

Notitie

Aan: College en Raad gemeente Kampen
Van: Werkgroep woningbouw Reevedelta
Datum: 22 februari 2023 | toevoeging 28 maart 2024
Onderwerp: Woningbouwprogramma Reevedelta

Inleiding

In deze notitie zijn de uitgangspunten van het woningbouwprogramma voor Reevedelta vastgelegd. Dit woningbouwprogramma is een fundamentele bouwsteen voor de Gebiedsvisie Reevedelta. Het woningbouwprogramma en de gebiedsvisie vormen de basis voor de stedenbouwkundige uitwerking en de grondexploitaties van de gebiedsontwikkelingen Reevedelta West en Reevedelta Oost met in totaal minimaal 3.200 en maximaal 3.600 woningen.

Toevoeging 28 maart 2024: Gemeente en deltaWonen actualiseren in de loop van 2024 het hoofdlijnenakkoord over de sociale woningbouwopgave. Deze wordt dan als bijlage van de “jaarschijf 2025” in de prestatieafspraken opgenomen. Gemeente, BPD en De Dijken actualiseren in de loop van 2024 de afspraken over de woningbouwprogrammering voor Reevedelta en leggen deze vast in de HAK allonges Reevedelta Oost en West. Partijen actualiseren dan met elkaar het woningbouwprogramma voor Reevedelta, met in het bijzonder de uitwerking van de ‘restopgave’ sociale woningbouw. Daarom is – net zoals bij de ter visie legging van de ontwerp Gebiedsvisie – ervoor gekozen om de tekst over het woningbouwprogramma vooralsnog ongewijzigd te laten.

Status

De voorliggende notitie is tot stand gekomen in overleg tussen gemeente, De Dijken, BPD en deltaWonen in de werkgroep woningbouw. Op grond van de woningwet heeft de gemeente vanuit haar woonbeleid hierin regie gevoerd. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente en deltaWonen over de uitwerking van de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken naar de ontwikkelopgave voor de stad Kampen in de komende 10 jaar. Gemeente en de woningcorporaties hebben hier bestuurlijke overeenstemming over bereikt. Deze afspraken zijn vastgelegd in de jaarschijf 2023 van de prestatieafspraken. De voor Reevedelta relevante punten zijn in voorliggende notitie verwerkt. Het bestuurlijk akkoord tussen gemeente en deltaWonen is bijlage bij deze notitie. Het hoofdlijnenakkoord is weer een bijlage bij de “jaarschijf 2023” van de prestatieafspraken.

De stuurgroep Reevedelta heeft op 19 januari 2023 ingestemd met:

- 1. het aantal sociale huurwoningen voor Reevedelta als geheel in de hoofdlijnenakkoorden en samenwerkingsovereenkomsten vast te leggen op een minimumaantal van 640 (dit komt overeen met van 20% van 3200 woningen), verdeeld naar 250 voor Reevedelta West (inclusief Reeve 1) en 390 voor Reevedelta Oost.*
- 2. het woningbouwprogramma zoals opgenomen in deze notitie (inclusief hoofdlijnenafpraak gemeente-deltaWonen) als richtinggevend uitgangspunt te nemen voor de stedenbouwkundige en financiële uitwerking van de Gebiedsvisie Reevedelta naar een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan voor Reevedelta West en Reevedelta Oost.*

Stedenbouwkundig uitwerking gebiedsvisie vraagt flexibiliteit

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten uit de voorliggende notitie wordt in de volgende fase de gebiedsvisie stedenbouwkundig uitgewerkt. Dit is de fase van “rekenen en tekenen”. In dit proces moet blijken of het totale aantal van 3.200 woningen daadwerkelijk kan worden geprogrammeerd en hoe de verdeling hiervan naar de gebieden Oost en West uitpakt. Daarbij zal in het creatieve proces van programmeren, tekenen en rekenen ook voortschrijdend

inzicht zijn ten aanzien van de kwalitatieve uitwerking en verdeling van programma. Dit geldt tegelijkertijd ook in het proces tussen gemeente en DeltaWonen over de stadsbrede opgave in Kampen. In de loop van 2023 zal meer duidelijkheid komen over de kansen voor ontwikkeling van sociaal programma in de bestaande stad. Partijen treden dan met elkaar in overleg om te beoordelen of er in Reevedelta c.q. de bestaande stad meer of minder programma gerealiseerd kan worden en of het noodzakelijk is de programmering van Reevedelta hierop aan te passen. Voorts ligt er een opgave om het plan financieel verder te optimaliseren.

