



Informatie reality-check en randvoorwaarden woningbouw - Cleantechregio

De hieronder gevraagde informatie sluit aan bij wat in de brieven van 14 april en 9 juni genoemd is. De woningbouwaantallen kunt u invullen in een separaat Excel-sjabloon. Via dit sjabloon kunt u informatie uit de reality-check en rond de randvoorwaarden aanleveren.

Graag ontvangen we deze informatie gebundeld per woonregio. Na het verzamelen van de informatie per regio, kunt u deze informatie aanleveren door te mailen aan uw provinciale regio-accounthouder, graag met een afschrift aan m.vellekoop@gelderland.nl en aan a.middendorp@gelderland.nl. Graag in concept voor 8 juli en definitief voor 10 september.

Uitkomsten gesprekken reality-check

Gesprek met bouwers en ontwikkelaars

Kunt u beknopt aangeven wat er uit uw gesprek (reality-check) met bouwers en ontwikkelaars naar voren is gekomen? Zien zij de opgave als haalbaar? Is er bereidheid zich in te spannen voor realisatie van de opgave? Wat is er volgens hen nodig om de opgave haalbaar te maken?

In het algemeen geven de bouwers en ontwikkelaars aan dat de opgave ambitieus maar haalbaar is. Kanttekeningen zitten vooral in de procedures, hanteerbaarheid bouwkostenstijging en daarmee onzekerheid over betaalbaarheid nieuwbouw ten behoeve van betaalbare woningen, aanwezigheid arbeidskracht aan bouwkant en voorbereidende kant, de stikstof-kwestie waar nog te weinig concreet perspectief is op een algemene oplossing, de stapeling van ambities door verschillende overheidslagen. Er is sprake van onrendabele toppen in het goedkope en betaalbare segment, waarbij het doel is te voorkomen dat wordt ingeboet op woonkwaliteit, maar dus ook in oplossingen moet worden gedacht om anders om te gaan met kwaliteit, grondeigendom, randvoorwaarden (parkeren, collectieve ruimten / voorzieningen etc.).

Gesprek met woningbouwcorporaties

Kunt u beknopt aangeven wat er uit uw gesprek (reality-check) met woningbouwcorporaties naar voren is gekomen? Zien zij de opgave als haalbaar? Is er bereidheid zich in te spannen voor realisatie van de opgave? Wat is er volgens hen nodig om de opgave haalbaar te maken?

De corporaties zijn aangehaakt bij de prestatieafspraken en willen daarin ook gezamenlijk in optrekken met de gemeenten. De corporaties geven aan dat de werkwijze wat hen betreft is om met de afzonderlijke gemeenten de prestaties uit te voeren en daar waar nodig regionaal af te stemmen in cleantechverband, elkaar aan te spreken op het realiseren van de opgave en een voorstel uit te werken voor samenwerking. Het is van belang de monitoring en sturing op regionaal verband op orde te brengen en daarvoor de capaciteit te organiseren.

De corporaties geven aan dat er zorg is rondom de beschikbaarheid van locaties; gemeenten moeten meer grip krijgen op ontwikkellocaties. Hoe zorg je als gezamenlijke partijen (gemeenten, corporaties, provincies) die een verantwoordelijkheid hebben in huisvesting, dat de gemeente grip krijgt op de grondposities. De gemeenten zijn primair aan zet, maar hoe kan provincie en corporaties daarin ondersteunend zijn. Een actievere grondpolitiek hoort bij de taakstellende opgave, maar welke borging en garanties zijn daar bij te organiseren, ook om te voorkomen dat in 'slechte tijden' gronden weer moeten worden afgewaardeerd of verkocht.

Het binnenstedelijk bouwen of bouwen op transformatielocaties betekent een volgordelijkheid in bedrijfsverplaatsingen. Hierin zit dus samenhang met het beschikbaar krijgen van voldoende bedrijfslocaties.

Bouwen op binnenstedelijke of transformatielocaties geeft extra kosten, bijvoorbeeld door saneringen of verdichting en creativiteit mbt kwalitatieve of ecologische randvoorwaarden. Hoe voorkom je stapeling van kwaliteitseisen en ambities, mede ingezet door een omgeving of politieke context, waar het urgente volkshuisvestingsvraagstuk de vertraging in schiet. De provincie kan hierin mogelijk een positief sturende rol in spelen.

De beschikbare capaciteit wordt gezien als een belangrijke voorwaarde om op orde te brengen. Denk hierbij ook aan regionaal inzetten of inhuren van uitvoeringscapaciteit.

