

# **Woningbouwmonitor 2024-2**

## **gemeente Oldebroek**

oktober 2024

## Inhoudsopgave

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 1. Inleiding               | 3  |
| 2. Definities              | 4  |
| 3. Demografie              | 7  |
| 4. Woningvoorraad          | 12 |
| 5. Woondeal                | 14 |
| 6. Realisatie              | 16 |
| 7. Plancapaciteit          | 18 |
| 8. Knelpunten en conclusie | 25 |

# 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 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 deze editie is een uitgebreid overzicht toegevoegd van woningbouwprojecten met meer dan 10 woningen, inclusief details over prijscategorieën, planningen en mogelijke knelpunten.

Naast de kwantitatieve aspecten worden de kwalitatieve elementen meer belicht in deze monitor, zoals diversiteit en toegankelijkheid van de woningmarkt. Dit stelt ons in staat om gericht te sturen op de planningslijst en beter in te spelen op veranderende woonbehoeften, waaronder sociale huur. In de volgende versie zullen we ook meer aandacht besteden aan levensloopbestendige en duurzame woningen. Deze inzichten helpen ons de gestelde doelen te halen en bij te sturen waar nodig.

Daarnaast speelt de woningbouwmonitor 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.

## 2. Definities

### **Prijscategorieën**

Gemeente Oldebroek hanteert dezelfde prijscategorieën voor huur- en koopwoningen als de Rijksoverheid. Gemeente Oldebroek rapporteert jaarlijks 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 tot liberalisatiegrens, middenhuur en dure huur. Voor koop zijn de verplichte categorieën betaalbare koop en dure koop. Momenteel gebruikt gemeente Oldebroek alleen de verplichte categorieën voor monitoring, maar we zijn van plan uiteindelijk ook de optionele categorieën te gebruiken.

Op dit moment is de prijsklasse 'goedkope koop' niet van toepassing binnen de gemeente Oldebroek. Wij hanteren enkel de categorie 'betaalbare koop' als laagste prijsklasse. We zijn echter bezig met een inventarisatie om te onderzoeken of het mogelijk is om in de toekomst de categorie 'goedkope koop' toe te passen. Zodra hierover meer duidelijkheid is, zullen wij hierop terugkomen.

Deze 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 2024 zijn:

| Prijsklassen huur               | <i>prijspeil 2023</i> | <i>prijspeil 2024</i> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| sociaal: tot aftoppingsgrens    | tot € 694             | tot € 697             |
| sociaal: tot liberalisatiegrens | tot € 808,06          | tot € 879,66          |
| middenhuur                      | € 808,06 tot € 1.000  | € 879,66 tot € 1.123  |
| dure huur                       | vanaf € 1.000         | vanaf € 1.123         |

| Prijsklassen koop                      | <i>prijspeil 2023</i>   | <i>prijspeil 2024</i>   |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| betaalbare koop (betaalbaarheidsgrens) | tot € 355.000           | tot € 390.000           |
| middeldure koop                        | € 355.000 tot € 405.000 | € 390.000 tot € 435.000 |
| dure koop (NHG-grens)                  | vanaf € 405.000         | vanaf € 435.000         |

### **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 bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk. Er is sprake van een rechtstreekse bouwtitel.                                             | 3 In voorbereiding    | Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.                                                                                                                                                                     |
| 1B Onherroepelijk, nog uitwerken | Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk, maar uitwerking is nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden. | 4A Visie (potentieel) | Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is wel beginselbereidheid vanuit het college. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding, maar het woningbouwplan is wel opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie. |
| 2 Vastgesteld                    | Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.                                            | 4B Optie (potentieel) | Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is wel beginselbereidheid vanuit het college. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.   |

### **Zorg definities**

Nu de ambitie er ligt om geclusterde (zorggeschikte) woningen voor senioren te realiseren, vraagt het speelveld om eenduidige definities. 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*

#### **Gecclusterde woonvormen**

Woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Er moet een ontmoetingsruimte in pandig 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

#### ***Leeftijdsverdeling***

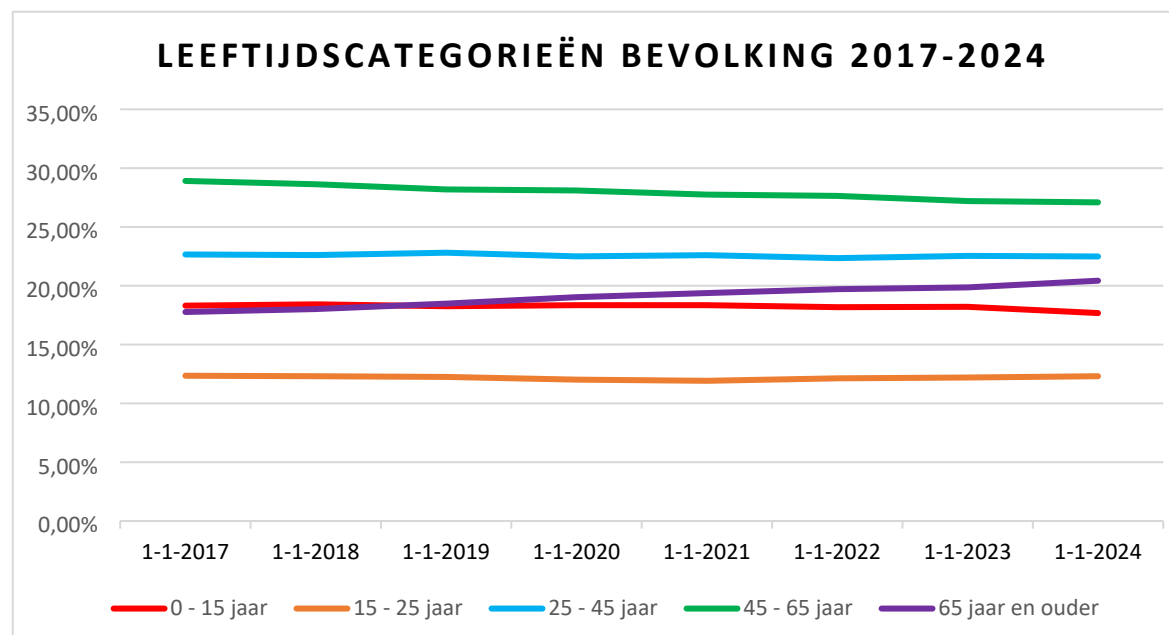
De verdeling van de leeftijdscategorieën in de afgelopen jaren is over het algemeen constant gebleven, met enkele subtiele verschuivingen. De groep 65 jaar en ouder is gestaag toegenomen van 17,77% in 2017 naar 20,43% in 2024, wat de vergrijzing van de bevolking in de gemeente Oldebroek weerspiegelt. 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. Woningcorporaties zetten bijvoorbeeld verhuiscoaches in om senioren te helpen verhuizen naar levensloopbestendige of nultredenwoningen. Dit helpt om woonruimte vrij te maken voor jongere huishoudens. Door nu te investeren in een seniorenvriendelijke omgeving, zorgen we ervoor dat inwoners van alle leeftijden prettig en comfortabel kunnen wonen in de gemeente Oldebroek.

