

Onderwerp: Update woningbouwplanning 2023
Zaaknummer: Z-21-093095
Documentnummer: VB/Raad/23/01516
Vergadering B&W: 4 juli 2023
Raadsvergadering:
Portefeuillehouder: A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar: Maarten Jongeneel
Mailadres: M.Jongeneel@bergendal.nl

Aan de gemeenteraad,

Kennisnemen van Update woningbouwplanning 2023

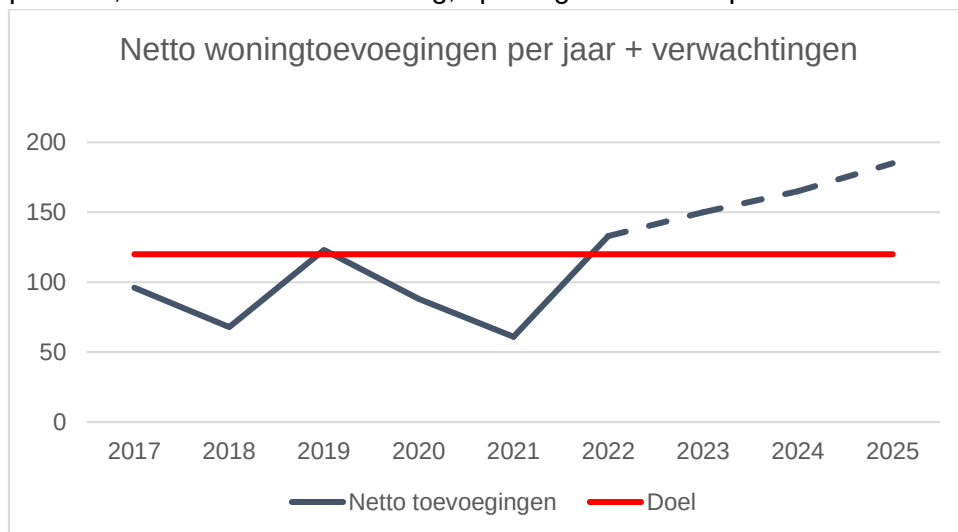
Waarom nu naar de raad?

Jaarlijks informeren we u in september over de hoofdlijnen van de woningbouwplanning. Eerst wordt ingegaan op een aantal gemeentebrede aspecten om vervolgens per kern in te zoomen op de (grotere) woningbouwprojecten.

1. Overview gemeentebreed

1.1 Aantal woningtoevoegingen per jaar

In 2022 zijn er 133 woningen toegevoegd in onze gemeente. Dat is meer dan de 61 van het jaar ervoor. Nuance is wel dat ook een deel van de nieuwbouw van Kalorama (56) in de data wordt meegenomen. Daar heeft een deel een eigen huisnummer gekregen na vervangende nieuwbouw (voor het CBS telt dit mee als netto woningtoevoeging). Verder zitten in de toevoegingen de nieuwbouwplannen Hubertushof (Beek), Kloosterpad-West (Groesbeek), De Heikant (De Horst) en Oefenhoek (Millingen). Ook zijn er twintig toevoegingen van kleinere plannen, zoals functieverandering, splitsingen en losse percelen.



Dit jaar verwachten we 150+ woningtoevoegingen. Onderdeel daarvan zijn de woningen van de plannen Vijverhof fase 1 (Berg en Dal), Bosbesstraat/Bremstraat (Groesbeek), Schreven (Groesbeek), de laatste woningen van plan De Heikant (De Horst) en Jonkmanshof (Ooij). Ook voor 2024 verwachten we een aantal boven de 'rode lijn'. De rode lijn geeft de gemiddelde behoefte weer (de bekende 1200 woningen in 10 jaar tijd).

Niet alle gemeenten in de Groene Metropoolregio lukt het om te bouwen op of boven de behoefte lijn. Ook qua betaalbaarheid scoren we goed: vanaf dit jaar is 30% sociale huur en 50% betaalbaar. Er is voor ons echter ook nog een flinke inhaalslag te maken voor de voorgaande jaren, waar we vaak onder de rode lijn zaten.

1.2 Welke plannen leveren relatief snel woningen op?

We zien dat de opleveringen de afgelopen (2020-2022) en de komende jaren (2023-2024) vooral bestaan uit kleinere en middelgrote plannen. Dat loopt uiteen van losse verzoeken tot zo'n 50 woningen. Grotere plannen zijn complexer en kennen daarom een langere doorlooptijd. Grotere plannen leveren wel meerjarig opleveringen op.

