

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201563620

Zaaknummer: Z/22/094659

Portefeuillehouder(s): J.H.J. Sluiter

Voor vragen

Naam: Dick Boschman
Telefoon: 088 695 3000
E-mail: d.boschman@1stroom.nl

Komt wel terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Voortgang woonagenda Woonvisie 2021

Aanleiding voor deze kennisgeving

Met het vaststellen van de Woonvisie is ook besloten dat er jaarlijks middels een kennisgeving over de voortgang van de gestelde doelen uit de Woonagenda wordt gerapporteerd en dat er een update van het Woningbouwprogramma wordt gegeven.

Met de kennisgeving wordt ook een stand van zaken van de woningbouwprojecten gegeven.

Relevant beleidskader

Woonvisie 2021-2030

Inhoud van mededeling

In de Woonvisie zijn een groot aantal doelen voor de komende jaren benoemd. Deze doelen kunnen niet allemaal tegelijkertijd worden opgepakt. In deze kennisgeving wordt een stand van zaken over de volgende onderdelen gegeven:

- Woningbouwprogramma;
- Motie huisvestingsverordening;
- Motie Crisis en Herstelwet (flexwoningen/ tijdelijke woningen);
- Wonen en zorg;
- Beschikbaar houden woningen voor de doelgroep
 - Opkoopbescherming
 - Zelfbewoningsverplichting
 - Anti-speculatiebeding
 - Doelgroepenverordening;
- Woningmarktonderzoek 2022;
- Huisvestingsverordening;
- Prestatieafspraken woningcorporaties;
- Voortgang woningbouwlocaties

Nieuw woningbouwprogramma

In de Woonvisie 2021-2030 is opgenomen dat het woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen jaarlijks via een kennisgeving aan uw raad wordt voorgelegd.

In de bijlage is het nieuwe woningbouwprogramma opgenomen. In 2021 zijn er 17 woningen opgeleverd in de plannen Hof van Hamerden, Het Geerken, Klapstraat 129 en op Beekenoord-Liemersallee.

Er wordt nu gewerkt aan 15 inbreidingsplannen voor circa 200 woningen. Daarnaast wordt er natuurlijk gewerkt aan Westervoort-Noord. Conform doel 13 uit de Woonvisie “we bouwen in Westervoort om meer evenwicht te krijgen in de opbouw van de woningvoorraad en om aan de woningbehoefte te voldoen” zitten er in de woningbouwplannen voornamelijk plannen voor woningen in de middenhuur/koop en dure koop. Voor een aantal plannen is onder aan deze kennisgeving de actuele stand van zaken opgenomen. Er wordt dus gewerkt aan een groot aantal locaties tegelijkertijd. Het overgrote deel van de locaties is een inbreidingslocatie. De ontwikkelingen dragen allemaal bij aan het uitgangspunt “de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment”.

Motie huisvestingsverordening

Met een aangenomen motie heeft uw raad op 14 juni 2021 het college opgedragen werk te maken van het in de huisvestingsverordening opnemen van de mogelijkheid om 25% van de vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan eigen inwoners.

Conform de Huisvestingswet mogen gemeenten middels huisvestingsvergunningen ten hoogste 50% van de in de Huisvestingsverordening aangewezen huurvoorraad met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Hooguit de helft van dit percentage mag worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een gemeente.

Regionale of lokale bindingseisen kunnen niet zonder meer van toepassing worden verklaard op maximaal 50% van de te verlenen huisvestingsvergunningen. Ook hiervoor geldt dat moet worden onderbouwd waarom voorrang voor lokale of regionale woningzoekenden voor een bepaalde wijk, complex of woningtype nodig en passend is en welke verdringingseffecten (door woningzoekenden ‘van buiten’) hiermee beperkt worden.

Volgens de Huisvestingswet bestaat er dus de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening op te nemen dat er voorrang verleend kan worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, gemeente of een tot de gemeente behorende kern bij de afgifte van huisvestingsvergunningen. Gelet op het recht van vrije vestiging zijn aan deze mogelijkheid wel de nodige voorwaarden verbonden. Een van die voorwaarden is dat de gemeente geen of zeer geringe mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woningvoorraad. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan omdat er in Westervoort voorlopig voldoende ruimte is om de verwachte aanvullende woningbehoefte te kunnen accommoderen.

