

postadres Postbus 26, 3400 AA IJsselstein

bezoekadres
Overtoom 1
3401 BK IJsselstein

Gemeenteraad IJsselstein
Postbus 26
3400 AA IJSSELSTEIN

t 14 030
f 030 6884350
e info@ijsselstein.nl

betreft Voortgangsrapportage woningbouw 2024

uw kenmerk

zaaknummer 238842

datum

uw brief van

blad 1 van 2

behandeld door Nico Koot

bijlagen 2

Geachte raadsleden,

In de themabijeenkomst van 12 september jl. hebben wij u mondeling geïnformeerd over de woningbouwontwikkeling in onze gemeente. Bij deze volgt de voortgangsrapportage met een projectenoverzicht. Ter verduidelijking verwijzen wij u naar de bijlagen.

1.000 woningen gepland tot en met 2026

Door de crisis op de woningmarkt groeit de vraag naar woonruimte hard en blijft de nood voorlopig hoog. Dat is een landelijk probleem die ook zijn weerslag kent in IJsselstein. Wij geven uitvoering aan de Woonvisie 2019-2030, in samenwerking met marktpartijen. Er zijn 1000 woningen gepland of worden gebouwd tot en met 2026. Alleen het project met 100 tijdelijke sociale huurwoningen aan de Noord-IJsseldijk is door Cazas Wonen beëindigd, omdat financiële commitment daarvoor ontbrak.

Harde en zachte plannen

Inhoudelijk geeft de voortgangsrapportage een nadere toelichting op het projectenoverzicht. In dit projectenoverzicht zijn alle bij de gemeente bekende plannen opgenomen. Het projectenoverzicht is een dynamische lijst omdat projecten afvallen en er nieuwe projecten bijkomen. Opgeteld vormen deze projecten/initiatieven de plancapaciteit, waarvan een deel hard is en een deel zacht. Hard betekent dat een project een ruimtelijke procedure heeft doorlopen en een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgesteld. We gaan uit van een plancapaciteit van 130%, oftewel 3.250 woningen, waarvan ongeveer 2.250 woningen op inbreidingslocaties en minimaal 1.000 woningen op uitbreidingslocaties in IJsselstein, omdat we rekening houden met afbreukrisico's door uitval of vertraging.

Afhankelijkheden

De bouw van woningen hangt af van de krapte op de arbeidsmarkt, stijgende bouwkosten, overeenstemming met de aannemer en afzetrisico's. Het behalen van de gemeentelijke ambitie is daarmee afhankelijk van andere externe omstandigheden. De gemeente speelt bij de woningproductie vooral een belangrijke faciliterende rol. Er zijn geen mogelijkheden meer om het planaanbod in deze collegeperiode te vergroten door nieuwe projecten toe te voegen of bestaande projecten te versnellen. Daarom is de inzet erop gericht om vertragingen in de geplande projecten te voorkomen. Bijsturing is vaak onmogelijk doordat contracten zijn gesloten en bouwplannen in voorbereiding zijn.

Nieuwe woonvormen en snelle bouwvormen

Het thema nieuwe woonvormen vraagt nog om een nadere duiding. De uitdaging is zoeken naar bouwvormen die snel gerealiseerd kunnen worden, voldoende mogelijkheden bieden tot (eenvoudige) wijziging/uitbreiding bij veranderende huishoudens-samenstelling en aansluiten bij circulair bouwen. We willen woningbouw beter op de veranderende vraag laten aansluiten en alternatieve woonvormen en zelfbouw stimuleren en versnellen. Bij de geactualiseerde woonvisie 2025-2030 komt dit onderdeel eveneens ter sprake.

Ontwikkelingen

Daarnaast zijn in 2025 zijn de navolgende ontwikkelingen die effect kunnen hebben op de woningbouw. Het betreft:

- De geactualiseerde woonvisie 2025-2030
- De prestatieafspraken 2025-2028
- De herijking van de woondeal 2022-2030
- Het provinciaal programma wonen en werken Utrecht
- De wet versterking regie Volkshuisvesting

Nieuw woningbouwprogramma in de maak

De uitkomsten van deze onderwerpen vormen een nieuw afwegingskader voor het nieuw te realiseren meerjarig woningbouwprogramma, dat wij u in het 4e kwartaal van 2025 aanbieden.

Hoogachtend,

Het college van IJsselstein,

Wilma van de Werken
secretaris

Agnes Jongerius
burgemeester