Deze trends worden meegenomen in de kwalitatieve doelen van de Woondeal 2.0, waarin ook wordt gekeken naar het realiseren van meer nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

| Aantal inwoners naar leeftijdscategorie |             |        |              |        |              |        |              |        |                  |        |        |
|-----------------------------------------|-------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|------------------|--------|--------|
| Jaar                                    | 0 - 15 jaar |        | 15 - 25 jaar |        | 25 - 45 jaar |        | 45 - 65 jaar |        | 65 jaar en ouder |        | Totaal |
| 1-1-2017                                | 4.259       | 18,31% | 2.871        | 12,35% | 5.270        | 22,66% | 6.723        | 28,91% | 4.133            | 17,77% | 23.256 |
| 1-1-2018                                | 4.330       | 18,42% | 2.894        | 12,31% | 5.315        | 22,61% | 6.729        | 28,63% | 4.236            | 18,02% | 23.504 |
| 1-1-2019                                | 4.310       | 18,26% | 2.891        | 12,25% | 5.383        | 22,81% | 6.652        | 28,19% | 4.362            | 18,48% | 23.598 |
| 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 |



### 3. Demografie

#### *Bevolkingsgroei*

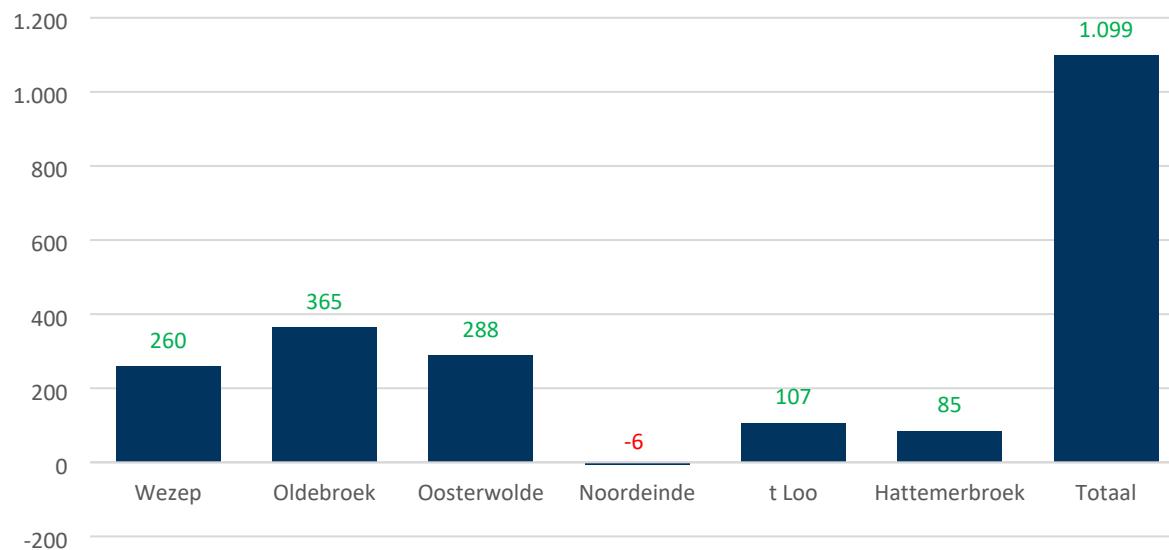
Gemeente Oldebroek heeft de afgelopen 7 jaar een bevolkingsgroei doorgemaakt van bijna 4,4%. Dit komt neer op een toename van meer dan 1.000 inwoners op een totaal van 23.256 in 2017.

In absolute getallen is de grootste toename geweest in Oldebroek (365), Oosterwolde (288) en Wezep (260). In relatieve groei is de grootste toename in de kleinere kernen.

De bevolkingsgroei per kern heeft een directe wisselwerking met de woningbouwprojecten die gerealiseerd worden. Zo hebben de projecten *Schiksweg* in Oosterwolde, *Oldebroek West* in Oldebroek en *Wezep Noord* en *Zeuden Heuvels* grote aantallen woningen aan de voorraad toegevoegd, waardoor hier meer inwoners kunnen wonen. Tegelijkertijd zijn dit ook de locaties waar de woningvraag vanuit de samenleving het grootste is.

| Aantal inwoners per kern, per jaar |        |           |             |            |       |                |        |
|------------------------------------|--------|-----------|-------------|------------|-------|----------------|--------|
| Jaar                               | Wezep  | Oldebroek | Oosterwolde | Noordeinde | t Loo | Hattermerbroek | Totaal |
| 1-1-2017                           | 12.098 | 6.054     | 2.166       | 242        | 1.283 | 1.413          | 23.256 |
| 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          | 23.623 |
| 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 |
| 1-9-2024                           | 12.358 | 6.419     | 2.454       | 236        | 1.390 | 1.498          | 24.355 |

### BEVOLKINGSONTWIKKELING 1 jan. 2017 - 1 sep. 2024

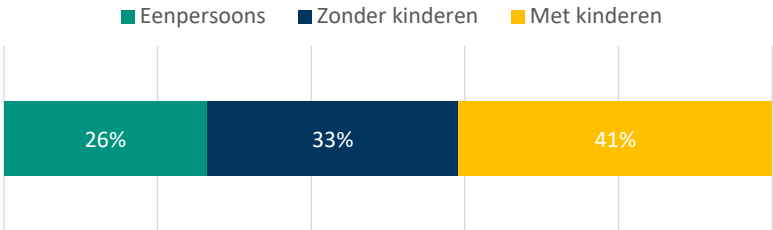


### 3. Demografie

*Huishoudensamenstelling*

De huishoudensamenstelling 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.