Vorig jaar hebben we aangegeven om te focussen op enkele grote plannen (meer dan 50 woningen) aangevuld met kleine en middelgrote plannen (c.a. 10 tot 50 woningen). Daarbij nemen we ook spreiding over de kernen mee. Die lijn sluit nog aan bij de huidige marktsituatie. We zien dat het kiezen voor meerdere plannen ook zorgt voor risicospreiding: loopt het bij één (type) locatie niet zo snel als we zouden willen, dan kunnen we door met andere locaties. Grofweg ligt de focus daarmee op onderstaande plannen (aantallen kunnen nog wijzigen):

Grotere plannen:

- Reomie, Ooij (220 woningen)
- Dekkerswald, Groesbeek (200 woningen tot 2030)
- DAC-terrein, Groesbeek (88 woningen)
- Groen Groesbeek, Groesbeek (54 woningen)
- Vijverhof fase 2, Berg en Dal (48 woningen)

Kleinere plannen die relatief snel tot opleveringen kunnen komen:

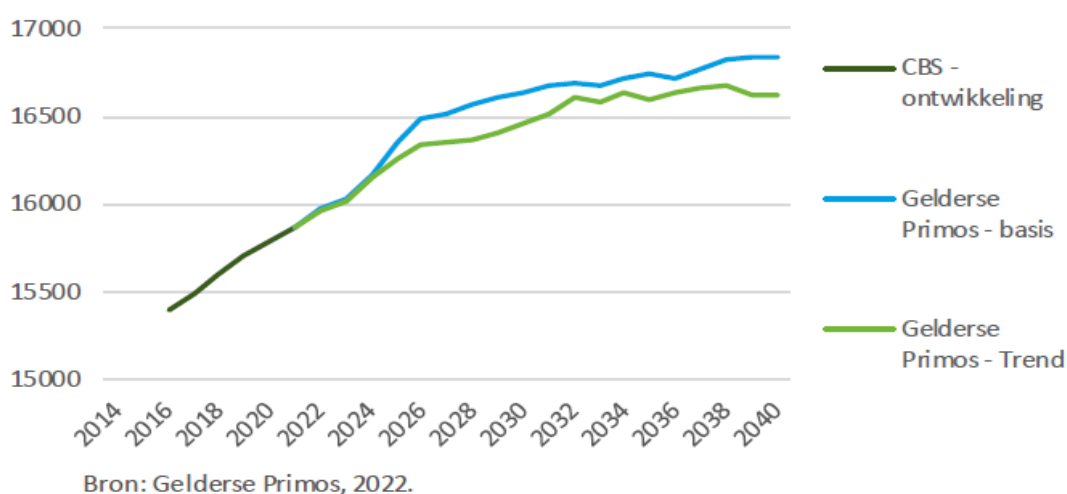
- Tijdelijke woningen Achilles, Groesbeek (47 woningen)
- De Linde, Groesbeek (44 woningen)
- Sint Antoniusweg, Breedeweg (37 woningen)
- Schoollocatie, Millingen (26 woningen)
- Pastoor van Tielstraat, Leuth (26 woningen)
- Oude Gemeentehuis Beek (25 woningen)
- Spieringshof, Leuth (25 woningen)
- De Dries, Groesbeek (18 woningen)
- Jan Arntzstraat, Kekerdome (14 woningen)
- Kastanje, Millingen (14 woningen)
- Tijdelijke woningen Margrietstraat, Millingen (8 woningen)

In (bijna) al deze plannen is een deel betaalbaar (sociale huur of goedkope koop).

1.3 Woondeal en woningmarktonderzoek: vooral behoefte aan plannen waar snel woningen staan

In maart 2023 is een nieuwe Woondeal opgesteld (VB/Raad/22/01475). Belangrijkste conclusie voor ons is dat alle gemeenten nu 30% sociale huur gaan bouwen. Hiermee pakt elke gemeente zijn 'fair share' in het huisvesten van doelgroepen. Voor ons was dit al geldend beleid. Vanaf dit jaar zien we ook dat 30% van de opleveringen corporatiewoningen betreft.

In mei is met u het nieuwe regionale woningmarktonderzoek gedeeld (VB/Raad/23/01542). Voor de periode tot 2030 blijven de conclusies in lijn met eerdere onderzoeken en de Woondeal. Voor het eerst is ook doorgekeken naar de behoefte na 2030. In het woningmarktonderzoek wordt via een prognose (Primos) middels twee methodes (basis en trend) een inschatting gemaakt van de bevolkingsontwikkeling. Waar de huishoudensgroei nu enorm is, vlakkt deze op termijn wel af (zie ook onderstaande grafiek). Dit komt met name omdat de babyboomgeneratie dan de woningmarkt zal gaan verlaten. Die invloed is groot, omdat deze generatie met veel is. Ook stijgt de verwachte levensduur minder en neemt de groei in het aantal eenpersoonshuishoudens af.



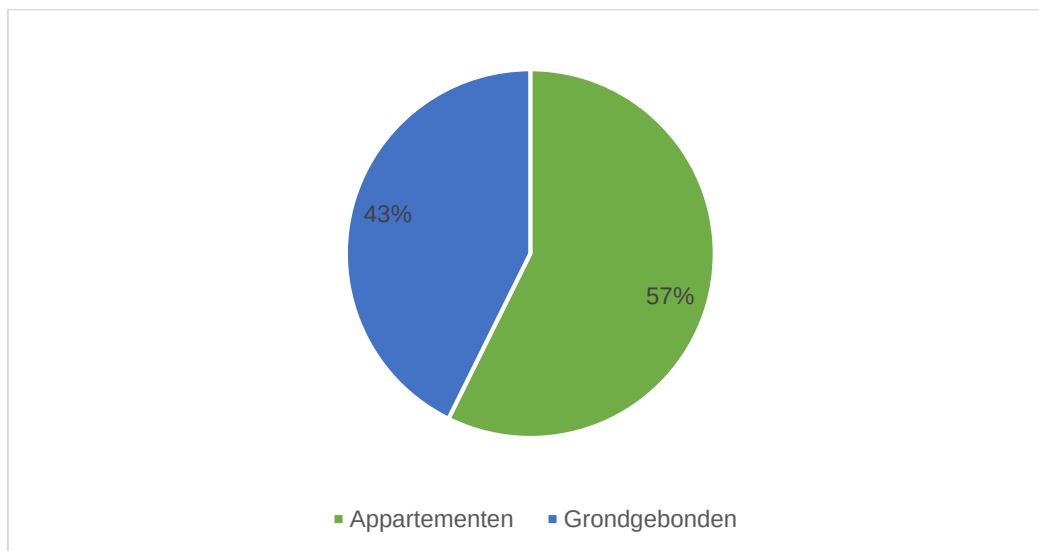
Huishoudensprognose Berg en Dal 2022-2040

