

Voortgangsrapportage woningbouw t/m januari 2023 - 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 (huur tot en met € 808,06). Tot het middensegment behoren de middenhuurwoningen (€ 808,06- € 950) en betaalbare koop tot € 355.000 (voormalige NHG-grens 2022).

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 januari 2023 (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 1804 woningen in de periode tot 2035. Dit aantal is vergelijkbaar met de rapportage van augustus 2022, maar beduidend lager dan de voortgangsrapportage begin vorig jaar (januari 2022). Dit komt 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 nu dat 857 woningen worden opgeleverd, exclusief de 100 flexwoningen. De verwachting is ook dat in deze periode de bouw start van 670 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.

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
4. Opgeleverde projecten

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	
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. Door het grote aantal bezwaren loopt het traject langer door. In de planning is dit verwerkt.
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. Op dit moment zijn 10 appartementen gesplitst en loopt het traject door.
'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. Kavels zijn verkocht en enkele bouwplannen zijn ingediend.
Aleida van Culemborgstraat	Een sloop/nieuwbouwproject van Cazas voor de bouw van 34 appartementen in het sociaal segment. Omgevingsvergunning is in behandeling. De bouw is begin 2023 gestart.
ING-kantoor Centrum	Particulier ontwikkeling. De transformatie van het ING- kantoor aan de Benschopperstraat tot 7 vrije-sector koopappartementen is eind 2022 gestart.

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 in verschillende stadia 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	
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 80 appartementen in het sociale segment en de middenhuur. De mogelijkheid voor de huisvesting van een woonzorggroep in de nieuwbouw wordt onderzocht. Op 14 februari 2023 is een presentatie gegeven aan de raadscommissie.
Televisiebaan	Deze locatie wordt aansluitend op de ontwikkeling van De Clinckhoeff opgepakt door de projectontwikkelaar. Het gaat om grondgebonden woningen in het marktsegment.
Abbink Spankgebouw	De Europese aanbesteding is in 2022 afgerond. De uitgekozen ontwikkelaar gaat 24 appartementen in de middenhuur realiseren in het bestaande hoofdgebouw en bijgebouw. Er wordt gewerkt aan het 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. Er is nog geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

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	
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 is in september 2022 opgestart. De participatie is begin 2023 afgerond. Voor de zomer moet de NvU zijn vastgesteld.
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 in 2022. Voor de Randdijk ligt het initiatief nu bij de particuliere ontwikkelaar. Bij Europakwartier-Oost zijn Cazas en gemeente in gesprek voor het vervolg. De planologische fase wordt in Q2 2023 in het college vastgesteld.
Paardenveld Noord	Visie Paardenveld-Noord is in 2021 door de raad vastgesteld. Er is een plan van aanpak opgesteld voor de ontwikkelstrategie. Vanaf de zomer 2022 wordt er gewerkt 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. Q2 in 2023 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.
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.

	<p>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.</p> <p>Provincie, Cazas Wonen en de gemeente hebben in 2022 een intentieovereenkomst sluiten. Vanaf eind 2022 wordt gestart met het participatietraject.</p>
Parallelweg	<p>Gemeente heeft met de initiatiefnemer (particuliere ontwikkelaar) een startovereenkomst afgesloten.</p> <p>De particuliere ontwikkelaar heeft een voorontwerp bestemmingsplan ingediend tot ongeveer 75 woningen op de locatie aan de Parallelweg.</p> <p>De ontwikkelaar is bezig met diverse haalbaarheidsonderzoeken en is ook begonnen met keukentafelgesprekken met omwonenden.</p>
Einsteinweg (transformatie kantoor Centric)	<p>Een particuliere ontwikkelaar heeft een initiatief om het bestaande kantoorpand te transformeren naar ongeveer 75 appartementen voor 1-/2- persoonshuishoudens. Vanwege marktomstandigheden zijn marktpartijen niet meer geïnteresseerd in dit plan.</p> <p>Ontwikkelaar en pandeigenaar zijn nu in gesprek met Cazas Wonen. De bedoeling is om ongeveer 70 sociale huurwoningen te realiseren. Gemeente en provincie zijn actief betrokken bij de plannen van Cazas Wonen.</p>
Robaterrein	<p>Er is duidelijk zicht op de bedrijfsverplaatsing van Roba naar het bedrijventerrein van Lopik. Dit maakt de weg vrij om woningbouw te realiseren.</p> <p>Gemeente is met Roba in gesprek over een woningprogramma op basis van de Woonvisie.</p>
Broeksedijk	<p>Particulier initiatief waarover vanaf 2021 met ontwikkelaar over gesproken is. Het betreft een buitenstedelijke ontwikkeling. De provincie heeft in eerste instantie heeft geoordeeld, mede op basis van het mobiliteitsvraagstuk. Het initiatief voor verder onderzoek ligt bij de ontwikkelaar. Status van dit plan is op dit moment onbekend.</p>
IJsselveld	<p>Cazas Wonen is momenteel in haar aanpak voor verduurzaming van haar woningbezit op enkele plekken in IJsselveld met scenario's bezig voor mogelijkheden voor verdichting (verduurzaming in combinatie met sloop/extra nieuwbouw). Voor de zomer wordt duidelijk welke mogelijkheden worden opgepakt.</p>

Ad 4. Opgeleverde projecten

Deze projecten zijn in de bestuursperiode 2022 – 2026 opgeleverd

Lopende Projecten	
Poortdijk	Een particuliere ontwikkelaar heeft hier 44 appartementen gerealiseerd 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. Het gebouw is in 2022 opgeleverd.
Hitteschild 6 (Boka)	Hier heeft Cazas Wonen huurappartementen gerealiseerd in het sociale segment voor een bijzondere doelgroep. Het gebouw is in 2022 opgeleverd.