**HUISHOUDENSAMENSTELLING**



| Huishoudensamenstelling |          |          |                   |
|-------------------------|----------|----------|-------------------|
| jaren                   | inwoners | voorraad | huishoudengrootte |
| 1-1-2022                | 23.930   | 9.522    | 2,513             |
| 1-1-2023                | 24.264   | 9.597    | 2,528             |
| 1-1-2024                | 24.281   | 9.697    | 2,504             |
| 1-9-2024                | 24.355   | 9.731    | 2,503             |

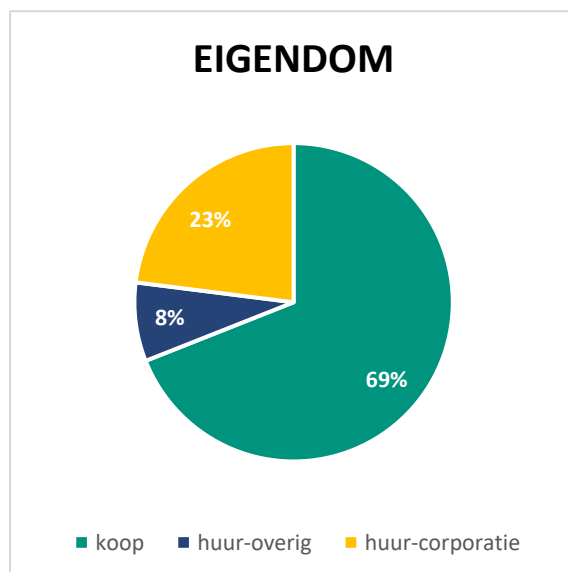
## 4. Woningvoorraad

Omvang totale woningvoorraad

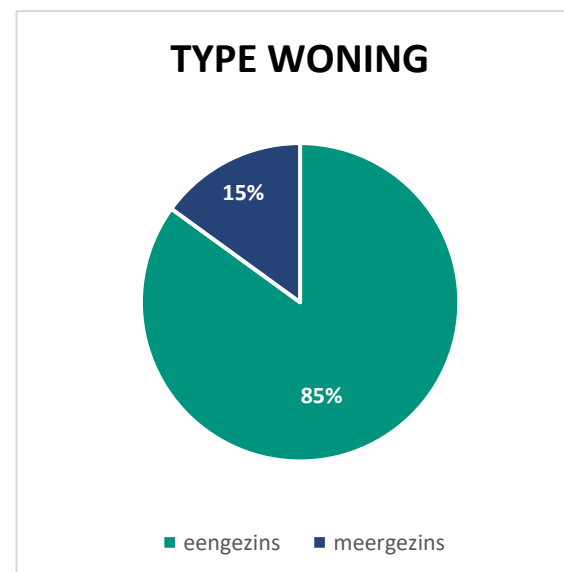


9.731

Woningen naar eigendom



Woningen naar eigendom



| Ontwikkeling woningvoorraad Oldebroek over 2022 |       |     |
|-------------------------------------------------|-------|-----|
| saldo 1-1-2022                                  | 9.522 |     |
| gereed gemeld (nieuwbouw)                       | 113   |     |
| gesloopt of ingetrokken                         |       | -37 |
| verdwenen door samenvoeging                     |       | -2  |
| ontstaan door splitsing                         | 1     |     |
| administratieve correcties                      | 0     |     |
| saldo 31-12-2022                                | 9.597 |     |

| Ontwikkeling woningvoorraad Oldebroek over 2023 |       |     |
|-------------------------------------------------|-------|-----|
| saldo 1-1-2023                                  | 9.597 |     |
| gereed gemeld (nieuwbouw)                       | 142   |     |
| gesloopt of ingetrokken                         |       | -44 |
| verdwenen door samenvoeging                     |       | -1  |
| ontstaan door splitsing                         | 4     |     |
| administratieve correcties                      |       | -1  |
| saldo 31-12-2023                                | 9.697 |     |

| Ontwikkeling woningvoorraad Oldebroek over 2024 |       |     |
|-------------------------------------------------|-------|-----|
| saldo 1-1-2024                                  | 9.697 |     |
| gereed gemeld (nieuwbouw)                       | 55    |     |
| gesloopt of ingetrokken                         |       | -24 |
| verdwenen door samenvoeging                     |       | -1  |
| ontstaan door splitsing                         | 5     |     |
| administratieve correcties                      |       | -1  |
| saldo 24-9-2024                                 | 9.731 |     |

| Totale ontwikkeling woningvoorraad Oldebroek |                 |           |                  |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------|------------------|
|                                              | aantal woningen | nieuwbouw | netto toevoeging |
| 1 januari 2022                               | 9.522           | -         |                  |
| 1 januari 2023                               | 9.597           | +113      | +75              |
| 1 januari 2024                               | 9.697           | +142      | +100             |
| 24 september 2024                            | 9.731           | +55       | +34              |
| totaal                                       |                 | +310      | +209             |

