannen per kern

Een groot deel van de plannen zal worden gerealiseerd in de kernen Wezep en Oldebroek. Dit heeft een aantal oorzaken. Ten eerste volgt het de trend van de afgelopen jaren in de bevolkingsgroei. Deze twee kernen zijn het grootst, dus het is logisch dat hier ook meer mensen vraag hebben naar een woning. Deze grotere vraag komt ook door economische factoren (zoals werkgelegenheid) en de aanwezige voorzieningen (supermarkten, zorginstellingen, scholen). Een aanzienlijk deel van de sociale huurwoningen bevindt zich ook in Wezep en Oldebroek.

Wat betreft de verdeling van de plancapaciteit over de verschillende kernen, ligt de focus duidelijk op Wezep en Oldebroek. In Wezep zijn 670 woningen opgenomen in de plannen, terwijl Oldebroek met 898 woningen de grootste bijdrage levert aan de toekomstige woningbouw. In de kleinere kernen zien we meer bescheiden aantallen: 't Loo heeft een plancapaciteit van 120 woningen, Oosterwolde 87 woningen, en Hattemerbroek 79 woningen. In Noordeinde zijn op dit moment 38 woningen gepland.

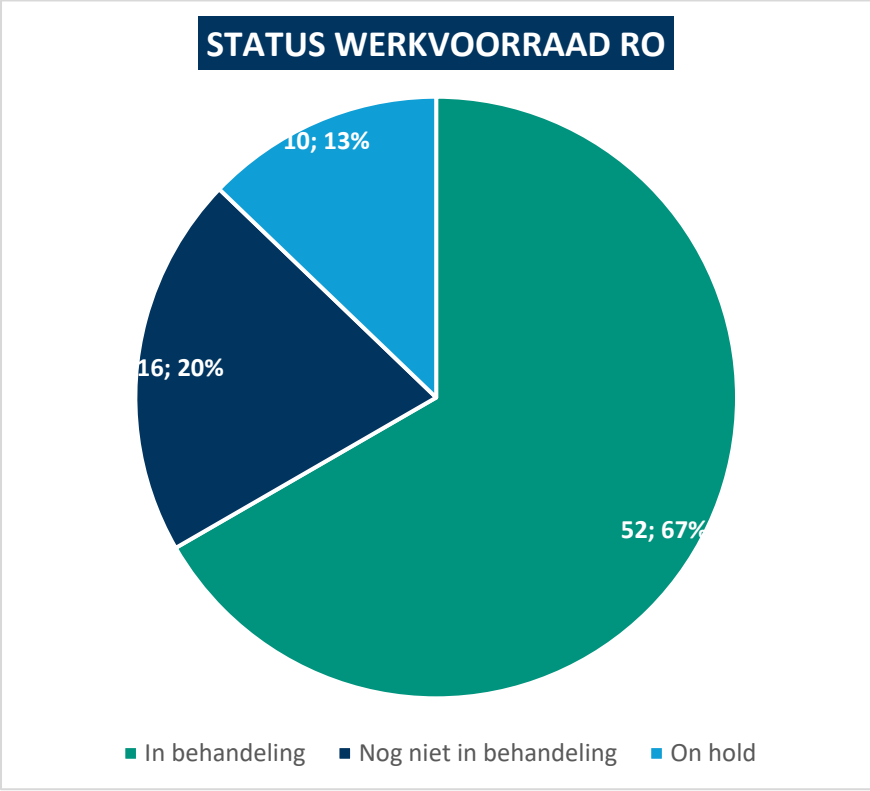
De verdeling van woningbouwplannen over de kernen in de gemeente is een complex vraagstuk waarbij verschillende belangen spelen. De gemeente Oldebroek streeft ernaar de leefbaarheid in alle kernen te behouden en te versterken. Dit betekent dat voor elke kern maatwerkoplossingen nodig zijn. In de zoekgebieden voor grotere projecten, maar ook bij kleinschalige woningbouwprojecten, staat het behoud en de versterking van de leefbaarheid centraal.