Verder is het zo dat maximaal 25% (maximaal 50% regionale binding en daarbinnen de helft lokale binding) via een verordening voorgehouden mag worden voor eigen inwoners. De praktijk laat echter zien dat de afgelopen jaren meer dan 25% van de vrijkomende huurwoningen terecht komt bij mensen met een woongeschiedenis in Westervoort en meer dan 50% komt terecht bij mensen uit de woningmarktregio waar Westervoort onderdeel van uitmaakt.

Afgelopen jaren komt van de vrijkomende sociale huurwoningen tussen de 27% - 30% terecht bij mensen uit Westervoort. En zo’n 55% bij mensen uit de woonregio. In totaal dus zo’n 85% en dat is ruim boven het wettelijk toegestane percentage om volgens de wet te mogen ingrijpen. Het opnemen van dergelijke regels in een verordening is dus niet mogelijk omdat de huidige verordening er al voor zorgt dat ten minste 50% aan de inwoners van onze woningmarktregio en ten minste 25% aan de inwoners van Westervoort wordt toegewezen. Dat neemt niet weg dat er relatief weinig woningen kunnen worden toegewezen aan inwoners van onze gemeente. Ons college zal de komende jaren de ontwikkelingen in de toewijzing in de gaten houden en tevens oog houden op mogelijk nieuwe aanpassingen van de Huisvestingswet. Meer hierover bij het kopje Huisvestingsverordening.

Motie Flexwoningen

Met een aangenomen motie heeft de gemeenteraad op 14 juni 2021 het college opgedragen werk te maken van het mogelijk maken van flexwoningen en/of pre-zorgwoningen.

Het college is van mening dat op basis van de huidige woningbehoefte de primaire focus moet liggen op het vergroten van de woningvoorraad met permanente, blijvende woningen in plaats van op het realiseren van (kleine) tijdelijke woonconcepten. Zie hier bijvoorbeeld ook het artikel 'flexwoningen zijn niet de oplossing'

<https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?ID=51780> en het Planbureau voor de Leefomgeving dat onderzoek doet naar Flexwoningen. Ook zij geven aan dat flexwoningen ten koste kunnen gaan van permanente woningbouw

Er wordt nu ambtelijk ingezet op structurele toevoeging van woningbouw op een groot aantal locaties die benoemd zijn in het woningbouwprogramma. Als er capaciteit ingezet moet worden voor flexwoningen gaat dat ten koste van het uitbreiden van de permanente woningvoorraad. Daarnaast is het financieel haalbaar krijgen van tijdelijke woonconcepten erg lastig. Ook heeft gemeente Westervoort geen locatie tot haar beschikking waar (kleine) tijdelijke woonconcepten een invulling kunnen zijn, totdat een andere functie gerealiseerd kan worden. In de woonvisie is opgenomen dat we meewerken aan particuliere wooninitiatieven (waaronder flexwoningen) onder voorwaarden. Belangrijk is dat de initiatiefnemer beschikt over een geschikte locatie of toezegging van een grondeigenaar, dat er aantoonbare belangstelling is vanuit de eigen gemeente en dat de initiatiefnemer zelf het proces trekt en coördineert. Sinds het vaststellen van de Woonvisie heeft geen enkele initiatiefnemer voor een dergelijk verzoek zich gemeld bij de gemeente. Op de locatie Flierefluiter is wel geprobeerd om 4 flexwoningen te realiseren. Dat is om meerdere redenen niet gelukt en er wordt nu gekozen voor een groene invulling die bijdraagt aan een groene wijk.

Gelet op het bovenstaande blijft het college daarom kiezen voor inzet op de permanente woningtoevoegingen en niet actief werk te maken van flexwoningen.