De Woondeal, het woningmarktonderzoek en monitoring in de regio wijzen uit dat er vooral behoefte is aan plannen die snel tot opleveringen kunnen komen. Grote uitleglocaties met vraagstukken als bedrijfsuitplaatsing en infrastructuur duren (te) lang. Ze bieden op termijn zelfs een risico, door afvlakkende groei en omdat er regionaal al veel van dit soort plannen zijn. Voor Berg en Dal zijn er voldoende kansen om op iets kleinere schaal (20 tot 80 woningen), met gebruik van bestaande voorzieningen sneller te bouwen. Daar komt nog bij dat juist deze plannen in de huidige markt goed passen. De risico's voor aannemers/ontwikkelaars zijn kleiner door de kortere bouw- en proceduuretijd en omdat ze sneller 70% verkocht hebben (dat is ongeveer het minimum om te kunnen starten met bouwen).

1.4 Woningtypen: bouwen voor doorstroming

16 maart 2023 bent u door de woningcorporaties bijgepraat over woningtoewijzing. Ook doorstroming kwam toen aan bod. Door de veranderende bevolkingssamenstelling wonen

steeds vaker inwoners alleen in een (te) grote woning. Ook het aantal reacties laat zien dat veel zoekers eenpersoonshuishoudens zijn. Het bouwen van kwalitatief goed aanbod voor eenpersoonshuishoudens kan daarom bijdragen aan het op gang brengen van 'verhuistreintjes'. De verhuiscoach en het doorstroombeleid van de corporaties draagt hier ook aan bij. Het toevoegen van deze woningen kan daarmee ook zorgen voor het vrijkomen van grondgebonden woningen. Al is het zeker niet altijd zo dat er ook een verhuiswens is.

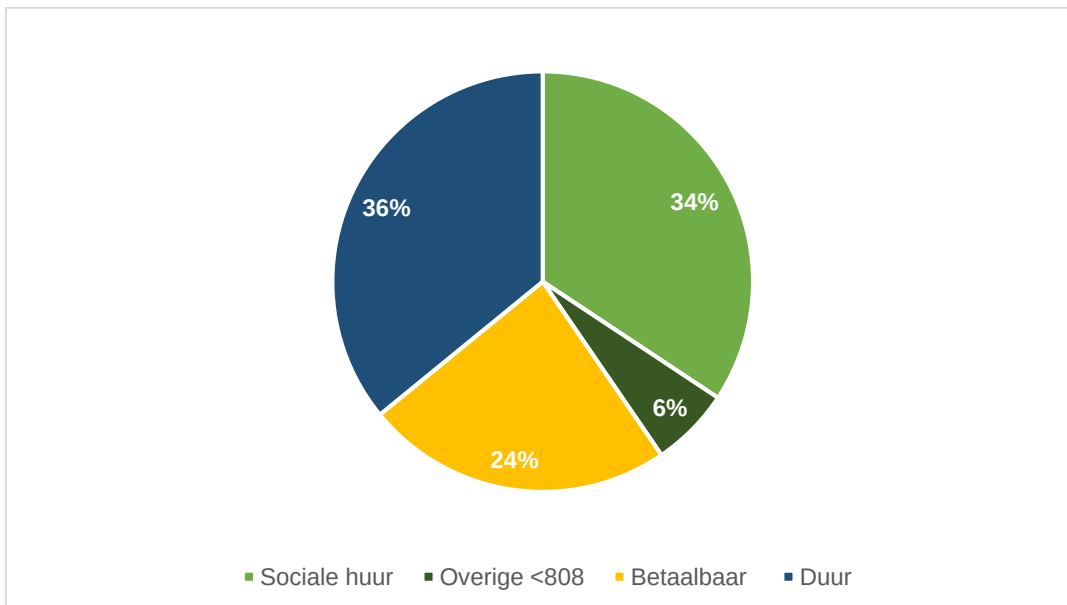


Woningtype in de huidige woningbouwplanning tot 2030

De afgelopen jaren zijn er, mede door druk op de woningmarkt, diverse projecten toegevoegd met kleine woningen. Deels past dit bij de vraagverandering, met meer alleenstaanden en een roep om betaalbaarheid. Daarnaast draagt transformatie naar kleinere eenheden soms bij aan behoud van historische bebouwing. Dit type moet echter niet gaan overheersen in de nieuwbouw. Het merendeel van de woningzoekenden zoekt in de dorpen een kwalitatief goede woonruimte. Dat betekent naast prijs/kwaliteit ook minimaal 2 slaapkamers en een fatsoenlijke buitenruimte. We blijven daar zoveel mogelijk op inzetten.

