

## Reactie van Brummen op de provinciale vraag van 9 juni 2022 om het woningbouwprogramma van indicatieve naar definitieve afspraken weer te geven.

De regionale woningbouwafpraak voor de gemeente Brummen betreft het toevoegen van 900 woningen in de periode 2020-2030.

In de jaren 2020 en 2021 zijn binnen Brummen al 193 woningen toegevoegd.

Hieronder is weergegeven welke opleveringen de komende periode (tot 2025) verwacht gaan worden. Dit is mede afhankelijk van de ruimtelijke procedures, maar ook de ontwikkelingen op de woningmarkt (stijging rente enz.)

Vanaf 2026 is een inschatting gemaakt per jaar. Brummen is bezig met een inhaalslag omdat er een periode niet is bijgebouwd en dit is terug te zien in de opleveringen de eerste jaren.

### Aantallen woningbouw

	Werkelijk te realiseren woningen bruto	Aantal sociale huurwoningen	Aantal huurwoningen van sociale huurgrens tot €1.000 per maand	Aantal koopwoningen tot NHG-grens	Aantal woningen door corporaties
2022	144	5		87	5
2023	234	50	8	84	18
2024	173	47	20	68	47
2025	48	17		10	17
2026	78			54	
2027	38			25	
2028	47	15		20	15
2029	-				
2030	-				
Totaal	762	134	28	348	102

Bovenstaand schema laat zien dat Brummen, als alles volgens planning verloopt, aan het eind van 2025 al 792 woningen heeft opgeleverd (dat is inclusief de jaren 2020 en 2021). Dit betekent dat Brummen behoefte zal hebben aan nieuwe afspraken binnen de regio om ook naar de toekomst toe voldoende woningen te kunnen toevoegen.

### 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 zijn eventueel de belangrijkste hobbels?

*Spanningsveld tussen stijging kosten bouwmaterialen en behoefte betaalbare woningen te bouwen.*

### 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 zijn eventueel de belangrijkste hobbels?

*Op beschikbare locaties geeft de corporatie wel gas. Het ontbreekt het aan posities om meer te doen en ook de corporatie loopt tegen de kostenstijging aan. Tevens zijn aan te kopen gronden duur, wat maakt dat zij hier terughoudend in zijn.*

### 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. (niet ontvangen tot op heden)

#### **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.

*Voor plannen die nu in de pijplijn zitten heeft de provincie al een bijdrage per woning gedaan om de ontwikkeling rond te krijgen. Naar de toekomst toe zullen de projecten nog bekeken moeten worden. Wat vaak gebeurt in de praktijk (met de enorme waardestijgingen van de afgelopen periode) is dat gronden voor een hoog bedrag gekocht worden, er hoge bouwkosten zijn, waardoor ontwikkelingen in het betaalbare segment gefrustreerd raken.*

#### **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.

#### **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.

#### **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.

*Voor de plannen die nu vastgesteld zijn of in procedure (opleveringen tot en met 2025) is er op het gebied van stikstof geen probleem. Bij ontwikkelingen voor de langere termijn, ook nieuwe locaties onderzoeken worden problemen met stikstof verwacht ivm de aanwezigheid van 3 natura 2000 gebieden.*

#### **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.

*Zie boven, het ontbreekt aan grondposities.*

#### **Eventuele andere randvoorwaarden**

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

*Tijdens de gesprekken met ontwikkelaars lopen wij nog wel eens tegen een stapeling van ambities aan, wat maakt dat de ontwikkeling duurder wordt. Vooral bij inbreidingslocaties. We willen graag verdichten om het plan meer volume en opbrengsten te geven, maar hier is parkeren dan nog wel eens een belemmering.*