Naast de noodzaak om voldoende flexibiliteit te hebben in de voornoemde uitwerking in de loop van 2023, is het ook noodzakelijk om flexibiliteit te behouden om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen de komende tien jaar. Dit vraagt om duidelijkheid over harde randvoorwaarden, uitgangspunten en inspanningsverplichtingen:

- *Randvoorwaarden* die we vastleggen in de bestuurlijke afspraken tussen gemeente en deltaWonen (januari 2023), het Hoofdlijnenakkoord Reevedelta West en het Hoofdlijnenakkoord Reevedelta Oost en de samenwerkingsovereenkomsten Reevedelta Oost en West (Q4 2023);
- *Uitgangspunten* die we stedenbouwkundig meenemen in de uitwerking (denk hierbij aan gewenste woonmilieus, het aantal appartementen en bijzondere typologieën om maatwerk te kunnen leveren zoals beneden-boven woningen en rug aan rug woningen). Deze uitgangspunten zijn beschreven in deze notitie en de bijlagen;
- Zaken waar een *inspanningsverplichting* voor geldt (denk hierbij aan de inzet op bijzondere woonvormen).

Ten slotte is het belangrijk te beseffen dat we werken aan een groot plan voor een lange termijn. We maken daarom afspraken over woningcategorieën en niet over precieze prijzen. Het is nu beter om primair te sturen op de woningtypes die je gaat maken en ervoor te zorgen dat deze aansluiten bij de gewenste prijscategorieën. In de PMC-tabellen (productmarktcombinaties) hebben we dat gedaan (bijlage 1).

Er wordt (uiterste indieningsdatum is 31 maart 2023) een aanvraag gedaan voor de Woningbouwimpulsregeling 5^e tranche voor Reevedelta-oost en dan dient 50% van het woningbouwprogramma in de categorie betaalbaar te vallen. De prijsgrens daarvoor is €355.000,- in 2022.

Het woonprogramma op hoofdlijnen

Onderstaand is het woningbouwprogramma van Reevedelta exclusief Reeve 1 omdat het woningbouwprogramma van Reeve 1 al eerder is vastgesteld. Qua prijscategorieën is de 30/40/30 uit de 'Bouwsteen Wonen' leidend waarbij de categorieën 'goedkoop/betaalbaar/duur' zijn.

deelgebied	Totaal woning en	% Appartementen totaal	% een-gezins-woning	sociale huur	appartementen sociale huur	appartementen koop en middeldure huur
Reeve 2	850	10%	90%	210	40	45
Venekwartier	950	38%	62%	240	120	240
Oeverwal	800	25%	75%	150	40	150
Reeve 1	600	0%	100%	40	0	0
Totaal	3.200	20%	80%	640	200	435

*NB: Reeve 1 was reeds contractueel geregeld in 2018 (inclusief het woningbouwprogramma) en doelstellingen ten aanzien van het woningbouwprogramma zijn in het ambitie-document Reevedelta en andere documenten altijd geformuleerd **exclusief** Reeve 1.*

Het woonprogramma is uitgewerkt in product markt combinaties die de leidraad vormen voor de stedenbouwkundige uitwerking. We hebben daarbij gekeken naar de regionale woningmarkt en de kracht van elk deelgebied. Belangrijkste karakteristieken zijn:

- We bouwen aan het nieuwe dorp Reeve. Daarin maken we administratief onderscheid tussen Reeve 1 dat al is vastgelegd in de SOK Reeve 1 en nu door de VOF Reeve Kampen wordt gerealiseerd. Reeve 2 is ook onderdeel van het dorp Reeve. Stedenbouwkundig sluiten we aan bij Reeve 1 en ook Reeve 2 krijgt een dorps karakter. In Reeve 2 komen echter wel veel meer goedkope en betaalbare woningen dan in Reeve 1. Doel is om het dorp Reeve nu als één integraal geheel te ontwikkelen op basis van de nieuwe inzichten zoals verwoord in de gebiedsvisie;
- Venekwartier krijgt een hogere dichtheid en, passend bij de Kampense schaal, meer stedelijkheid en levendigheid. Er zullen ook meer kleine huishoudens gaan wonen, zowel in de koopsector als in de huursector. De nadruk in het woonprogramma ligt op betaalbaar en goedkoop.
- Oeverwal grenst prachtig aan de IJssel en krijgt een gemengd woonprogramma met veel collectieve ruimtes en een groen karakter. Appartementen bieden een mooi uitzicht op de IJssel.

