

Raadsbrief

Made, 22 april 2025

Registratienr.: 2025006743

Onderwerp:	Raadsbrief woningbouw: halfjaarlijkse update
Portefeuillehouder:	T.C.N. Simons
Ambtelijke coördinatie:	Grondgebied
Steller:	M.C.D.A. Simons

Aanleiding:

We hebben met uw raad afgesproken u elk half jaar via een raadsbrief te informeren over onze woningbouwambities. Uw raad heeft bij de behandeling van het Programma Wonen (10 maart 2022) unaniem een amendement aangenomen, waarbij besloten is de bouwproductie per jaar op te hogen naar gemiddeld 200 woningen per jaar voor de jaren 2022 t/m 2025.

In het coalitieakkoord is dit vervolgens verwerkt en staat daarom dat we per jaar starten met de bouw van gemiddeld 200 woningen, zodat de gemeente aan het einde van deze coalitieperiode 800 woningen rijker is, verdeeld over alle dorpen. Wij willen bouwen voor jong en oud. De verdeling in doelgroepen vindt plaats volgens de Regionale Woondeal: 30% sociale huur, 40% middeldure huur en/of betaalbare koop en 30% vrij bij nieuwe (en waar mogelijk bestaande) plannen. Dit omdat er vooral een tekort aan betaalbare woningen is ontstaan de laatste jaren. De maatstaven uit de Woondeal komen in aanvulling op ons Programma Wonen, waar al was ingezet op betaalbaar bouwen. Ook wij hebben deze regionale woondeal ondertekend. We merken daarbij wel op dat die percentages genoemd zijn zonder rekening te houden met de mogelijkheden van onze lokale woningstichting (voor de sociale huur) en andere wenselijke ontwikkelingen die we in Drimmelen hebben afgesproken zoals natuurinclusief bouwen, energieneutraal bouwen en voldoende wateropvang (koppeling aan bodemgestuurd bouwen). Al deze ambities bij elkaar kan de haalbaarheid van plannen onder druk zetten.

Wij zetten ons maximaal in om de genoemde ambities te halen en aan alle wensen te voldoen, maar beseffen wel dat niet in ieder plan alle wensen zullen passen. Ook geldt dat niet alles binnen onze macht ligt: bijvoorbeeld beroepszaken werken vertragend en ook wanneer plannen planologisch gereed zijn, kunnen er nog steeds externe invloeden effect hebben op (start)bouw.

Met deze brief informeren we u over de stand van zaken op dit moment.



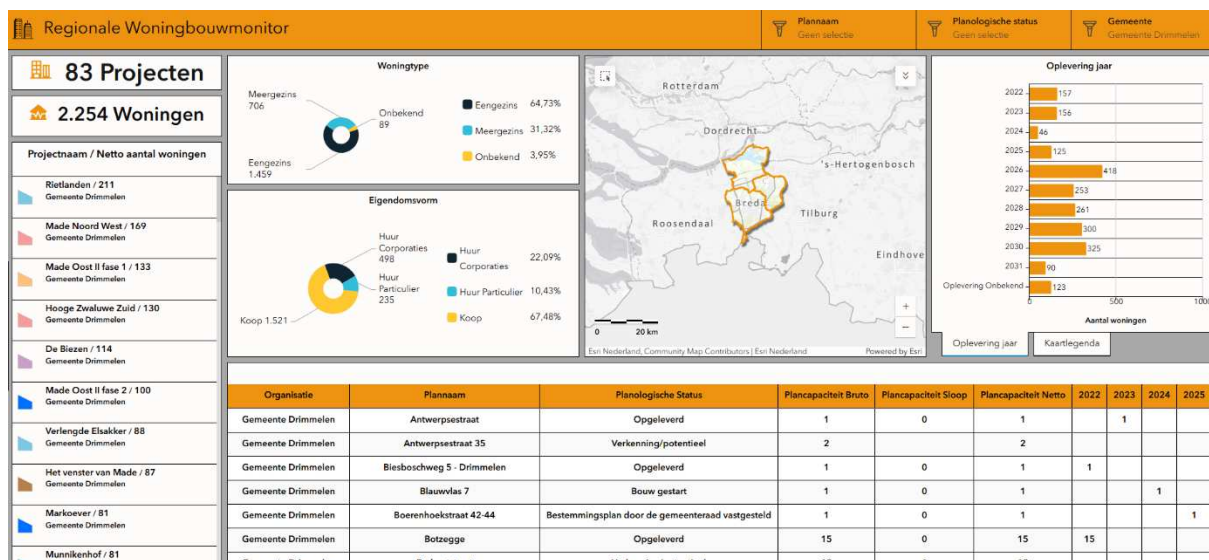
Samenvatting/planning:

Samenvatting van onze ambities:

1. 1.500 woningen toevoegen in de periode 2021 t/m 2030;
2. 800 woningen toevoegen in deze coalitieperiode (2022-2026);
3. Per jaar starten met de bouw van gemiddeld 200 woningen;
4. Verdeling in segmenten: 30% sociale huur, 40% middeldure huur of betaalbare koop, 30% vrij, levensloopbestendig en natuurinclusief;
5. Bouwen in alle dorpen;
6. Bouwen voor de juiste doelgroepen.