Wonen en zorg

In juni 2021 is het onderzoek "Huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers" afgerond. Dit onderzoek is in opdracht van de Liemerse gemeenten Duiven, Westervoort, Zevenaar, Montferland en Doesburg uitgevoerd door adviesbureau Companen. Het rapport geeft zicht in de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod aan passende (sociale huur)woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorg/hulpvraag in De Liemers. Daarnaast signaleert het rapport een aantal aanvullende beleidsopgaven. Op basis van dit rapport wordt nu door de Liemerse gemeenten samen met stakeholders een verdieping van de onderzoeksresultaten gemaakt en een vertaling van de onderzoeksresultaten naar de uitvoeringspraktijk in afstemming met de portefeuillehouders wonen en zorg. Het gaat hier om:

1. Lokale en regionale huisvestingsopgave
2. Beeld van huisvestings-, zorg- en ondersteuningsopgaven van stakeholders
3. Beoordelingskader voor huisvestingsinitiatieven wonen met zorg
4. Afstemming tussen Liemerse gemeenten over initiatieven afgezet tegen de opgaven en monitoring van initiatieven.
5. Rol en instrumenten gemeente (en Provincie en Rijk)

Op deze manier wordt toegewerkt naar een voorstel voor de aanpak van deze opgaven. Er is op dit moment nog geen planning te noemen wanneer dit voorstel samen met de resultaten van het onderzoek kan worden gedeeld met de gemeenteraad.

Beschikbaar houden woningen voor de doelgroep

Er zijn meerdere instrumenten om bij schaarste woningen beschikbaar te kunnen houden voor de doelgroep. De afgelopen maanden zijn de onderstaande instrumenten verkend op haalbaarheid en toepasbaarheid.

Opkoopbescherming → Met de wijziging van de Woningwet per 1-1-2022 is het mogelijk om een opkoopbescherming in te voeren in buurten waar veel bestaande koopwoningen worden opgekocht. Door het opkopen ontstaat schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen, wat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden in deze categorie. De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheid, moet het instrument dan ook opgenomen worden in de Huisvestingsverordening. Om de opkoopbescherming te mogen invoeren moet wel kunnen worden aangetoond dat de schaarste wordt veroorzaakt door het opkopen van koopwoningen voor de verhuur. Gemiddeld over de afgelopen 4 jaar wordt in Westervoort minder dan 3% van de verkochte woningen gekocht door een investeerder. Van de totale voorraad is zo'n 8% in bezit van investeerders. Op basis van data van het kadaster kunnen wij nu dus niet aantonen dat opkoop leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten.

Zelfbewoningsplicht nieuwbouwwoningen → Een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw is een vorm van anti-speculatie en is alleen mogelijk bij nieuwbouw. Een zelfbewoningsplicht houdt in dat een koper van een woning gedurende een bepaalde periode, vaak 5 tot 10 jaar, verplicht is om de woning zelf te bewonen. Er zijn wel uitzonderingen mogelijk waarbij een koper dat niet verplicht hoeft te doen of ontheffing krijgt. Maar in beginsel mag de koper de woning echter niet verhuren in die periode. Een zelfbewoningsplicht kan worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding (privaatrechtelijk dus) met een boete. In dat geval wordt de opvolgende koper dan voor de resterende tijd van de zelfbewoningsplicht aan die plicht gebonden. De doorverkoop van de woning vindt dan plaats tijdens de duur van de zelfbewoningsplicht. Net als bij de opkoopbescherming moet het volgens jurisprudentie gaan om goedkope of middeldure koopwoningen waarbij vaak de NHG-grens als gerechtvaardigde grens wordt gehanteerd.

Dit instrument wordt nu al toegepast bij woningbouwprojecten (soms samen met een anti-speculatiebeding toegepast). Wanneer de gemeente grond verkoopt wordt dit in het contract opgenomen of anders wordt geprobeerd hierover afspraken te maken met ontwikkelaars.