## 5. Woondeal

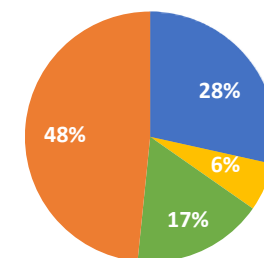
### Afspraken Woondeal 1.0

In de woondeal tussen de regio Noord Veluwe en Gelderland zijn afspraken gemaakt over de bouw van 12.500 nieuwe woningen van 2022 tot 2030. Hiervan moet twee derde in het betaalbare segment vallen. 30% van de woningen valt in de categorie sociale huur. Voor de gemeente Oldebroek zijn onderstaande afspraken gemaakt. Deze aantallen zijn gebaseerd op plannen die al concreet in beeld waren op het moment dat de woondeal werd opgesteld. De categorie betaalbare koop is op dit moment nog relatief laag vertegenwoordigd, maar de verwachting is dat dit zal toenemen. Er worden gesprekken gevoerd met projectontwikkelaars om dit verder te concretiseren.

| Afspraken Woondeal 1.0 |                                 |       |                                 |                                   |                                       |                                       |                                             |
|------------------------|---------------------------------|-------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
|                        | realisatie<br>woningen<br>bruto | sloop | realisatie<br>woningen<br>netto | sociale<br>huur (tot<br>€ 879,66) | middenhuur<br>(€ 879,66 -<br>€ 1.123) | betaalbare<br>koop (tot €<br>390.000) | koop ><br>€ 390.000<br>en huur ><br>€ 1.123 |
| 2022                   | 66                              | 0     | 66                              | 31                                | 29                                    | 2                                     | 4                                           |
| 2023                   | 86                              | 1     | 85                              | 9                                 | 0                                     | 46                                    | 31                                          |
| 2024                   | 79                              | 0     | 79                              | 46                                | 0                                     | 14                                    | 19                                          |
| 2025                   | 247                             | 3     | 244                             | 46                                | 5                                     | 43                                    | 153                                         |
| 2026                   | 220                             | 30    | 190                             | 71                                | 28                                    | 0                                     | 121                                         |
| 2027                   | 71                              | 1     | 70                              | 20                                | 0                                     | 18                                    | 33                                          |
| 2028                   | 75                              | 2     | 73                              | 20                                | 0                                     | 15                                    | 40                                          |
| 2029                   | 75                              | 2     | 73                              | 20                                | 0                                     | 15                                    | 40                                          |
| 2030                   | 75                              | 2     | 73                              | 20                                | 0                                     | 15                                    | 40                                          |
| Totaal                 | 994                             | 41    | 953                             | 283                               | 62                                    | 168                                   | 481                                         |

### WOONDEAL

- Sociale huur (tot €879,66)
- Middenhuur (€879,66-€1123)
- Betaalbare koop (tot €390.000)
- Koop boven €390.000 en huur > €1123



Momenteel wordt er in de regio Noord-Veluwe gewerkt aan de Woondeal 2.0, die de periode 2022 tot 2035 beslaat. Deze nieuwe woondeal wordt in 2025 voorgelegd aan de gemeenteraad. We zijn bezig om hierover afspraken te maken met de provincie Gelderland. Naast het vooruitkijken naar de periode na 2030, zal de Woondeal 2.0 ook meer kwalitatieve eisen bevatten, zoals afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen, senioren en de visie op wonen, welzijn en zorg. Dit moet leiden tot een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van de Noord-Veluwse bevolking.

#### ***Bestuursakkoord 2022-2026 in relatie tot de Woondeal***

In overeenstemming met het bestuursakkoord 2022-2026 "**Oldebroek, voor u**", streeft de gemeente Oldebroek ernaar om voor al haar inwoners een gevarieerd aanbod van koop- en huurwoningen te realiseren. Hierbij is speciale aandacht voor betaalbare en levensloopbestendige woningen, die inspelen op de verschillende woonbehoeften, ongeacht leeftijd, gezinssamenstelling of zorgvraag. Het doel is dat iedere inwoner van de gemeente in 2030 een passende woning heeft. Deze ambitie gaat verder dan enkel nieuwbouw; ook het aanpassen van bestaande woningen is van belang, bijvoorbeeld door het stimuleren van mantelzorgwoningen en het gebruik van technologische innovaties om zelfstandig thuiswonen te bevorderen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de ruimtelijke inpasbaarheid, klimaatbestendigheid en duurzaamheid bij woningbouwprojecten. Samen met inwoners, woningcorporaties, zorgpartijen en projectontwikkelaars zet de gemeente zich in voor een samenhangende aanpak van deze woonopgave.

Het is belangrijk op te merken dat de Woondeal 2.0 nog niet formeel is vastgesteld. Daarom zijn de vooruitzichten en beleidsmaatregelen die hierin zullen worden opgenomen nog niet verwerkt in de bovengenoemde cijfers en plannen.

## 6. Realisatie

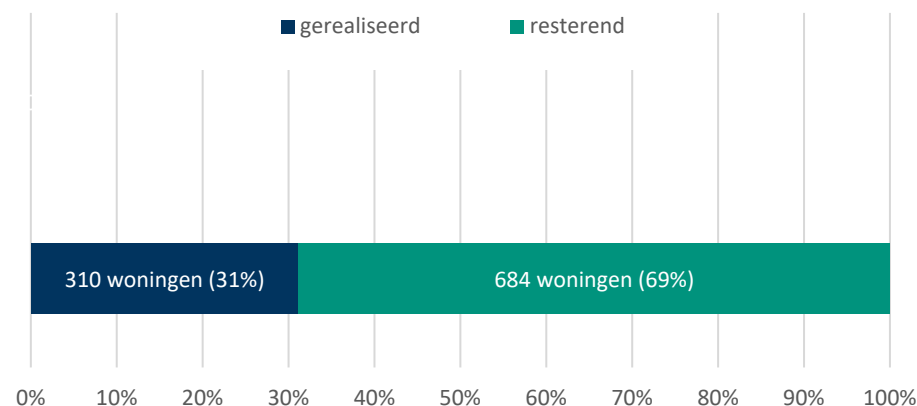
### *Tussenstand Realisatie Woondeal 1.0*

Tot en met 2024 zijn er in totaal 310 woningen gerealiseerd, wat neerkomt op een realisatiepercentage van 31%. We bevinden ons nu in het derde jaar van de negenjarige periode, wat betekent dat we tegen het einde van 2024 een realisatiepercentage van 33% zouden moeten hebben. Met nog drie maanden te gaan, zitten we daarmee op schema om onze doelstelling van 994 woningen in 2030 te behalen.

