

## **Voortgangsrapportage woningbouw t/m augustus 2022 - toelichting**

### **Algemeen**

In de Woonvisie 2019 – 2030 is vastgelegd om de bouw van 2.500 woningen in IJsselstein mogelijk te maken, waarvan minimaal 750 sociale huurwoningen (30%) en maximaal 40% in het midden segment. Om voldoende betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren volgens het Nationale bouw- en woonagenda streven we naar een maximaal aandeel van 30% in de vrije sector. Deze afspraak over de verdeling in segmenten heeft betrekking op het totaal aantal woningen en niet op de individuele projecten.

In het sociaal segment zijn de 100 tijdelijke woningen (flexwoningen) in de sociale sector niet meegerekend. Tot het middensegment behoren de middenhuurwoningen (€ 763 - € 950) en betaalbare koop tot de NHG-grens (2022: € 355.000).

Met woningcorporatie Cazas Wonen is in prestatieafspraken vastgelegd dat zij in beginsel de netto toevoeging van 750 sociale huurwoningen gaat realiseren. Er zijn hiertoe ook afspraken gemaakt over mogelijke locaties. Maar er zijn ook particuliere ontwikkelaars die in het sociaal segment huurwoningen realiseren (zie Poortdijk).

### **Prognose woningbouw**

In de woningbouwplanning van augustus 2022 (zie bijlage) is een indicatie gegeven van de bouwplannen. Het resultaat van de totale opgave is te zien in de kolommen “Aantal woningen nieuw” “Waarvan sociaal segment” en “Waarvan middensegment”, en “Netto toevoeging”. In de regel “Totaal netto (excl. Zorgunits 't Slot)” gaan we in deze planning uit van een toevoeging van 1770 woningen in de periode tot 2035. Dit aantal is beduidend lager dan de vorige voortgangsrapportage (januari 2022), maar dit wordt veroorzaakt doordat het aantal woningen voor het Kromme IJsselgebied op PM is gezet. Het mogelijke aantal is onderdeel van het gebiedsperspectief dat nu in onderzoek is.

Het project Kromme IJsselgebied zal na 2030 worden opgeleverd. Roba is nog in onderzoek. Het is nu niet duidelijk in hoeveel fasen deze projecten worden gebouwd en wat gerealiseerd zal zijn voor 2031. Voor beide projecten is medewerking van de provincie een cruciale factor.

### **1000 woningen bestuursakkoord**

In de periode 2022 - 2026 is de verwachting dat 861 woningen worden opgeleverd, exclusief de 100 flexwoningen. De verwachting is ook dat in deze periode de bouw start van 632 woningen die voor 2030 worden opgeleverd.

### **Deelsegmenten**

Sociale huurwoningen die in sloop/nieuwbouwprojecten worden gesloopt (kolom “Aantal sloop”), worden in mindering gebracht op het totaal van de sociale huurwoningen die gebouwd worden (regel “Totaal bruto excl. Zorgunits 't Slot”). Dat die gesloopte sociale huurwoningen worden gecompenseerd in de nieuwbouw, is terug te vinden in kolom “Waarvan sociaal segment”.

### **Onzelfstandige woningen**

Voor de woningaantallen in het planningsoverzicht zijn alleen de bouw en sloop van zelfstandige woningen opgenomen. Onzelfstandige woningen, zoals de eerder gesloopte BOKA (20 eenheden) en de bouw van 't Slot (26 eenheden), zijn dus niet in de totalen verwerkt. De nieuwbouw van de BOKA betreft 30 zelfstandige appartementen. De BOKA is een voorziening waar personen die dakloos zijn, tijdelijk kunnen worden opgevangen. Vanwege de nieuwbouw worden deze personen tijdelijk opgevangen in Nieuwegein.

### **Tijdelijke woningen (flexwoningen)**

Ook de flexwoningen zijn niet in de totale realisatie is opgenomen, maar spelen wel een rol bij de woningopgave. Deze flexwoningen behoren ook tot de sociale huursector, maar zullen slechts een beoogde termijn van 15 jaar mogen staan. Deze flexwoningen kunnen op kortere termijn gerealiseerd worden dan de permanente woningen die in de planning staan. De flexwoningen dienen mede als buffer om de bouwperiode te overbruggen waarin permanente sociale huurwoningen worden gebouwd en opgeleverd.

## Toelichting op woningaantallen

In de bijgevoegde tabel zijn woningaantallen opgenomen. Wij hebben deze onderverdeeld naar drie categorieën:

1. Lopende projecten
2. Projecten in planning
3. Ontwikkellocaties

In onderstaande schema's is een korte toelichting gegeven.