1.5 Betaalbaarheid

Omdat we relatief vroeg de betaalbaarheidseisen hebben opgesteld, zien we dat de woningbouwplanning tot 2030 bestaat uit 34% sociale huur. We spreken van sociale huur als een woningcorporatie eigenaar wordt en de huur beneden de liberalisatiegrens ligt. Dit wordt aangevuld met 6% woningen die wel onder deze grens zitten maar in eigendom blijven van particuliere ontwikkelaars (vaak historische bebouwing of oudere afspraken). Circa 24% bestaat uit middeldure huur of betaalbare koop. Door een hogere rente en meer (aangekondigde) regulering zien we dat steeds vaker voor koop wordt gekozen.



Betaalbaarheid in de huidige woningbouwplanning tot 2030

1.6 Benutten bestaande voorraad en alternatieve woonvormen

De huidige wooncrisis vraagt ook om de inzet van alternatieve woonvormen en het beter benutten van de bestaande voorraad. Onderstaand per type een korte samenvatting. Allen zien we als een goede toevoeging, al bestaan er per type ook nadelen (bijvoorbeeld minder snel dan gedacht, druk op openbare ruimte, kleine woningen of relatief veel ambtelijke capaciteit per oplevering).

Kleinschalige initiatieven (tot 4 woningen):

Met het toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven zijn in 2022 de mogelijkheden verruimd voor kleine bouwplannen van particulieren. Denk hierbij aan woningen op grote woonpercelen in de kern en splitsingen. Kanttekening is wel dat dergelijke verzoeken relatief veel ambtelijke capaciteit kosten per woningtoevoeging. We evalueren momenteel dit kader en kijken dan of aanpassingen wenselijk zijn. We schatten de potentie van dergelijke particuliere initiatieven op een toevoeging van 5 tot 10 woningen per jaar.

Flexwoningen:

De procedures voor flexwoningen en de bouwtijd zijn iets sneller. Toch staan ook deze woningen er niet van de een op de andere dag. Nog steeds is een goede planvorming nodig en ook participatie en het aanleggen van nutsvoorzieningen kosten tijd. Op twee locaties wordt momenteel gewerkt aan tijdelijke woningen. In Millingen aan de Prinses Margrietstraat (8 woningen) en in Groesbeek bij Achilles (47 woningen). Ook bekijken we de mogelijkheden voor flexwoningen op andere locaties, zoals op de sportvelden van VVLK in Leuth.

Collectieve wooninitiatieven:

In diverse plannen zijn collectieve wooninitiatieven onderdeel van de planvorming. Dit zijn particulieren die zich verenigd hebben om een eigen wooninitiatief te starten. Voorbeelden hiervan zijn Dekkerswald, Reomie, Leven met het Land (Erlecom) en Pannenhof (Groesbeek). U wordt hierover bijgepraat in raadsstukken over de desbetreffende plannen.

1.7 Wonen zorg

Actieplan Wonen:

In 2020 hebben we in ons Actieplan Wonen (VB/Raad/20/01035) aangegeven dat we als gemeente een rol hebben om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn waar mensen comfortabel kunnen wonen, ook als zij een zorgbehoefte hebben.

Woonzorganalyse:

Om inzicht te krijgen in de huidige situatie op woonzorggebied, is er in samenwerking met de woningcorporaties in 2022 een Woonzorganalyse uitgevoerd (VB/Raad/22/01450). Aan de hand van de resultaten, beoordelen we principeverzoeken op het gebied van wonen en zorg. Daarnaast biedt de analyse handvatten om de binnenkomende verzoeken op kwaliteit te toetsen.

Regionale woonzorgvisie:

Ook nationaal en regionaal is er aandacht voor wonen en zorg. Het nationale programma “Een thuis voor iedereen” ziet toe op meer betaalbare woningen voor aandachtsgroepen. De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is koploper in de uitvoering van dit programma. Momenteel wordt er gewerkt aan het opstellen van een regionale woonzorgvisie. De bouwstenen uit deze regionale woonzorgvisie zullen we vervolgens lokaal verder vertalen.

2. Per kern

In onderstaand overzicht is per kern een inschatting gegeven van de aantallen, afgezet ten opzichte van het woningmarktonderzoek (+30%). Die 30% tellen we erbij op omdat we uitgaan van planuitval of vertraging. De cijfers zijn een inschatting, maar geven wel een beeld per kern. Naast de woningbouwplannen zijn ook de opleveringen in 2020, 2021 en 2022 meegenomen (totaal 252 eenheden). Bij projecten met een langere looptijd zijn enkel de aantallen tot 2030 meegenomen. In totaal zitten we flink in de plus, met 200 woningen boven de 130% van het woningmarktonderzoek.