Belangrijke projecten die aan deze voortgang hebben bijgedragen zijn onder andere:

- 'Loo Stuivezand: 3 woningen
- Buitengebied Bovenheigraaf 69: 9 woningen
- Hart van Oosterwolde (sportvelden): 12 woningen
- mantelzorgwoningen: 20 woningen
- Oosterwolde Schiksweg: 62 woningen
- Voormalig Buurtgebouw De Heerdt: 14 woningen
- Wezep Noord II fase 2: 8 woningen
- Wezep Noord Mariënrade: 10 woningen
- Willem de Zwijger: 11 woningen
- Zeuven Heuvels: 6 woningen
- Zuyderzeestaete: 10 woningen

### REALISATIE (2022, 2023, 2024) T.O.V. WOONDEAL 1.0



Hoewel deze realisaties ons op schema houden, blijven de komende jaren van groot belang. In de periode van 2024 tot en met 2030 staan er nog 684 woningen op de planning. Dit vraagt om een voortzetting van de huidige bouwproductie om de doelstelling van 994 woningen in 2030 te behalen.

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 blijft de gemeente zich sterk maken voor 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.

### ***Realisatie in relatie tot het College uitvoeringsprogramma***

In lijn met het College uitvoeringsprogramma 2023-2026 (programma 8, onderwerp *Programma Woningbouwopgave*) werken we programmatisch toe naar de netto toevoeging van 900-950 woningen in 2030, waarvan circa 600 woningen uiterlijk eind 2026 gerealiseerd moeten zijn. Tot nu toe hebben we in de periode van 2022 tot en met 2024 al 310 woningen opgeleverd. Volgens een evenredige planning zouden we eind 2024 op een realisatie van 360 woningen moeten uitkomen. Met de huidige stand van zaken en de geplande opleveringen, liggen we goed op schema om dit doel te behalen.

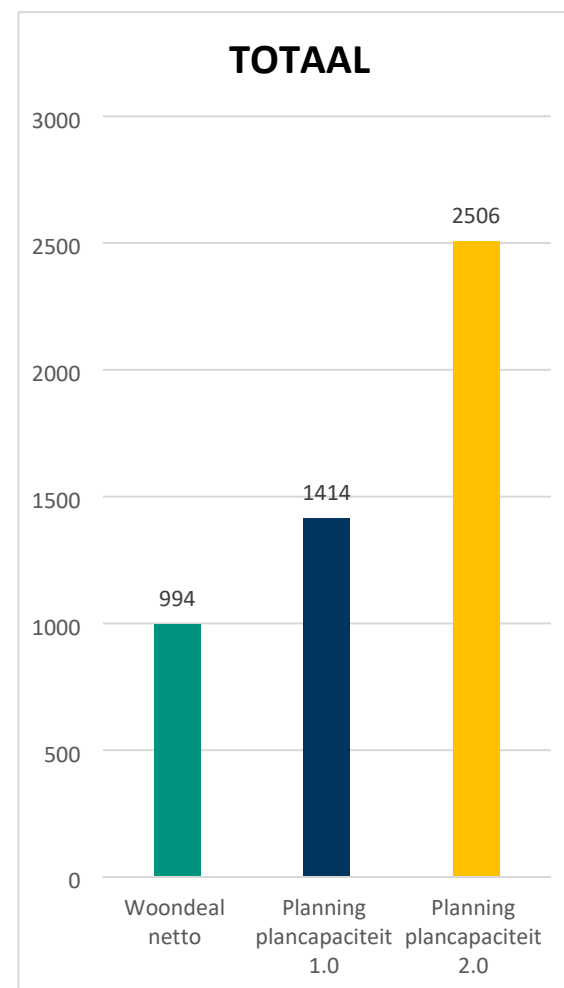
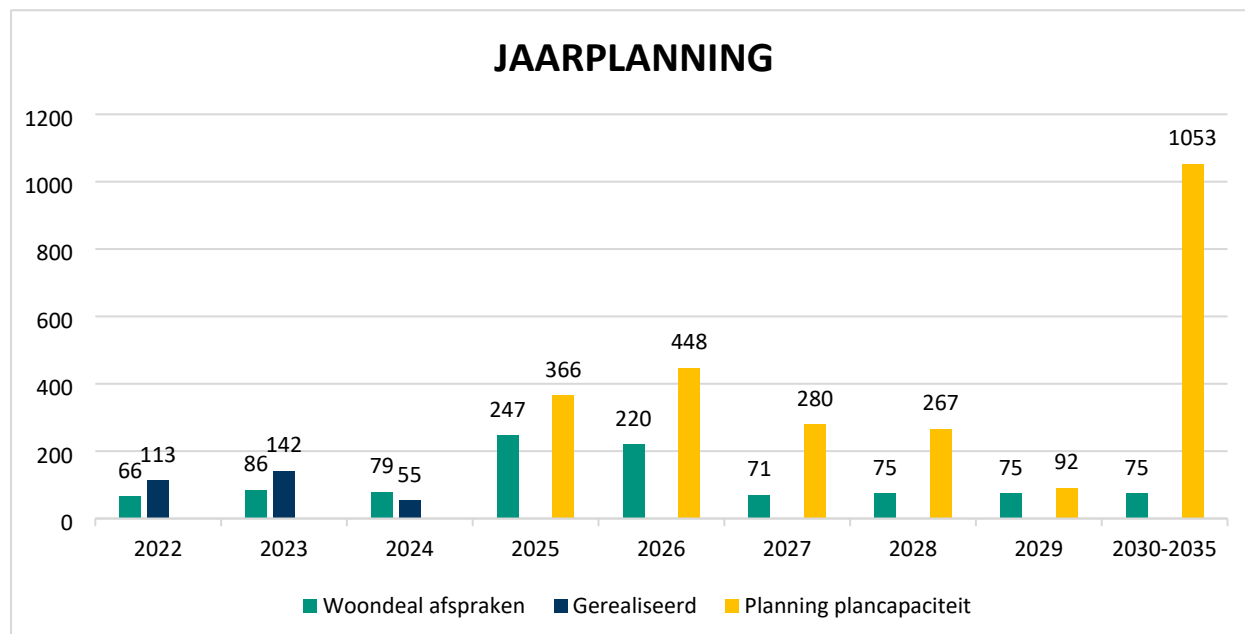
De huidige voortgang bevestigt dat we de doelstellingen van het College uitvoeringsprogramma halen. Met de voortzetting van deze aanpak, gecombineerd met onze huidige realisatiecijfers en planning, zijn we op koers om eind 2026 de geplande 600 woningen te realiseren.