### Ad 1. Lopende projecten

Deze projecten zijn concreet, bijvoorbeeld doordat daarover besluiten zijn genomen door de gemeenteraad of college,

Lopende Projecten	
Poortdijk	Een particuliere ontwikkelaar realiseert hier 44 appartementen in de middenhuur en 15 huurappartementen in het sociale segment. De appartementen in het sociale segment zijn voor een bijzondere doelgroep met woonbegeleiding. Van de middenhuur appartementen zijn er 5 bestemd voor wonen met zorg. De bouw is eind 2020 gestart en de verwachte oplevering is 4 <sup>e</sup> kwartaal 2022.
Hitteschild 6 (Boka)	Hier realiseert Cazas huurappartementen in het sociale segment voor een bijzondere doelgroep. Verwachte oplevering is najaar 2022.
Hitteschild 2 - 4	Een particuliere ontwikkelaar heeft een plan voor een complex van 28 begane grondwoningen en de maisonnettes in de middenhuur. De begane grondwoningen zijn bestemd voor ouderen. Het participatietraject is door de ontwikkelaar doorlopen. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en een nota van antwoorden wordt opgesteld.
Splitsing grote BG-app IJss-Oost (Cazas)	Cazas gaat 18 grote begane grond appartementen in IJsselstein-Oost splitsen in kleine appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens (sociale sector). De vraag naar grote woningen is gering, terwijl de vraag naar kleine woningen juist erg groot is. Cazas probeert deze opgave tegelijk te realiseren met de renovatie/verduurzaming van de complexen waartoe deze appartementen behoren.
't Slot	Het gaat hier om een particuliere ontwikkeling van 26 intramurale zorgunits voor personen met dementie. Deze onzelfstandige wooneenheden zijn niet opgenomen in de telling van het woonprogramma. Vanwege het belang voor de doelgroep is dit project kenbaar gemaakt in de monitor. De bouw is in 2022 gestart.
5 kavels Noord IJsseldijk	De provincie heeft deze kavels najaar 2021 opnieuw in de verkoop gezet.

## Ad 2. Projecten in planning

De projecten in planning betreffen projecten die door het team Ruimte en Projecten aangestuurd worden en projecten waarvan bekend is dat externe partijen daaraan werken. Bijvoorbeeld verzoeken die besproken worden of bij de ODRU zijn binnengekomen. Onderstaand geven we daarvan een korte uitleg. Deze projecten bevinden zich nog in een vroeg stadium van ontwikkeling. Het is daarmee nog niet altijd bekend hoeveel woningen exact gerealiseerd worden. In veel gevallen betreft het een netto toevoeging van woningen. Bij een beperkt aantal projecten is dat niet het geval en vermelden wij dit.

Projecten in planning	
Lage Biezen	Het huidige aantal woningen in het overzicht is gebaseerd op enkel de schoollocatie. In 2021 is een Nota van Uitgangspunten (NvU) voor integraal plan voor een groter gebied niet doorgeleid naar de gemeenteraad. Er is een motie in de raad aangenomen om een nieuwe NvU op te stellen die op breed draagvlak kan rekenen. Dit wordt in september opgestart.
Clinckhoeff	Dit project betreft het vernieuwen van het winkelcentrum en de bouw van appartementen. Projectontwikkelaar en Cazas zijn in gesprek over de optimalisatie van de woningbouw bij het winkelcentrum. Zij werken aan een plan voor 72 appartementen in het sociale segment en de middenhuur. Door de fusie van Provides met Groenwest tot Cazas Wonen is er enige vertraging in de ontwikkeling ontstaan.
Televisiebaan	Deze locatie wordt aansluitend op de ontwikkeling van De Clinckhoeff opgepakt door de projectontwikkelaar. Het gaat om grondgebonden woningen in het marktsegment.
Aleida van Culemborgstraat	Een sloop/nieuwbouwproject van Cazas voor de bouw van 34 appartementen in het sociaal segment. Omgevingsvergunning is in behandeling. De sloop/bouw start naar verwachting eind 2022.
Abbink Spankgebouw	De Europese aanbesteding is in het voorjaar afgerond. De uitgekozen ontwikkelaar gaat 24 appartementen in de middenhuur realiseren in het bestaande hoofdgebouw en bijgebouw. Er wordt gewerkt aan een overeenkomst en bestemmingsplan.
Ruimtevaartbaan	Particuliere initiatief voor de bouw van ongeveer 75 woningen, waarvan het merendeel buiten de contour van de locatie liggen. Door de provincie is al een versnelde toets uitgevoerd in verband met opname in het provinciaal programma.
Ewoud Marijke Meuhof	Het plan zoals de zorginstelling nu heeft ontwikkeld kan op grond van de negatieve uitkomst van een geluidsonderzoek niet worden uitgevoerd. Het plan moet opnieuw naar de tekentafel. Dit zorgt voor vertraging in realisatie van enkele jaren.
Eiteren 31	Particuliere initiatief voor de mogelijke realisatie van 12 koopappartementen voor starters op het terrein van een voormalig garagebedrijf.
Kleinschalige particuliere initiatieven	Deze projecten worden niet meer in de monitoring opgenomen.