Gemeenten en corporaties in de cleantechregio willen dat er regionaal meer eenduidigheid komt in de categorieën en grenzen in die categorieën (goedkope koop, goedkope huur, middenkoop, middenhuur, dure koop, dure huur) en dit ook gezamenlijk vastleggen en communiceren naar ontwikkelaars. Apeldoorn geeft aan dat maatwerk hierin nodig is, omdat stedelijk wonen of specifieke locaties qua begrenzingen kan afwijken van wonen in kernen. De opgave hierin is om dit gezamenlijk uit te werken in de regio.

Alle gemeenten van de cleantechregio onderschrijven het fair-share principe en willen daaraan bijdragen in samenwerking met de corporaties. Als regio zetten we in op de voorgestelde taakstelling rondom sociale woningbouw. Wel is het vertrekpunt van verschillende gemeenten anders gezien de samenstelling van de bevolking of typologie van de gemeente. Sommige plekken, veelal de hele kleine kernen, zijn minder voor de hand liggend voor sociale woningbouw, maar wel voor bijvoorbeeld goedkope koop voor eigen inwoners. Enkele gemeenten vragen ook oog te hebben voor het verschil in kernen.

Concretisering randvoorwaarden

We vragen u ook om een concretisering van de randvoorwaarden. Dat zijn bij voorkeur de vijf die - na overleg - in de brief aan het ministerie van 31 mei al genoemd zijn namens onze provincie. In de loop van juni sturen we u een concept-uitwerking van elke randvoorwaarde toe, om u verder op weg te helpen, om aan te laten vullen en bij te kunnen sturen.

Onrendabele toppen

Wat is uw inschatting van het totaal aan onrendabele toppen dat gedekt zal moeten worden in uw regio om (betaalbare) woningbouw mogelijk te maken? Geef een onderbouwing waar mogelijk.

Informatie reality-check en randvoorwaarden woningbouw - Apeldoorn

Zie hiervoor de specifieke checklisten en randvoorwaarden van de gemeenten (bijgevoegd). Het wisselt van haalbaar binnen een grotere planontwikkeling tot € 40.000 voor specifieke locaties. Bij kleiner volume in kleinere kernen is al gauw de haalbaarheid een kwestie, vooral doordat het een kleiner bouwvolume is. Dit probleem neemt toe bij de huidige forse prijsstijgingen. Een reguliere sociale woning is onder de € 200.000 bijna niet meer te realiseren.

Verschillende inbreidingslocaties zijn ruimtelijk logische bouwontwikkelingen, maar de puzzel zit in de haalbaarheid door de inpassing, sanering, bedrijfsverplaatsing, wens op betaalbaarheid en kwaliteitseisen.

Investerings in bereikbaarheid

Kunt u zo concreet mogelijk aangeven wat de belangrijkste bovenplanse investeringen in bereikbaarheid zijn? Beperk u tot investeringen die vanwege woningbouw nodig zijn. Geef hierbij per project een inschatting van hoe groot de benodigde investering is en voor hoeveel nieuwe woningen deze investering relevant is. Voor de provincie als geheel maken we hier vervolgens een top vijf van.

Zie checklisten en randvoorwaarden gemeenten.

De regio heeft een onderzoek laten verrichten naar mobiliteitsgevolgen bij een grotere groei van woningen en inwoners. De knelpunten in mobiliteit nemen toe. Het onderzoek wordt verder uitgewerkt en wordt te zijner tijd benut voor het verdere gesprek met de provincie.

Twee zaken zijn hierbij significant.

Dat zijn de spoorzone in Apeldoorn met benodigde aanpassing in infrastructuur heeft een indicatieve investering van € 20 - € 35 mln., vooral door een nieuwe onderdoorgang onder het spoor en de oversteekbaarheid van het Apeldoorns kanaal. De herontwikkeling van de stationsomgeving Apeldoorn betreft een omvang van circa 2400 woningen. Het totale investeringspakket in mobiliteit in de gemeente Apeldoorn bedraagt € 165 mln. tot 2030.

De IJsselbrug in Zutphen. De zgn. aanbruggen dienen in 2030 vervangen te worden. De uitleglocatie Noordrand De Hoven betekent een grotere stroom langzaam verkeer. De huidige aanbruggen en routes voor langzaam verkeer dienen hier op aangepast. Bij vervanging van de aanbruggen dient er een gelijkvloerse en volwaardige fiets- en voetgangersverbinding te worden gerealiseerd. De investering hiervan is € 15 – 20 mln. De vervanging van de aanbruggen is geprojecteerd voor 2030.

De gemeenten vinden het fijnmazige ov netwerk een kwaliteit en waarde, het betreft een voorziening die in stand en mogelijk zelfs uitgebreid kan, omwille van leefbaarheid en verduurzaming. Verschillende gemeenten investeren in hun stationsomgeving waaronder tbv woningbouw (Brummen, Lochem, Voorst, Apeldoorn, Zutphen). Een visie op en investeren in ov-mobiliteit en ov-knooppunten, gelegen in het landelijk gebied of juist meer de kernen, is een gezamenlijke opgave van rijk, provincie, gemeenten en ov-bedrijven.