## 7. Plancapaciteit

### 7.1 Plancapaciteit ten opzichte van Woondeal 1.0

Op dit moment hebben we voldoende plannen om de woningbouwopgave tot 2030 te realiseren. We hebben binnen de Woondeal 1.0 een netto-afspraken gemaakt om 994 woningen te realiseren voor 2030. De planningslijst bevat voldoende projecten om deze doelstelling te behalen. Ook is er een aanzienlijke buffer, wat betekent dat we voldoende ruimte hebben om eventuele vertragingen of uitval van projecten op te vangen.

De Woondeal 1.0 loopt tot 2030, en de Woondeal 2.0 zal de periode van 2022 tot 2035 beslaan. Dit maakt het echter lastig om precies aan te geven hoe we op dit moment qua verhoudingen zitten voor de totale woningbouwopgave. De focus blijft voorlopig op het behalen van de doelstellingen uit Woondeal 1.0, waarbij we met de huidige plancapaciteit en de ruime buffer in staat zijn om de gestelde doelen te bereiken.



## 7.2 Betaalbaarheid

In onderstaande grafiek zijn de prijscategorieën van de plancapaciteit vergeleken met de richtlijnen uit de Woondeal. Uit de huidige plancapaciteit blijkt dat 31% van de woningen binnen de sociale huur valt, waarmee we nog voldoen aan de opgave voor sociale huur van minimaal 30%. Daarnaast zijn de categorieën middenhuur en dure huur ondervertegenwoordigd; beide staan op 0%, net als de categorie 'huur onbekend'.

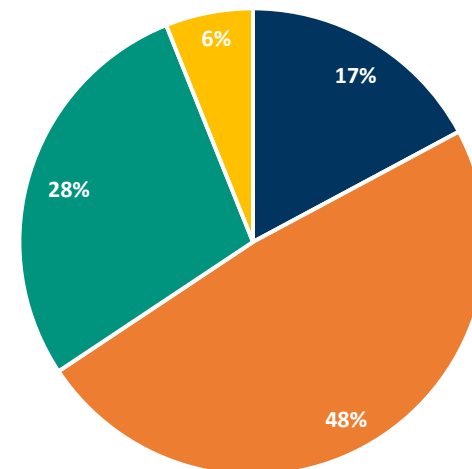
De categorie betaalbare koop is onderverdeeld in drie prijsklassen: goedkope koop tot € 265.000, met een aandeel van 3%; koop tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000, met 18%; en middelduur koop tot € 435.000, met slechts 2%. Het aandeel dure koop (boven € 435.000) bedraagt 17%. Daarnaast is 29% van de plancapaciteit in de categorie 'onbekend' geplaatst, wat betekent dat de exacte verdeling voor deze plannen nog niet duidelijk is.

Het hoge percentage 'onbekend' heeft vooral te maken met de grote hoeveelheid aan 'zachte plannen' binnen de plancapaciteit. Dit maakt het moeilijk om exacte prognoses te maken over de verdeling binnen de verschillende prijscategorieën.

Het uitgangspunt van de Rijksoverheid blijft dat tweederde van de woningbouw in het betaalbare segment moet vallen. Dit omvat sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Door het hoge aandeel 'onbekend' is het op dit moment lastig om een volledig nauwkeurig beeld te schetsen van de verdeling over de verschillende segmenten.

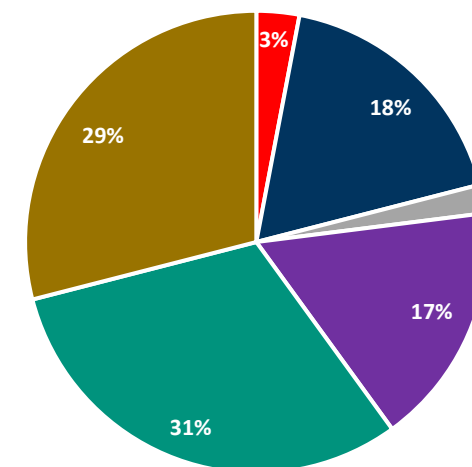
### PRIJSSEGMENT WOONDEAL 1.0

- betaalbaarheidsgrens (tot € 390.000)
- koop boven € 390.000 en huur > € 1.123
- sociale huur - liberalisatiegrens (tot € 880)
- middenhuur (€ 880 - € 1.123)



### PRIJSSEGMENT PLANCAPACITEIT TOT 2035

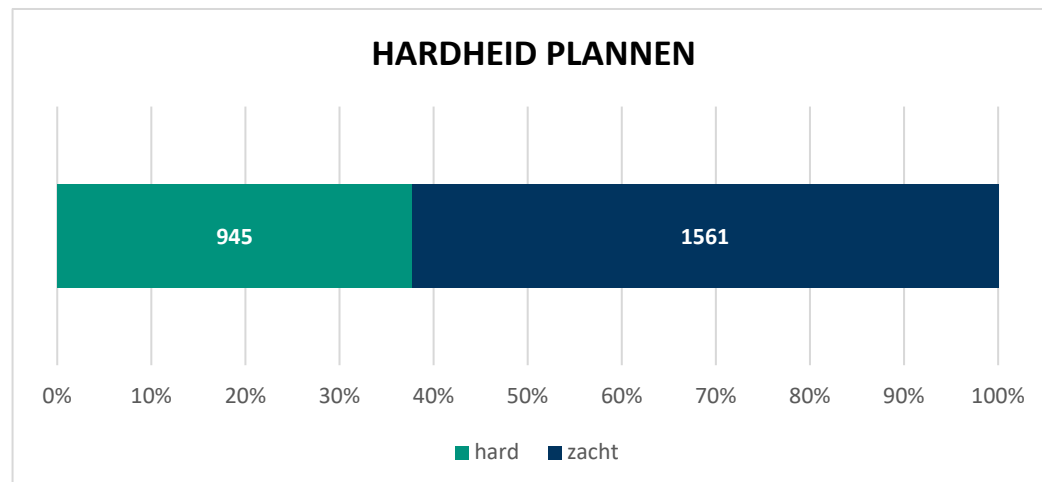
- goedkope koop (tot € 265.000)
- betaalbaarheidsgrens (tot € 390.000)
- middelduur koop (tot € 435.000)
- dure koop (> € 435.000)
- sociale huur (liberalisatiegrens) (tot € 880)
- onbekend