Bijzonderheden ten aanzien van het woonprogramma

- In de Bouwsteen Wonen is opgenomen dat we bijzondere woonvormen stimuleren bij nieuwbouwlocaties. Daarbij wordt in de eerste plaats gedacht aan bijzondere woonvormen voor senioren. Het doorstromen van senioren heeft een positief effect op de woningmarkt en de gemeente wil dit stimuleren. Het succesvol stimuleren van senioren op de woningmarkt vraagt een breed palet aan woonproducten en een zorgvuldige (en langdurige)marketing. Concreet leggen we als doelstelling in de samenwerkings- en (inspanningsverplichting)ontwikkelovereenkomsten vast dat minimaal 15% van de woningen specifiek voor senioren ontwikkeld wordt en dit wordt onderdeel van de ontwikkelstrategie;
- Bijzondere woonconcepten kunnen ook bijdragen aan een hogere kwaliteit van wijken, vanwege de prettige afwisseling. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een eco-wijk, een woongroep of een groep met een gemeenschappelijke hobby (bijvoorbeeld). Om bijzondere woonvormen te stimuleren, gaan we 5% tot 10% van de woningen voor bijzondere woonconcepten reserveren
- Bijzondere doelgroepen zoals gedefinieerd in de woonzorgvisie van de gemeente Kampen krijgen ook plek in Reevedelta. Hierover worden met zorginstellingen, deltaWonen en gespecialiseerde partijen afspraken gemaakt.
- In de gebiedsvisie zijn, als reservering, drie locaties opgenomen voor in totaal ongeveer 25 woonwagens. Over de woonwagens zal het College apart een besluit nemen en ook andere locaties worden onderzocht. Er is ook nog geen besluit genomen over het aantal locaties;
- Bij de stedenbouwkundige uitwerking zijn gemengde woonmilieus qua prijscategorie het uitgangspunt;

Hoe leggen we zaken vast ten aanzien van het woningbouwprogramma?

Randvoorwaarden en uitgangspunten sociale huur

Hieronder zijn de relevante randvoorwaarden en uitgangspunten voor het sociale huurprogramma weergegeven:

Randvoorwaarden:

- Voor Reevedelta, inclusief Reeve 1, bestaat het programma uit minimaal 640 sociale huurwoningen;
- Het programma is verdeeld naar 260 woningen voor Reevedelta West en 390 woningen voor Reevedelta Oost. Dit is inclusief tijdelijke woningen (flexwonen);
- Het aandeel appartementen in de sociale huur bedraagt minimaal 20% in Reeve 2, 50% in Venekwartier en 20% in Oeverwal.

Uitgangspunten:

- De door deltaWonen gewenste producten zijn richtinggevend en er wordt ook maatwerk geleverd in typologieën met het oog op efficiënt ruimtegebruik (zoals beneden boven woningen), met name in de nabijheid van het station (Venekwartier noord).
- Hoofdlijnenakkoord en de rol van de corporatie.

Randvoorwaarden en uitgangspunten vrije sector

Randvoorwaarden

- Voor de WBI-aanvraag van Reevedelta-Oost is 50% betaalbaar een randvoorwaarde.

Uitgangspunten voor stedenbouwkundige uitwerking

- partijen maken nadere afspraken over woonmilieus en typen woningen in de stedenbouwkundige uitwerking die na de gebiedsvisie gemaakt wordt. De PMC-tabellen zijn hierin richtinggevend;
- Reservering woonwagens;
- De 30/40/30 verdeling uit de Bouwsteen Wonen.

Inspanningsverplichting

- Ruimte voor bijzondere woonconcepten;
- De woningen en woonconcepten voor senioren succesvol ontwikkelen. In overeenkomsten worden de inspanningsverplichtingen op dit gebied uitgewerkt.

Relatie met hoofdlijnenakkoord DeltaWonen en gemeente

Voordat de gemeente met de marktpartijen de Samenwerkingsovereenkomsten sluit treedt zij in overleg met DeltaWonen. Doel van dit overleg is de stand op te maken van de “restopgave” en te bespreken of er een aanvullende sociale huur opgave is voor Reevedelta.