Anti-speculatiebeding → Wordt vaak toegepast bij de verkoop van woningen onder de marktwaarde of bij betaalbare woningen waar prijsstijgingen in worden verwacht. Het anti-speculatiebeding wordt opgenomen in het koopcontract. Door middel van een anti-speculatiebeding wordt vastgelegd dat bij verkoop van de woning het verschil tussen actuele marktwaarde (basiswoning) en door gemeente vastgestelde maximale VON moet worden terug betaald. Daarbij wordt vaak een afbouw opgenomen van 100% in de 1^e 2 jaar richting 0% na 10 jaar. Ook hier zijn er uitzonderingen mogelijk waarbij een eigenaar ontheffing krijgt.

Dit instrument wordt nu al toegepast bij woningbouwprojecten als woningen naar verwachting onder de marktwaarde worden verkocht om onder de afgesproken prijsgrenzen te blijven (soms samen met een zelfbewoningsplicht toegepast). Wanneer de gemeente grond verkoopt wordt het in contract opgenomen of anders wordt geprobeerd hierover afspraken te maken met ontwikkelaars.

Doelgroepenverordening.

Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan woningbouw categorieën en percentages opnemen (Wro 3.1). Het vastleggen van de verschillende woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan alleen kan onvoldoende zijn om te sturen: je kunt dan een doelgroepenverordening opstellen. De doelgroepenverordening is het sturingsinstrument

waarmee de gemeente in het bestemmingsplan voor de categorieën sociale huur, middenhuur, goedkope koop en particulier opdrachtgeverschap de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen en instandhoudingstermijnen kan bepalen. De doelgroepenverordening kan alleen worden ingezet bij nieuwbouwwontwikkelingen. Met een doelgroepenverordening kan de gemeente uitvoering geven aan de Woonvisie en het woningbouwprogramma.

Een ontwerp verordening is bijna afgerond. De verordening wordt nog niet richting gemeenteraad gebracht. Reden hiervoor is dat er een discussiepunt zit op de prijsgrens goedkope koop (betaalbare koop in onze Woonvisie). In het regionale woningmarktonderzoek ligt de vraag voor wat nu de grens is van goedkope koop. Een andere reden is dat we inzetten op het samen met ontwikkelaars zorgen voor voldoende huurwoningen en goedkope woningen. Als dit onvoldoende resultaat geeft doordat we met ontwikkelende partijen niet tot de juiste afspraken kunnen komen, wordt de ontwerpverordening alsnog richting raad gestuurd ter vaststelling.

Aanvullend ter informatie: mocht de Omgevingswet worden ingevoerd, dan is een doelgroepenverordening niet meer nodig. Het Besluit kwaliteit leefomgeving regelt dan dat als een omgevingsplan bouwactiviteiten toelaat waarvoor verplicht kosten moeten worden verhaald, regels mogen worden gesteld op grond waarvan er woningen van bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om dezelfde categorieën als die nu kunnen worden aangewezen, dus sociale koop- en huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en woningen in particulier opdrachtgeverschap.

Woningmarktonderzoek Groene Metropool Regio Arnhem-Nijmegen

Elke 3 jaar wordt op basis van de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) en de nieuwste Primos een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is ook opgenomen dat de regio (gemeenten) en provincie periodiek de behoefte aan en verdeling van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen afstemmen en hierover afspraken maken. De afspraak om periodiek woningbehoefteonderzoek te doen maakt ook onderdeel uit van de Liemerse woonagenda. Dit onderzoek wordt de komende maanden uitgevoerd zodat we aan het einde van 2022 uiterlijk begin 2023 beschikken over een actueel inzicht in de woningbehoefte in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de 3 subregio's en de 18 gemeenten.