Overzicht woningbouwopgave in relatie tot woningbouwplanning tot 2030

	Beek	Berg en Dal	Breedeweg	De Horst	Dekkerswald
1. Woningbouwplanning	66	139	65	68	200
2. Woningmarktonderzoek +30%	179	179	75	30	*
3. Saldo	-113	-40	-10	38	200
	Erlecom	Groesbeek	Heilig Landstichting	Kekerdorp	Leuth
1. Woningbouwplanning	19	665	15	15	110
2. Woningmarktonderzoek +30%	**	678	20	7	56
3. Saldo	19	-13	-5	8	54
	Millingen	Ooij	Ubbergen	Eindtotaal	
1. Woningbouwplanning	121	279	0	1.762	
2. Woningmarktonderzoek +30%	215	101	20	1.560	
3. Saldo	-94	178	-20	202	

* Dekkerswald is apart meegenomen omdat meenemen bij Groesbeek of Heilig Landstichting een vertekend beeld geeft. Tijdens het woningmarktonderzoek is Dekkerswald niet apart onderzocht.

** Erlecom is niet apart onderzocht tijdens het woningmarktonderzoek. Aantallen hebben beperkt invloed op het totaal.

Om een beeld te krijgen bij de getallen hierboven, wordt kort ingegaan op de status van de grotere projecten. Verdere specificaties zoals aantallen en betaalbaarheidstypen zijn opgenomen in de excel in de bijlage. Afhankelijk van de planstatus is dit een inschatting. Overige aantallen in bovenstaand overzicht betreffen kleine plannen en vertrouwelijke locaties. In de conclusies wordt een vergelijking gemaakt met de behoeftcijfers: waar wijken we af en waarom?

2.1 Beek

Voormalig gemeentehuis (25 woningen):

Hoger beroep is ingediend. Dit ligt (al 1,5 jaar) bij de Raad van State.

Brandweerkazerne / gemeentewerf (te onderzoeken):

Er zijn eerste gesprekken geweest met de brandweer. We onderzoeken de mogelijkheden van een verplaatsing. Daarmee zou op de langere termijn deze locatie beschikbaar kunnen komen, bijvoorbeeld voor woningbouw. Op korte termijn is daar nog geen zicht op en daarom zijn er nog geen aantallen opgenomen. In het onderzoek naar de verplaatsing van de brandweerkazerne willen we ook in beeld brengen wat er potentieel aan woningen op de locatie gerealiseerd kan worden.

Conclusie: In Beek zijn door de ruimtelijke ligging beperkt mogelijkheden. We zien nog kansen in transformaties van bestaand vastgoed. Verder worden tekorten opgevangen in omliggende kernen, zoals met de flinke overprogrammering in Ooij.

2.2 Berg en Dal

Vijverhof fase 1 (72 woningen):

De 72 appartementen van fase 1 worden komende tijd opgeleverd. Het gaat om 38 sociale huurwoningen, de rest is middelduur.

Vijverhof fase 2 (48 woningen):

In mei is het bestemmingsplan voor fase 2 vastgesteld. Het betreft 48 grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen. De woningen zijn inmiddels in de verkoop.

Patrijsweg (12 woningen):

Het college heeft in mei een positief principebesluit genomen voor het vervangen van 8 sociale huurwoningen voor 8 boven- en benedenwoningen en 4 grondgebonden eengezinswoningen. Allen in de sociale huur. Netto worden dus 4 woningen toegevoegd.

Oude Kleefsebaan 84, voormalig cafetaria Yes (9 woningen):

In aanbouw, oplevering eind 2023.

Conclusie: Berg en Dal ligt ingeklemd tussen diverse groenstructuren. Desondanks liggen de aantallen redelijk in lijn met de behoeftecijfers (iets lager).

2.3 Breedeweg

Sint Antoniusweg (39 woningen):

Positief principebesluit genomen voor in totaal 39 woningen, waarvan 2 op particuliere kavels. De bestemmingsplanprocedure wordt opgestart. Beoogde start bouw eind 2024/begin 2025.

Kruksebaan/Populierenstraat (10 woningen):

Het college heeft in mei een positief principebesluit genomen voor het vervangen van 8 boven- en benedenwoningen door 10 boven- en benedenwoningen. Allen in de sociale huur. Netto worden dus 2 woningen toegevoegd.

Bredeweg 30 (8 woningen):

Positief principebesluit genomen voor 8 sociale huurwoningen. Plan wordt verder uitgewerkt.

Koningin Wilhelminaweg 4 (6 woningen):

Bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. 1 sloop, dus netto 5 woningen.

Kapittelland (velden Rood/Wit):

Gesprekken met Rood/Wit zijn afgerond, met als conclusie dat Rood/Wit niet zal verplaatsen naar Sportpark Zuid. Daarmee is woningbouw op deze locatie voorlopig niet aan de orde.

Conclusie: De aantallen in Breedeweg zijn in lijn met het woningmarktonderzoek.

2.4 De Horst

De Heikant (16 woningen):

Dit jaar zijn de laatste 16 woningen opgeleverd van plan De Heikant.

Conclusie: Met plan De Heikant heeft De Horst een flinke uitbreiding gekregen. Met deze opleveringen zijn de aantallen ruim boven de woonbehoeftecijfers.

2.5 Dekkerswald

Dekkerswald (200 woningen tot 2030):

Over Dekkerswald ontvangt u binnenkort een afzonderlijke informatienota.