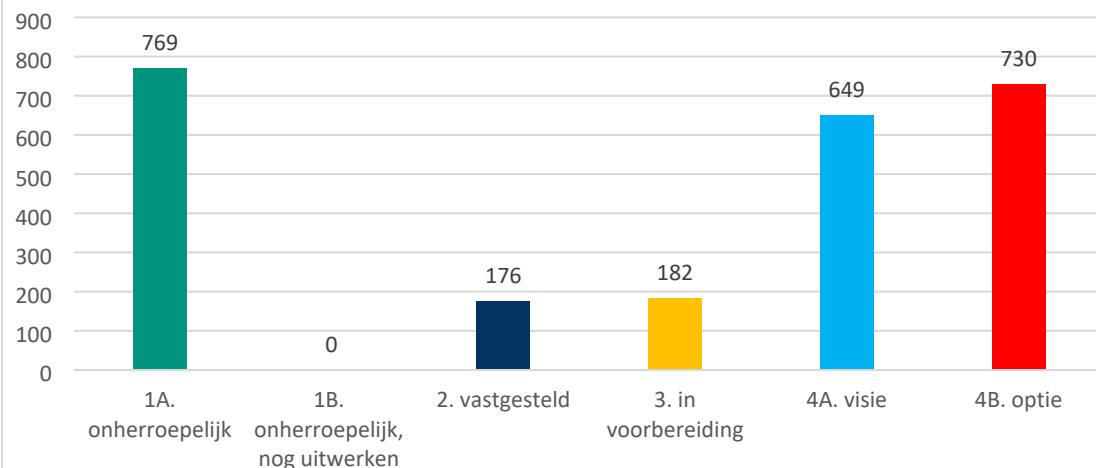
## 7.3 Hardheid plancapaciteit

De plannen die de gemeente Oldebroek in de woningbouwmonitor heeft opgenomen, vallen voor een groot deel in de categorie zachte plannen. Dit betekent dat de realisatie van deze plannen nog niet zeker is en dat de concrete inhoud ervan nog kan veranderen. Volgens de huidige planningslijst zijn er in totaal 2.506 woningen opgenomen, waarvan 945 woningen (38%) in de categorie harde plannen vallen en 1.561 woningen (62%) in de categorie zachte plannen.

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.



### PLANOLOGISCHE STATUS



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.

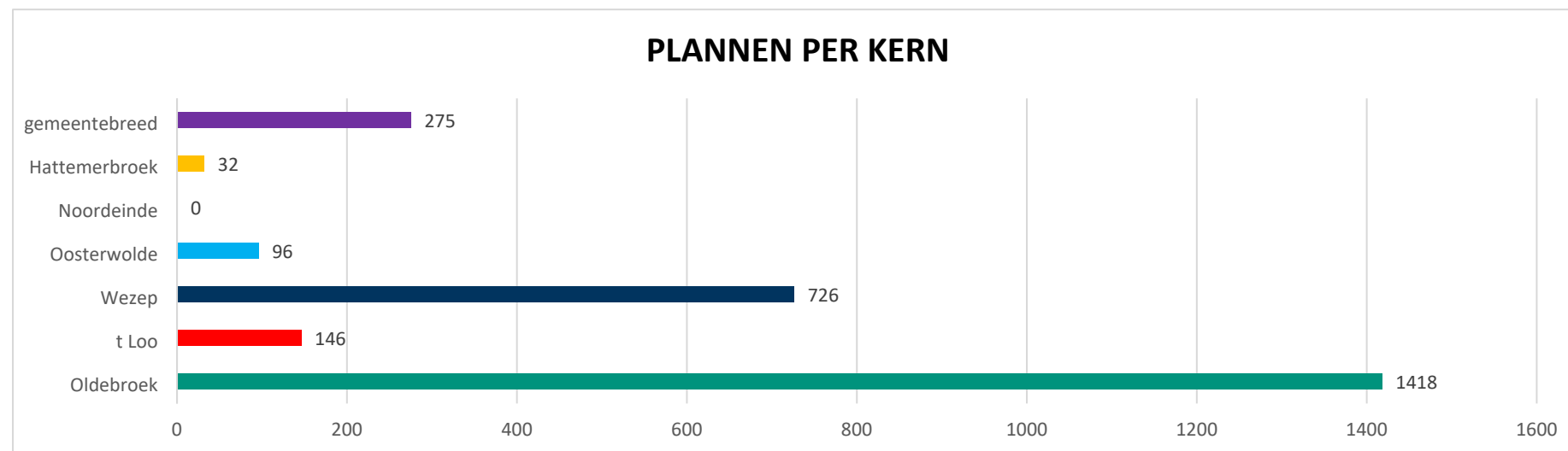
Binnen de categorie zachte plannen is er een onderscheid tussen plannen die zich in de voorbereidingsfase bevinden en plannen die nog in de visie-vormingsfase zitten (respectievelijk de bestemmingsplanfase en de initiatieffase/ontwerpfase).