Dit inzicht wordt verkregen door in het onderzoek antwoord te krijgen op:

1. Hoe is de vraag en het aanbod op de woningmarkt samengesteld, en wat zijn de mismatches tussen vraag en aanbod? Daarbij is in elk geval zicht nodig op:
 - Vraag en aanbod op korte termijn (tot 2025), middellange (tot 2030) en langere termijn (tot 2040);
 - Vertaling naar de afzonderlijke gemeenten (en opgeteld naar de subregio's en regio's);
 - Uitsplitsing naar prijssklassen (sociale, middeldure, dure huur, en goedkope, middeldure en dure koop) zodat zicht ontstaat op schaarste en betaalbaarheid per doelgroep;
 - Uitsplitsing naar woningtypen, met onderscheid naar zelfstandig/onzelfstandig, eengezins/meergezins, beschermd/beschut/levensloopgeschikt, collectieve/ alternatieve woonvormen;
 - Uitsplitsing naar woonmilieus.
2. Wat willen verschillende doelgroepen aan type, kwaliteit en (haalbare) prijs van de woning? Met onderscheid naar:
 - Inkomensgroepen, huishoudenstypen, starters, studenten, leeftijd;

- Vraag van specifieke doelgroepen: wonen en zorg, arbeidsmigranten, statushouders, woonwagengewoners en spoedzoekers.

Met het vaststellen van de Woonvisie 2021-2030 is besloten dat de Woonvisie wordt geüpdatet als nieuwe inzichten, afspraken in de regio of in de Liemers daartoe aanleiding geven. De nieuwe cijfers uit het regionale woningmarktonderzoek/ woonbehoefteonderzoek kunnen zo'n nieuw inzicht zijn. Uw raad zal geïnformeerd worden over de uitkomsten van het regionale onderzoek en indien nodig aansluitend gevraagd worden om de Woonvisie te actualiseren met een gewijzigd woningbouwprogramma in kwalitatieve en kwantitatieve zin.

Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet schrijft voor dat een huisvestingsverordening ten hoogste vier jaar geldig is. Dat betekent dat de huidige huisvestingsverordening vervalt op 31 december 2023. Deze verordening regelt de woonruimteverdeling en de urgentieverlening in de gehele woningmarktregio Arnhem Nijmegen, en is door alle gemeenteraden in onze regio vastgesteld. Het komen tot deze afgestemde verordening is een langdurig en complex proces met veel betrokken partijen: woningcorporaties, huurdersorganisaties, 18 gemeenten en de provincie. Vanwege dit karakter van de besluitvorming starten we dit jaar nog met de evaluatie en actualisering van de huisvestingsverordening, zodat de finale besluitvorming eind 2023 is afgerond.

Aanpassing Huisvestingswet.

Ondertussen ligt er ook een wetsvoorstel tot aanpassing van de Huisvestingswet bij de Raad van State. Dit wetsvoorstel moet gemeenten meer ruimte geven om sociale huur- en koopwoningen aan eigen inwoners of aan mensen met een vitaal beroep toe te wijzen. De tekst van het wetsvoorstel en van het advies van de Raad van State worden openbaar bij indiening bij de Tweede Kamer. De inhoud van het feitelijke wetsvoorstel en aan welke voorwaarden er moet worden voldaan, wordt pas bekend bij behandeling in de Tweede Kamer. Wanneer dat is, is op dit moment ook nog niet bekend.

De huisvestingsverordening beoogt om bij schaarste aan sociale huurwoningen onrechtvaardige en onevenwichtige effecten voor woningzoekenden tegen te gaan. We verdelen dus woonruimte via bepaalde regels omdat er schaarste is. Zonder schaarste mogen de instrumenten uit de Huisvestingswet van de wetgever niet worden gebruikt. Nu hoeft het geen betoog dat er in onze regio sprake is van schaarste. De druk op de woningmarkt is de afgelopen tijd alleen maar toegenomen. Daarom willen we regels blijven stellen aan de verdeling van vrijkomende woningen in de sociale huursector. Ook komen mensen nog steeds in noodsituaties terecht waarbij een urgentiebewijs gerechtvaardigd kan zijn. Een urgentieregeling blijft dus ook nodig. Deze twee aspecten vormen de kern van de regionale afgestemde woonruimteverdeling. En een regionaal afgestemde uniforme regeling is transparant, effectief en laagdrempelig voor de woningzoekende. We doen dat al decennia in onze regio en dat willen we zo blijven doen.