Conclusie: Dekkerswald is niet apart onderzocht tijdens het woningmarktonderzoek. Aantallen nemen we apart mee, omdat meenemen bij Groesbeek of Heilig Landstichting een vertekend beeld geeft. Met Dekkerswald wordt ook een bijdrage geleverd aan de regionale woonvraag.

2.6 Erlecom

Leven met het Land (c.a. 18 woningen):

Het college heeft een positief standpunt ingenomen voor een wooncollectief in combinatie met natuurontwikkeling, kleinschalige bedrijvigheid en duurzame langbouw bij manage Kleverbergh. Er wordt gewerkt aan verdere uitwerking. We verwachten dat het bestemmingsplan eind 2023 ter inzage ligt. In het tweede kwartaal van 2024 verwachten we het plan in de raad ter vaststelling.

Conclusie: Erlecom is niet apart onderzocht tijdens het woningmarktonderzoek. Aantallen hebben beperkt invloed op het totaal.

2.7 Groesbeek

DAC-terrein (88 woningen):

Positief principebesluit. Bestemmingsplan zo goed als rond, we verwachten deze eind 2023 in de raad voor vaststelling.

Groen Groesbeek (54 woningen):

Bestemmingsplan in mei in de raad vastgesteld. Er is beroep aangetekend bij de Raad van State. Hiermee ligt de realisatie van dit plan de komende jaren stil.

Tijdelijke woningen Achilles (47 woningen):

Positief principebesluit. Het plan wordt momenteel uitgewerkt, realisatie is voorzien in 2024.

De Linde (44 woningen):

Er is gestart met de bouw, medio 2024 worden de woningen opgeleverd.

Muntberg (43 woningen):

Positief principebesluit. Nog geen inzicht in start ruimtelijke procedure.

Schreven (31 woningen):

In aanbouw, afronding dit jaar.

Oude Jan Linders, Ottenhofstraat (28 woningen):

Positief principebesluit, plan wordt verder uitgewerkt.

Spoorlaan fase 2 (24 woningen):

In aanbouw, oplevering begin 2024.

Chopinstraat (21 woningen):

De 14 woningen worden vervangen voor 21 appartementen. Netto toevoeging is dus 7 woningen. Alle woningen zijn sociale huur. Positief principebesluit over het stedenbouwkundig plan. Dit wordt nu verder uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Planning is om dit jaar het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

CPO Pannenhof (c.a. 20 woningen):

Positief principebesluit, plan wordt verder uitgewerkt.

Kloosterstraat (18 woningen):

Het college heeft een positief principebesluit genomen voor herstructurering. De 12 woningen worden vervangen voor 18 beneden- en bovenwoningen. Netto toevoeging is dus 6 woningen. Allen sociale huur.

Dries (18 woningen):

Bestemmingsplan onherroepelijk, vergunningen verleend. Beoogde start bouw eind 2023. De 6 woningen worden vervangen voor 18 appartementen. Netto toevoeging is dus 12 woningen. Alle woningen sociale huur.

Coop Pannenstraat (17 woningen):

Positief principebesluit, participatie wordt opgestart.

Bosbesstraat en Bremstraat (11 woningen):

Opgeleverd en bewoond.

Eten & Drinken (10 woningen):

Principeverzoek goedgekeurd, participatie wordt opgestart.

LIDL Nijverheidsstraat:

Met de ontwikkelaar zijn eerste verkennende gesprekken gevoerd. Er wordt toegewerkt naar een principeverzoek.

Uitbreiding Woonwagenstandplaatsen Groesbeek:

Positief principebesluit voor uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen op een nieuwe locatie. Momenteel wordt samen met Oosterpoort onderzocht hoe een nieuwe locatie voor woonwagenstandplaatsen kan worden ingepast aan de Hulsbroek.

Lubertsche akkers/Groesbeek Noord:

Eerste verkennende gesprekken gevoerd. Vraagstukken op deze locatie worden in kaart gebracht.

Hussenhof fase 2:

Bij de Hussenhof ligt een project om te zorgen voor een betere situatie rondom de riooloverstortvoorziening. Aansluitend is onderzocht of ook woningbouw daar een onderdeel van kon worden. Dat blijkt niet wenselijk. De locatie brengt risico met zich mee door de ligging (laag punt) en ook een toekomstige voorziening zal weer een overstort hebben die incidenteel tot stankoverlast leidt. Woningbouw is dus geschrapt en de situatie voor de carnavalswagens blijft ongewijzigd. Het project rondom de riooloverstortvoorziening loopt door.

Conclusie: Voor Groesbeek ligt er een programma in lijn met het woningmarktonderzoek.

2.8 Kekerdom

Jan Arntzstraat (14 woningen):

Oosterpoort heeft de afgelopen tijd gewerkt aan een nieuwe opzet. In het huidige plan wordt een deel van het Haonehart behouden. Doel is om diverse doelgroepen te huisvesten (ouderen, jongeren, rijwoningen) én een deel van het groen te behouden voor de omgeving.

Dorpshuis Kekerdom (c.a. 2 woningen):

Het oude dorpshuis aan de Weverstraat wordt in de verkoop gezet. Initiatiefnemers kunnen zich bij de makelaar melden zodra deze te koop staat via Funda. Er gelden enkele eisen waaronder behoud bestaande gevel. Er is voorkeur voor lokale initiatieven. Kijk voor meer informatie hierover op www.bergendal.nl/verkoop-oude-dorpshuis-kekerdom.