## 7.4 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 929 woningen opgenomen in de plannen, terwijl Oldebroek met 1.030 woningen de grootste bijdrage levert aan de toekomstige woningbouw. In de kleinere kernen zien we meer bescheiden aantallen: 't Loo heeft een plancapaciteit van 75 woningen, Oosterwolde 96 woningen, en Hattemerbroek 99 woningen. In Noordeinde zijn op dit moment geen woningen gepland. Daarnaast is er een gemeentebrede plancapaciteit van 275 woningen die verdeeld zal worden over verschillende kernen.

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.



### ***Kleinschalige woningbouwinitiatieven***

Om in te spelen op de vraag naar flexibele en duurzame woonoplossingen, heeft de gemeente Oldebroek in juli 2024 haar beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven vernieuwd. Dit beleid biedt inwoners meer mogelijkheden om tijdelijke of permanente woonruimte te creëren, zowel binnen de bebouwde kom als op eigen erf. Het uitgangspunt hierbij is een flexibele benadering: *“Ja, mits.”*

Deze initiatieven kunnen bijdragen aan het verkleinen van de woningtekorten, het versterken van de sociale cohesie en het bieden van oplossingen voor specifieke woonbehoeften, zoals mantelzorgwoningen, inwoning of kamerverhuur. Het beleid biedt ruimte voor onder andere woningsplitsing, tijdelijke woonunits en het ombouwen van bijgebouwen tot woonruimte, onder strikte voorwaarden zoals beschreven in de beleidsnotitie. Om deze kleinschalige oplossingen verder te bevorderen, heeft de gemeente jaarlijks 25 woningen gereserveerd voor kleinschalige woningbouwinitiatieven.

De gemeente blijft actief inzetten op het bevorderen van deze initiatieven en ondersteunt inwoners met advies en begeleiding tijdens het aanvraagproces. Vanaf 2021 zijn er 17 verzoeken ingediend voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Het effect van de beleidsnotitie op de woningbouwmonitor wordt nauwkeurig gevolgd, waarbij de gemeente blijft streven naar het versterken van de woningmarkt door middel van deze kleinschalige oplossingen.

### ***Werkvoorraad principeverzoeken RO***

Op dit moment heeft de afdeling Ruimtelijke Ordening (RO) een werkvoorraad van in totaal 104 lopende verzoeken. Deze verzoeken bevinden zich in verschillende stadia van behandeling. Hieronder volgt een overzicht van de verdeling van deze verzoeken.

- 51 verzoeken zijn op dit moment in behandeling.
- 14 verzoeken zijn nog niet in behandeling genomen.
- 11 verzoeken staan op 'hold' (tijdelijk gepauzeerd).
- 17 verzoeken zijn ingediend via het BNKWI-systeem.
- 10 verzoeken zijn zo goed als afgerond.

### Zorgaspecten

In de huidige planning zijn er 14 projecten waarbij zorgaspecten een belangrijke rol spelen. Deze projecten omvatten in totaal 359 woningen, waarvan een gedeelte hiervan reeds is gerealiseerd. Hieronder volgt een overzicht met de verdeling in de type woningen:

| Plannaam                      | Gecusterde woonvormen | Grondgebonden nultreden | Zorggeschikte woning |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Willem de Zwijger             | 38                    |                         |                      |
| Stationsweg 17-19 Welkoop     |                       |                         | 33                   |
| Stationsweg 87, Wezep         | 12                    |                         |                      |
| Wezep Oost                    | 10                    |                         |                      |
| Wezep Noord Mariënrade        |                       | 21                      | 36                   |
| Zuiderzeestraatweg 132        |                       | 9                       |                      |
| Spronksweg en Hollanderstraat |                       | 50                      |                      |
| Schoollocatie De Meidoorn     |                       | 28                      |                      |
| Buurtmidden – Singelhof (CPO) |                       | 18                      |                      |
| De Brink                      |                       | 10                      |                      |
| Zuiderzeestraatweg 124        |                       | 6                       |                      |
| Oldebroek Regenboogschool     |                       |                         | 64                   |
| Schoollocatie De Klepperbelt  |                       |                         | 20                   |
| Wezep Noord II fase 4         |                       |                         | 4                    |
| Totaal                        | 60                    | 142                     | 157                  |

## 9. Knelpunten en conclusie

### *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.
2. **subsidiering onrendabele toppen:** er is €106 miljoen tekort aan publieke middelen. Het Rijk moet bijdragen aan het dekken van deze tekorten via de Woningbouwimpuls.
3. **ambtelijke capaciteit:** tekorten aan personeel, zoals projectleiders en vergunningverleners, vertragen de woningbouw; extra capaciteit is noodzakelijk.
4. **stikstof:** stikstofbeperkingen maken veel projecten regionaal en landelijk onmogelijk, maar in Oldebroek zijn na intern salderen tot nu toe geen beperkingen geconstateerd; snelle duidelijkheid en actie vanuit het Rijk blijven echter noodzakelijk."
5. **netwerkcapaciteit:** 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 er voor moet zorgen dat er meer ruimte wordt gecreëerd op het elektriciteitsnet. Wij onderzoeken de mogelijkheden voor netbewuste woningbouw voor de woningbouwplannen van gemeente Oldebroek.
6. **grondposities:** gemeenten en woningcorporaties moeten locaties verwerven om voldoende sociale huurwoningen te realiseren.
7. **financiële haalbaarheid:** woningcorporaties moeten toegang hebben tot passende financiering om de geplande sociale huurwoningen te kunnen bouwen.

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

### **Vertraging**

In de plancapaciteit zit gemeente Oldebroek ruim boven de vraag. Wel zijn er in de afgelopen jaren meerdere woningbouwplannen met vertraging. Hier zijn een aantal oorzaken voor:

*Ambtelijke capaciteit:* bij de gemeente en de provincie merken we een tekort aan ambtelijke capaciteit. De provincie heeft hier het Rijk al op aangesproken in de context van de hogere ambities voor de Woondeal 2.0. 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.

### **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.

### **Grote zachte plancapaciteit**

Zoals eerder vermeld heeft gemeente Oldebroek een plancapaciteit die uit 70% zachte plannen bestaat. Dit is een trend die veel in provincie Gelderland gezien wordt. 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.