### Ad 3. Ontwikkellocaties

Voor al deze gebieden is studie nodig, onder andere in de vorm van visievorming. Vragen over de gebiedsontwikkeling zoals de beste manier om de gebieden tot ontwikkeling te brengen, mobiliteit, aantallen woningen, duurzaamheid, groen en waterberging, etc. zullen dan beantwoord kunnen worden. Vervolgaanpak per locatie om tot werkelijke gebiedsontwikkeling te komen, wordt aan de raad voorgelegd.

Ontwikkellocaties	
Podium	Vooronderzoeken zijn afgerond naar de mogelijkheden van woningbouw op deze locaties (initiatieffase). Op basis van nader onderzoek moeten in 2023 keuzes worden gemaakt over het gebruik van deze locatie. Afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden is vervolgonderzoek nodig naar de haalbaarheid van (grootschalige) nieuwbouw op deze complexe locatie.
Randdijk en Europakwartier-Oost	Voor beide locaties is een eigen Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Voor de Randdijk ligt het initiatief nu bij de particuliere ontwikkelaar. Bij Europakwartier-Oost zijn Cazas en gemeente in gesprek voor het vervolg.  Beide Nota's van Uitgangspunten zijn in de raadsvergadering van februari 2022 vastgesteld.
Paardenveld Noord	Visie Paardenveld-Noord is in 2021 door de raad vastgesteld. Er is een plan van aanpak opgesteld voor de ontwikkelstrategie. Deze zomer is een projectleider benoemd om de ontwikkelstrategie uit te werken.
IJsselstein Zuid (Kromme IJsselgebied)	Voor de buitenstedelijke opgave (voorheen: Kromme IJssel Park) loopt nu een traject om te bepalen welke inzet nodig is. Een buitenstedelijke opgave met een grote omvang als het Kromme IJsselgebied is een intensief en langdurig proces. Veel belanghebbende partijen (buurgemeenten, regio, waterschap, etc.) zijn hierbij betrokken. Vooral de provincie heeft een doorslaggevende positie omdat zij met deze ontwikkeling moet instemmen. Een cruciaal onderdeel van deze ontwikkeling gaat over de mobiliteit en wat er met de N210 moet gebeuren.  In 2022 wordt een gebiedsperspectief opgesteld door een extern bureau. Er zijn hiertoe onder andere diverse inspraakrondes gehouden. Eind 2022 wordt het gebiedsperspectief aan de raad voorgelegd. Oorspronkelijk ging de gedachte uit naar de ontwikkeling van 1.500 woningen. Het definitieve aantal woningen wordt bepaald op basis van het nog vast te stellen gebiedsperspectief door de gemeenteraad. Het aantal in het overzicht is daarom op PM gezet.
Zendmastlocatie	Het gaat bij deze gebiedsontwikkeling om een particulier initiatief voor permanente starterswoningen en tijdelijke woningen (flexwoningen), een zonneweide en een parkeerlocatie voor vrachtwagens. Er zijn in het afgelopen diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een veiligheidsonderzoek door de VRU. Het onderzoek van de VRU resulteerde in een negatief advies om op deze locatie woningen te realiseren. Daarop heeft het college besloten het initiatief van de ontwikkelaar niet te steunen.

Noord IJsseldijk (flexwoningen buiten de contour)	Er is een voorstel gedaan aan de provincie om op grond van Cazas aan de Noord IJsseldijk ongeveer 100 tijdelijke woningen (flexwoningen) in het sociaal segment te realiseren. De locatie ligt buiten de contour en dat betekent dat de provincie met deze ontwikkeling moet instemmen. De provincie heeft eind 2021 haar Actieplan Flexwonen vastgesteld. Het plan aan de Noord IJsseldijk wordt als experiment vanuit het provinciaal actieplan opgestart. Vanaf maart 2022 vindt er een projectoverleg plaats tussen de provincie, Cazas en gemeente plaats. Partijen willen dit najaar een intentieovereenkomst sluiten en zullen daarna starten met het participatietraject.
Parallelweg	Gemeente heeft met de initiatiefnemer (particuliere ontwikkelaar) een startovereenkomst afgesloten. De particuliere ontwikkelaar heeft een voorontwerp bestemmingsplan ingediend tot ongeveer 75 woningen op de locatie aan de Parallelweg. De ontwikkelaar is bezig met diverse haalbaarheidsonderzoeken en is ook begonnen met keukentafelgesprekken met omwonenden.
Einsteinweg (transformatie kantoor Centric)	Een particuliere ontwikkelaar heeft een initiatief om het bestaande kantoorpand te transformeren naar ongeveer 75 appartementen voor 1-/2- persoonshuishoudens.