Voormalig Haukesterrein:

Met de eigenaar zijn verkennende gesprekken gevoerd.

Conclusie: In Kekerdom sluiten de aantallen aan bij het woningmarktonderzoek.

2.9 Leuth

Pastoor van Tielstraat (26 woningen):

Deze locatie wordt in procedure gebracht nadat eerst de procedure Bredestraat 24 is opgestart.

Spieringshof (25 woningen):

In 2023 start de formele planologische bestemmingsplanprocedure.

Morgenbad Leuth fase 2 (11 woningen):

In aanbouw. Oplevering 2024.

Kerk Leuth:

Eerste verkennende gesprekken gevoerd. Nog geen principeverzoek ingediend. Naast de kerk liggen nog drie bouwkwavels.

Landgoed Leuth:

Er zijn eerste gesprekken gevoerd om te kijken of het bestemmingsplan wat er ligt om te zetten naar een ander woningbouwprogramma.

Velden VVLK:

In de toekomst kunnen de velden van VVLK gebruikt worden voor woningbouw, de afweging daarvoor volgt in de omgevingsvisie. Daarop vooruitlopend onderzoeken we of flexwoningen hier een plek kunnen krijgen.

Conclusie: Leuth kent ruim voldoende plannen. Ook zijn er nog extra locaties voor de langere termijn in beeld, zoals de sportvelden van VVLK.

2.10 Millingen aan de Rijn

Schoollocatie (26 woningen):

In aanbouw, oplevering 2024.

De Kastanje (14 woningen):

Positief principebesluit. Plan wordt uitgewerkt.

Troefmarkt:

We onderzoeken nu samen met de eigenaar een alternatieve invulling.

Prinses Margrietstraat (8 tijdelijke woningen):

Positief principebesluit na aanpassing plan door participatie met de buurt.

Sint Antoniusplein (c.a. 8 woningen):

We zijn met de ontwikkelaar in gesprek, die werkt toe naar een principeverzoek.

Plan Vruchtenoord, Scholtens Zeelandsestraat (4 woningen):

Bestemmingsplan onherroepelijk.

Koolmeespad:

Vergunning aangevraagd voor 2 woningen.

Conclusie: Millingen kent een divers programma met veel betaalbare woningen. Een deel start op korte termijn, een deel landt op middellange termijn. Er is nog ruimte voor nieuwe plannen. Ook verwachten we nog diverse locaties die vragen om een herbestemming.

2.11 Ooij

Reomie (220 woningen):

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan het bestemmingsplan, zodat dit ontwerp eind 2023 kan worden gepubliceerd.

Koningin Julianalaan 92 (14 woningen):

We zijn in gesprek met de eigenaar/ontwikkelaar. Die werkt toe naar een principeverzoek.

Jonkmanshof (10 woningen):

Opgeleverd.

Pastorie (6 woningen):

In aanbouw, oplevering dit jaar.

Conclusie: voor de kern Ooij is sprake van overprogrammering. Dat is niet erg, omdat we in andere kernen nabij Nijmegen (Beek, Berg en Dal) de aantallen niet halen.

2.10 Overige plannen

Naast bovengenoemde plannen zijn er nog diverse kleine locaties. Ook is een deel van de plannen nog vertrouwelijk. Deze aantallen zijn wel meegenomen in het totaaloverzicht onder punt 2 (Overzicht woningbouwopgave in relatie tot woningbouwplanning tot 2030).

3. Risico's

3.1 Rente

De hogere rente zorgt voor minder opbrengsten bij ontwikkelaars (lagere verkoopprijzen, lagere rendementen bij verhuur). Tegelijkertijd zorgt het voor hogere kosten, indien de grondposities gefinancierd zijn met een lening.

3.2 Traagheid van ontwikkelaars

Steeds vaker zien we dat ontwikkelaars veel plannen hebben. Ze kunnen niet alles tegelijk bouwen. Dit kan vertragend werken, ook na het vaststellen van het bestemmingsplan.

3.3 Stikstof

Landelijk is veel te doen over stikstof. Stikstof wordt uitgestoten bij het slopen, aanleggen, bouwen en gebruiken van woningen. Depositie van die stikstof kan negatieve gevolgen hebben voor habitats in de Natura 2000 gebieden. Daarom toetsen we -ook in Berg en Dal- bestemmingsplannen en bouwplannen op stikstofuitstoot en de gevolgen van depositie. In het geval dat stikstof mogelijk negatieve gevolgen heeft voor Natura 2000 gebieden, dan moet de initiatiefnemer nader onderzoek doen.

In een aantal gevallen betekent het dat de initiatiefnemer een vergunning Wet natuurbescherming bij de Provincie moet aanvragen om de geplande activiteit uit te mogen voeren. Het positief kunnen besluiten op een vergunning Wet natuurbescherming is momenteel een probleem: het zou ervoor zorgen dat de habitats in Natura-2000 gebieden verder verslechteren. In Berg en Dal heeft zich zo een situatie nog niet voorgedaan en tot nu toe lijkt het erop dat alle woningbouwplannen door kunnen gaan.