Maar er is ook reden om kritisch naar de huidige regels te kijken. De huidige regels zijn gemaakt in een tijd waarin meer keuzevrijheid voor woningzoekenden voorop stond, en met een wat ruimere woningmarkt. Zo stellen we geen voorwaarden aan de grootte van de woning in relatie tot de grootte van het huishouden. En ook niet aan het inkomen in relatie tot de huur. Woningzoekenden kunnen daarin vrij kiezen. Maar hoe werkt dat nu in een zeer krappe markt? Uiteraard gelden wel de regels van het Rijk voor passend toewijzen naar inkomen, maar dat is een vrij grove huur-inkomenstabel. Om te zorgen dat bijvoorbeeld minimum inkomens in de goedkope woningen terechtkomen is meer nodig. En is het in tijden van grote schaarste nog wel gewenst dat een eenpersoonshuishouden een gezinswoning kan huren? En hoe helpen we starters en ouderen beter? Dit is het moment om daar kritisch naar te kijken. Daarom is een goede evaluatie zeer belangrijk. Beleid op basis van feiten.

Organisatie en financiering

Een ander punt is de organisatie en financiering van de woonruimteverdeling. De uitvoering van de woonruimteverdeling is gemandateerd aan de woningcorporaties. Voor de uitvoering nemen de corporaties diensten af van Enserve, die voor het digitale inschrijven en toekenningssysteem Entree uitvoert. Daarnaast is ook het secretariaat van het urgentiesysteem bij Entree ondergebracht. Intake van urgentie-aanvragen vindt plaats bij de corporaties. Besluiten worden genomen door een onafhankelijke regionale urgentiecommissie. De kosten van het voorgaande worden gedragen door de corporaties. Beroep en bezwaar op geweigerde urgenties worden afgedaan door de gemeente Arnhem. De kosten daarvan worden omgeslagen over alle regiogemeenten. Daarnaast wordt een speciale urgentievorm, de mantelzorgurgentie, uitgevoerd en betaald door de individuele gemeenten. Recent zijn er een aantal ontwikkelingen gaande: een deel van de woningcorporaties centraliseert de intake van urgentie-aanvragen. Doel is een meer consistente aanpak, vergroting van expertise, meer efficiency en minder kosten. Dit is een aanpak die het verdient om breder in de regio toe te passen.

Dat geldt ook voor de uitvoering van de mantelzorgurgenties, die nu nog bij de individuele gemeenten ligt. Een regionale stroomlijning hiervan is gewenst in een regio waar ook de overige regels uniform zijn.

Een brede regionale actualisering van de huisvestingsverordening is dan ook het moment om deze ontwikkelingen goed te kunnen verwerken, waarbij ook de huidige afspraken over de financiering tegen het licht kunnen worden gehouden.

Prestatieafspraken

Conform de Woningwet zijn er met onze woningcorporaties opnieuw prestatieafspraken opgesteld. Over deze prestatieafspraken is 29 maart 2022 nog een kennisgeving Prestatieafspraken woningcorporaties aan de gemeenteraad gestuurd.

Onderdeel van de prestatieafspraken met Vivare is een kennismaking tussen Vivare en de gemeenteraad. Voor deze kennismaking wordt nu een datum gepland in september 2022.

Voortgang woningbouwlocaties juli 2022

Vanaf 2022 wordt de gemeenteraad volgens de Woonvisie per halfjaar, via een kennisgeving, over de voortgang van alle woningbouwlocaties geïnformeerd. In deze kennisgeving is onderstaand de voortgang opgenomen. De volgende kennisgeving voortgang woningbouw zal vervolgens in december aan uw raad worden verstuurd. Indien hiervoor aanleiding is wordt de gemeenteraad tussentijds geïnformeerd.