Ambtelijke capaciteit bij gemeenten

Kunt u zo concreet mogelijk aangeven hoeveel extra ambtelijke capaciteit naar uw inschatting extra nodig is in uw regio en wat de jaarlijkse kosten hiervan zijn? Onderbouw dit waar mogelijk.

Zie checklisten en randvoorwaarden per gemeente.

Het versneld realiseren van deze opgave wonen vraagt extra menskracht. Door krapte op de arbeidsmarkt is het lastig om voldoende ambtelijke kwaliteit beschikbaar te hebben. De

Er is behoefte aan capaciteit op grondexploitatie / verwerving, ruimtelijke ordening, projectmanagement (zowel reguliere uitleglocaties als de complexere inbreidingslocaties), flexwonen en expertise op natuur, stikstof en bodem/wateropgaven.

De totale extra fte's (bovenop de reguliere) inzet over de periode 2022 – 2030 betreft gemiddeld en gebundeld circa 20 fte. per jaar. Gemeenten sorteren hier op voor door inmiddels te werven op capaciteit. De jaarlijkse kostenpost van de extra geworven capaciteit betreft daarmee € 1,5 mln. per jaar.

De regiogemeenten, met ondersteuning van de corporaties, zijn voorstander om een regionale pool in te zetten voor de gevraagde expertise en vraag van verschillende projectlocaties hierin te bundelen

Stikstofruimte

Kunt u aangeven op welke plekken in uw regio naar uw inschatting stikstofruimte nodig is en hoeveel mol stikstofruimte het dan ongeveer om gaat? Onderbouw dit waar mogelijk. Voorbeelden zijn ook welkom.

Zie specifieke checklisten en randvoorwaarden van gemeenten.

Concreet

Apeldoorn: vanwege verplaatsing bedrijven stikstofruimte voor nieuwbouw bedrijfslocaties, nieuwbouw dorpen Apeldoorn vanwege nabijheid natura 2000 en zuidelijk van de A1 vanwege cumulatieve. Er ligt divers onderzoek onder.

Zutphen: Noordrand De Hoven, quick scan stikstof geeft aan dat hier compensatieruimte nodig is.

In Heerde worden twee locaties juridisch belemmert in voortgang door stikstof. Verwachting is bij nieuwe uitbreiding dat dit probleem zich ook gaat voordoen.

Ook Epe, Brummen en Lochem geven aan dat de verwachting is dat bij nieuwere grotere ontwikkelingen er de verwachting is dat stikstofruimte een probleem wordt, maar nu nog niet concreet belemmeringen ondervinden bij de bouwlocaties.

In het algemeen omvat de cleantechregio veel natuur en natuurwaarden. Woningbouwontwikkelingen houden in de regel rekening hier mee om dit goed te integreren in de gebiedsontwikkeling; woningbouw op zichzelf betekent niet vergroting van het stikstofprobleem. De verwachting is wel dat woningbouwprojecten juridisch in de knel komen op grond van de formeel benodigde stikstofruimte juist door de nabijheid van natura 2000 gebied.

Woningbouwcorporaties in positie brengen

Kunt u zo concreet mogelijk aangeven wat er voor woningcorporaties nodig is om hun bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave? Onderbouw dit waar mogelijk, ook aan de hand van de gesprekken die met woningbouwcorporaties zijn gevoerd in het kader van de reality-check.

Zie bij blok 2, bladzijde 1.

Eventuele andere randvoorwaarden

Kunt u aangeven welke eventuele andere belangrijke randvoorwaarden moeten worden ingevuld voor de realisatie van woningbouw? Onderbouw dit zo concreet mogelijk.

Financiële ondersteuning bij bedrijfsverplaatsingen en bedrijfslocaties. Ruimtelijke strategie en planning.

Inzet op mobiliteit, mobiliteitstransitie, ov-knooppunten, ov-netwerk. Afwegingen t.a.v. goederenvervoer over spoor (GNOE) kunnen effect hebben op de mogelijkheden voor bouwen rondom spoor en stationslocaties.

Inbreidingslocaties hebben de voorkeur. De investeringen in bijvoorbeeld klimaatadaptatie, ecologie of water zijn veelal groter en hebben effect op de grondexploitatie. De effecten van de kwaliteitstoevoegingen hebben veelal een groter bereik dan de locatie op zich. Hoe om te gaan met de meerkosten.

Procedurele doorzettingsmacht op woningbouwlocaties die op zichzelf niet ter discussie staan, maar wel in randvoorwaarden en specifieke belangen. Hoe geven we de woningzoekende een goede stem.