3.4 Bouwkosten

De bouwkosten zijn flink omhoog geschoten, met name door hoge energie- en brandstofprijzen. Er zijn wel eerste signalen dat deze weer (gaan) dalen.

3.5 Omgevingswet

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 start een transitieperiode. De Omgevingswet werkt op een aantal punten echt anders dan dat we gewend zijn. We hebben tijd nodig om te wennen en het werken onder de Omgevingswet eigen te maken. Dat geldt niet alleen voor ons, maar ook voor adviserende bureaus, initiatiefnemers en onze inwoners. De invoering van de Omgevingswet biedt op termijn een sneller vergunningsproces. Voor bepaalde bouwplannen moeten we het omgevingsplan wijzigen. Omdat het wijzigen van een omgevingsplan nieuw is, kan dit in het begin leiden tot vertraging in de procedure.

Verder kan de invoering van de Omgevingswet zorgen voor een krapte op de arbeidsmarkt en krapte bij stedenbouwkundige bureaus. Gemeenten moeten namelijk aan de slag om voor de hele gemeente een omgevingsplan op te stellen.

4. Prioriteiten

Als raad heeft u gevraagd (Motie 2022-M035) om betere monitoring op planniveau en sturing op risico's en prioriteiten. Veel risico's zijn op macroniveau en heel beperkt beïnvloedbaar. In

bijgevoegde excel hebben we voor de grotere plannen aangegeven welke plannen binnen 3 of 6 jaar realiseerbaar zijn (punt 1 uit de motie).

Onder 1.2 hebben we aangegeven te focussen op plannen waar snel betaalbare woningen staan: enkele grotere plannen aangevuld met kleinere en middelgrote snelle plannen. Daarbij houden we rekening met enige spreiding over de kernen. We zien dat deze insteek goed werkt: het zorgt voor risicospreiding en een opleveringscijfer dat de komende jaren boven de behoefte ligt. Mocht u als raad hier dingen anders in willen, dan vernemen wij dat graag (punt 3 uit de motie).

Het aangeven van een kanseninschatting op risico's per project is lastiger (punt 2). Elk project krijgt te maken met vraagstukken. Vaak gaat het om oplosbare vraagstukken uiteenlopend van de aanwezigheid van een beschermde diersoort tot gesprekken over de overname van openbaar gebied. Dat soort vraagstukken ontstaan tijdens de planfase en vragen continu om dynamisch prioriteren. Als er grotere risico's spelen, wordt u daarover geïnformeerd in de informatienota's of besluitvorming over deze projecten.

Om toch beter te kunnen monitoren hebben we een voortgangsindex toegevoegd in de bijgevoegde excellijst. In kolom K en L is aangegeven in welke fase het plan zich nu bevindt. Tevens geven we de mutatie aan ten opzichte van het jaar ervoor. Hierdoor kunt u zien bij welke plannen er voortgang in het proces zit of welke plannen waar blijven hangen.

5. Conclusies

- In 2022 zijn er 133 woningen aan de voorraad toegevoegd. Ook in 2023 en 2024 verwachten we toevoegingen boven de behoefte (150+);
- Vanaf dit jaar zien we ook 30% sociaal en 50% betaalbaar terug in de opleveringen;
- Niet alle plannen leveren ook snel woningen op. Het is zaak de focus te houden op plannen met zo snel mogelijk meer betaalbare woningen. We combineren daarbij enkele grote plannen met kleine en middelgrote plannen. Die insteek levert ook risicospreiding en sluit aan bij de huidige marktsituatie;
- Ook kleine verzoeken, flexwoningen en collectieve wooninitiatieven hebben een plek op de woningbouwplanning;
- De woningbouwplanning kent ruim meer woningen dan de 1.560 waar het woningmarktonderzoek over spreekt (c.a. 200 extra). Het gaat er vooral om deze aantallen om te zetten tot gebouwde woningen;
- In Leuth en Ooij hebben we ruim meer plannen. In Beek, Millingen en Ubbergen hebben we minder plannen dan de behoeftecijfers. De overige kernen zijn redelijk in lijn met de behoeftecijfers;
- In bijgevoegde excel is aangegeven welke plannen binnen 3 of 6 jaar tot opleveringen kunnen leiden;
- Er spelen (met name op macroniveau) diverse risico's. Een aantal daarvan hebben we benoemd onder punt 3. Invloed daarop is beperkt;
- Elk project krijgt te maken met vraagstukken en vraagt daarbij om flexibiliteit van ontwikkelaars en ons als gemeente. Op projectniveau wordt u daarover geïnformeerd ter kennisname of als er een besluit nodig is;

- We zijn gestart met een voortgangsindex: zo krijgen we beter inzichtelijk welke plannen snelheid hebben en welke plannen blijven liggen.

Communicatie

Naar aanleiding van dit stuk wordt een persbericht gepubliceerd en een bericht geplaatst in de Rozet. Voor plannen die de komende tijd tot opleveringen leiden wordt kort ingegaan op het type woningen en waar deze zullen worden aangeboden. De informatienota wordt ook actief gedeeld met lokale corporaties, makelaars en ontwikkelaars.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

- Excel woningbouwplanning