Locatie	Voortgang
Fort Geldersoord	BP is vastgesteld maar beroep ingediend.
Klapstraat 117/117a	Er zijn nu plannen voor 1 vrijstaande woning.
Klapstraat 185 "erf van Lindner"	Bestemmingsplan is vastgesteld zonder zienswijzen. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd.
Klapstraat 209-211 "t Hoge End"	Bestemmingsplan is onherroepelijk. De Sloopvergunning is verleend.
Pals	Gebiedsvisie is vastgesteld. Voor de Pals 40 is nu een bestemmingsplan voor 8 woningen in voorbereiding in lijn met de gebiedsvisie.
De Clossei	Bijeenkomst met omwonenden op 30 juni 2022. Laatste conceptplan gaat uit van 25 grondgebonden sociale huurwoningen. Planning is vaststelling bestemmingsplan in Q1 van 2023.
Heilweg 122	Conceptschets is globaal beoordeeld. Betreft 5 vrijstaande koopwoningen > € 310.000. Verdere planning in afwachting van initiatiefnemer.

Beekenoord appartementen	De bouw van de 20 appartementen is gestart en zullen naar verwachting in mei 2023 worden opgeleverd.
Westervoort-Noord	Op 14 juni 2021 heeft de gemeenteraad de haalbaarheidsstudie Westervoort Noord vastgesteld. In vervolg hierop is gestart met een verdere uitwerking van dit haalbaarheidsonderzoek. Met de sportverenigingen zijn gesprekken gestart om te komen tot een plan voor een nieuw sportcomplex. Deze gesprekken verlopen goed en naar verwachting kunnen deze binnenkort worden afgerond met een schetsontwerp voor de nieuwe sport locatie op basis waarvan verdere besluitvorming kan plaatsvinden. Met TV Westervoort wordt separaat onderzocht of het mogelijk is padelbanen te realiseren op de huidige locatie en wat dit betekent voor de ontwikkeling van Westervoort Noord. Met de marktpartijen die gronden bezitten in Westervoort Noord (BPD en van Berlo) is eind december 2021 een intentieovereenkomst gesloten om te komen tot verdere samenwerking. Gezamenlijk wordt nu de financiële haalbaarheid van woningbouw in Westervoort Noord verder onderzocht. Samen met Provincie en Waterschap Rijn en IJssel is onderzoek gedaan naar de ontsluiting van Westervoort Noord mede in relatie tot de IJsseldijk en het Rivierklimaatpark. Uitkomst van dit onderzoek is dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de ontsluiting, de omliggende wegen en kruisingen hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen van Westervoort Noord te verwerken. Naar verwachting kan op basis van onder meer het voorgaande in september/oktober een plan van aanpak voor de verdere ontwikkeling van Westervoort Noord worden opgesteld en ter besluitvorming worden voorgelegd aan college en raad.
Dorpstraat (Werenfriduskerk)	Ontwikkelaar wordt/ is eigenaar van de kerk. Plannen voor realisatie van 16 appartementen en een rouwcentrum. Ruimtelijke onderbouwing voor ontheffing van gebruik middels een omgevingsvergunning wordt nu opgesteld.
Flierefluiter	Planning is voor zomervakantie omgevingsvergunning aanvragen en in het najaar starten met de bouw van de 12 woningen. Het voormalige groenteplein is in beeld om daar een wadi te maken in het kader van hittestress, klimaatadaptatie, afkoppelen, water zichtbaar op straat, regenwater vasthouden en infiltreren etc.
De Nieuwhof	Plannen voor de bouw van een gezondheidscentrum in combinatie met de bouw van 50 appartementen. December 2021 is de intentieovereenkomst ondertekend met ontwikkelaar. Op 24 maart 2022 is er een nieuwsbrief over de plannen verspreid naar de omwonenden en belanghebbenden. Op 30 maart zijn de huidige gebruikers tijdens een fysieke bijeenkomst geïnformeerd. De ontwikkelaar is nu samen met de architect een aantal ontwerpen voor de locatie aan het uitwerken die gedeeld gaan worden tijdens een nog te plannen informatieavond en waarbij omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld te reageren op de plannen. Deze informatieavond is naar verwachting na de zomer.

Burgemeester en wethouders van Westervoort
M. (Maureen) Sluiter MA drs. A.J. (Arend) van Hout
secretaris burgemeester

Bijlagen:

Registratienummer:

1. 201570679

Omschrijving:

Woningbouwprogramma Westervoort juni 2022