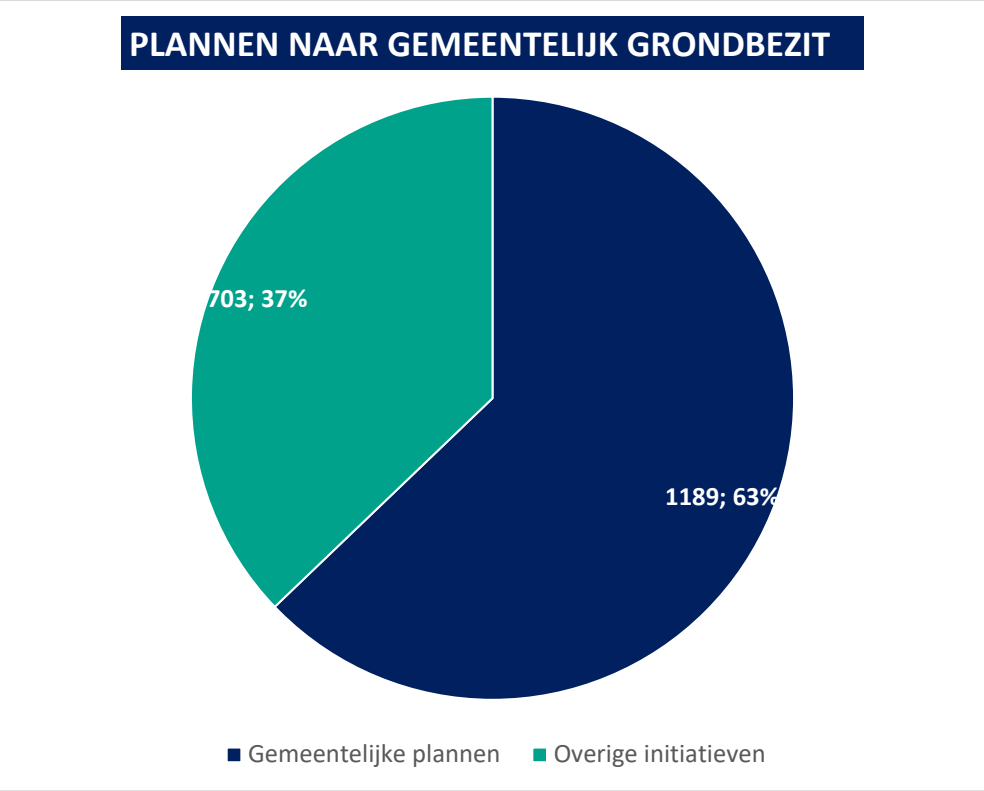


7.4 Werkvoorraad principeverzoeken Ruimtelijke Ordening

Op dit moment heeft de afdeling Ruimtelijke Ordening (RO) een werkvoorraad van in totaal 78 lopende verzoeken. Deze verzoeken bevinden zich in verschillende stadia van behandeling. Ongeveer tweederde is in behandeling (52). Een klein deel staat on hold (10). De rest is nog niet in behandeling (16). Ten opzichte van de vorige monitor heeft RO veel verzoeken behandeld en is er veel achterstand ingelopen.

De planlijst bevat particuliere plannen of plannen zonder dat de gemeente er grond bezit. Zo is 37% van de bruto toe te voegen woningen in de planlijst gemarkeerd als niet-gemeentelijke plannen. Vaak zijn huurcorporaties of ontwikkelaars dan de initiatiefnemers, al kunnen dit ook particuliere initiatieven zijn. Deze plannen en initiatieven worden door de collega's van RO en Vergunningen opgepakt en behandeld.





7.5 Ouderenhuisvesting

In het “afsprakenkader ouderenhuisvesting” hebben wij in de regio Noord-Veluwe afgesproken om tot en met 2030 de volgende aantallen en woningtypen te realiseren:

- 125 nultreden woningen
- 55 geclusterde woningen
- 40 zorggeschikte woningen

In de huidige planlijst zijn meerdere projecten die een bijdrage leveren aan het behalen van de ambitie uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting. Daarnaast zijn een aantal projecten recent opgeleverd, waarin de woningtypen aansluiten op het afsprakenkader. Denk hierbij bijvoorbeeld aan CPO-project Singelhof in Wezep (12 geclusterde en 6 grondgebonden nultreden woningen) en particuliere initiatieven waarbij levensloopbestendigheid ook een rol speelt.

De ambitie ouderenhuisvesting behalen wij ruim. In de planningslijst zijn de volgende projecten opgenomen:

Plannaam	Geclusterd	Nultreden	Zorggeschikt
Wezep De Brink		12	
Oldebroek Centrum II		60	
Schoollocatie De Klepperbelt			24
Schoollocatie De Meidoorn	27		
Schoollocatie De Regenboog	50		
Schoollocatie Oranjeschool (Het Oranje Erf)	28		
Spronksweg en Hollanderstraat		52	
Wezep Noord Mariënrade			36
Wezep Noord II fase 4 (Buurskamp)		9	
Wezep Oost		29	
Zuiderzeestraatweg 124		6	
Zuiderzeestraatweg 132		9	
Herontwikkeling Jasmijnstraat/Ruitersveldweg		12	
Totaal	105	189	60

8. Knelpunten en conclusie

8.1 Kritische succesfactoren en ondersteuning

De realisatie van de woningbouwopgave in de regio Noord-Veluwe is complex en afhankelijk van diverse factoren. Generieke ondersteuning wordt geboden vanuit het Rijk en de provincie, met procesgeld en via het Actieplan Wonen. Om te slagen, moeten de volgende randvoorwaarden worden aangepakt:

1. Bereikbaarheid: er zijn extra investeringen nodig in infrastructuur, zoals verbeterde wegen, fietsverbindingen en treinverbindingen, om nieuwe woningbouw goed bereikbaar te maken. Tevens liggen er uitdagingen bij aansluitingen aan de Zuiderzeestraatweg, zowel in Oldebroek als in Wezep.
2. Stikstof: stikstofbeperkingen maken veel projecten regionaal en landelijk onmogelijk. In Oldebroek hebben wij bij diverse projecten intern salderen toegepast. Rondom die desbetreffende projecten heerst onzekerheid bij betrokken partijen over wat de maatregelen vanuit het Rijk en de Provincie Gelderland gaan betekenen. Snel duidelijkheid en actie vanuit het Rijk en de Provincie is noodzakelijk. Binnen gemeente Oldebroek is de werkgroep stikstof actief. Zij volgt de ontwikkelingen op de voet, zodat weloverwogen beslissingen kunnen worden genomen en betrokken partijen zo goed mogelijk worden geïnformeerd.
3. Netcongestie: het huidige elektriciteitsnet heeft onvoldoende capaciteit voor alle geplande woningbouw. De energie-infrastructuur dient (sneller) te worden uitgebreid en oplossingen om slimmer en efficiënter gebruik te maken van het elektriciteitsnet dient te worden gestimuleerd. Om het kleinverbruik (woningen e.d.) de komende jaren te kunnen blijven faciliteren hebben de netbeheerders het Actieplan Netcongestie Gelderland uitgebracht. Dit actieplan bevat een pakket aan noodmaatregelen, die ervoor moet zorgen dat er meer ruimte wordt gecreëerd op het elektriciteitsnet. De collega's hebben nauw contact met betrokken partijen en onderzoeken mogelijkheden voor onder andere netbewuste of netverzachtende woningbouw voor de woningbouwplannen van gemeente Oldebroek.
4. Water: een groot deel van de nog te bebouwen gemeente ligt in de veengronden, waar waterproblematiek speelt en veel aandacht voor moet komen. Maatregelen zijn vaak duur en drukken op de grondexploitaties. Bovendien speelt waterkwaliteit een steeds prominentere rol.

De voortgang van deze kritische succesfactoren wordt regelmatig besproken in lokale en regionale overleggen. De woondeal is een structureel onderdeel van het bestuurlijk overleg Wonen.

8.2 Vertraging

Met de huidige plancapaciteit kan de gemeente Oldebroek de aantallen uit de Woondeal en het bestuursakkoord realiseren. Echter hebben de afgelopen jaren meerdere woningbouwplannen vertraging opgelopen. Voor woningbouw hebben we te maken met diverse uitdagingen op het gebied van ambtelijke capaciteit, juridische procedures en fysieke knelpunten die invloed hebben op de plannen. Hieronder worden deze kort toegelicht.

Ambtelijke capaciteit: bij de gemeente en de provincie merken we een tekort aan ambtelijke capaciteit. Er wordt steeds meer expertise gevraagd. De provincie heeft hier het Rijk al op aangesproken in de context van de hogere ambities in de geactualiseerde Woondeal. Het capaciteitstekort met de grootste impact op de woningbouw is die van projectorganisatie.

Juridische procedures: er zijn een aantal plannen die in de afgelopen jaren vertraging hebben opgelopen door juridische procedures (zienswijzen en raad van state). We merken dat dit knelpunt de laatste tijd is afgezwakt. Veel plannen worden nu met weinig tot geen zienswijzen aangenomen. Onder andere door goede participatie aan de voorkant wordt dit knelpunt goed aangepakt.

Fysieke knelpunten: een aantal van de projecten hebben vertraging opgelopen door fysieke knelpunten. Hierbij valt te denken aan geluidshinder, vervuilde grond, stikstof, flora en fauna. Vaak moet er extra onderzoek gedaan of extra maatregelen getroffen worden. Voor deze knelpunten wordt actief overlegd en gelobbyd bij de provincie. Hierin proberen we de lijnen kort te houden, omdat gemeente en provincie beide baat hebben bij versnelde woningbouw.

8.3 Oplossingen

Binnen de regio Noord-Veluwe en in provincie Gelderland wordt hard gewerkt aan bovenstaande knelpunten. Er zijn op verschillende schaalniveaus versnellingstafels opgezet om in het algemeen te kijken naar de aanpak van de knelpunten, maar ook om specifieke casussen te bespreken. Ook lokaal en op projectniveau proberen we oplossingen te zoeken zodat iedere inwoner een passende woning kan vinden.

8.4 Grote zachte plancapaciteit

Zoals eerder vermeld heeft gemeente Oldebroek een plancapaciteit die voor bijna driekwart uit zachte plannen bestaat. Dit is een trend die veel in provincie Gelderland wordt gezien. De provincie is aan het kijken hoe de plancapaciteit zo goed mogelijk hard gemaakt kan worden. Dit is een proces wat niet in één keer omgezet kan worden. Dit zou een piek capaciteit vragen op alle fronten. Binnen gemeente Oldebroek zullen we voortdurend bekijken welke projecten we om kunnen slaan naar harde plannen.