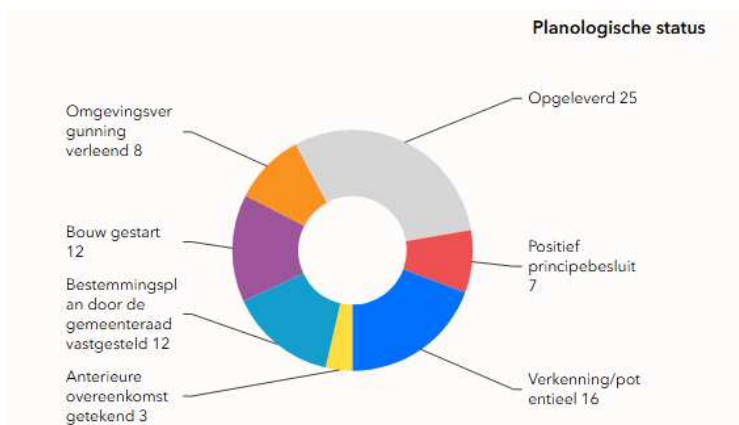
Ambitie 1: 1.500 woningen toevoegen in periode 2021 t/m 2030

Dankzij de Regionale Woningbouwmonitor is het gemakkelijker om onze ambities te monitoren en aan u de stand van zaken te tonen. Zoals het er nu naar uitziet, halen we deze ambitie ruim. In de periode 2021 t/m 2030 staan 2.254 woningen op de planning, verdeeld over 83 projecten:



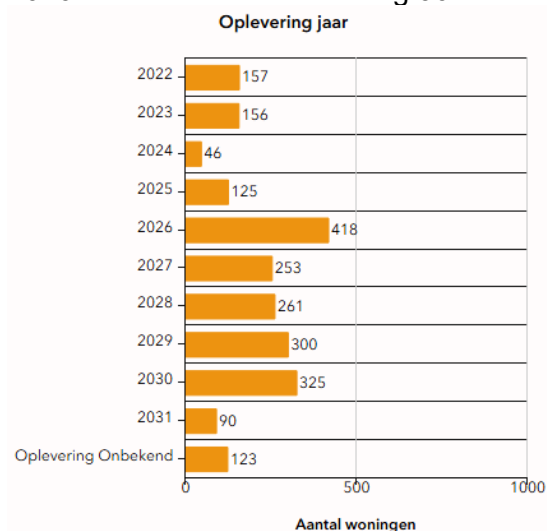
Let op: hierin zit ook nog een aanzienlijk deel zachte plancapaciteit. Dit wil zeggen dat het plan nog kan afvallen of kan wijzigen qua aantallen omdat de planologische procedure nog niet volledig doorlopen is. Om deze reden is het gebruikelijk qua plancapaciteit te streven naar 130% ten opzichte van de ambitie. Dit betekent in ons geval dat we moeten streven naar een plancapaciteit van 1.950 woningen. Daar zitten we met 2.254 woningen nog ruim boven.

Een aanzienlijk deel daarvan is al opgeleverd (30,12%), of de bouw is al gestart (14,46%). In totaal hebben we 68,68% harde plancapaciteit (vanaf vastgesteld bestemmingsplan inclusief opgeleverde woningen). Dit betekent echter niet dat we achterover kunnen leunen. Nog een behoorlijk deel (19,28%) zit in de verkenning/fase. Onderstaande figuur laat de verdeling over de verschillende planfasen zien in absolute aantallen:



Ambitie 2: 800 woningen toevoegen in deze coalitieperiode

Wat betreft het aantal toe te voegen woningen in deze coalitieperiode (streefaantal van 800 woningen), laat de figuur hieronder zien dat we op schema liggen. In de periode 2022 t/m 2026 worden naar verwachting 902 woningen opgeleverd.



Het zwaartepunt van de opleveringen ligt in 2026. Dit is logisch aangezien we aan het begin van deze collegeperiode onze ambitie flink naar boven hebben bijgesteld en het planproces inclusief bouwen wel enkele jaren duurt. Ook door o.a. juridische procedures komen projecten helaas soms minder snel tot uitvoering dan we zouden willen en schuift daardoor het opleveringsjaar op, zoals de Verlengde Elsakker in Wagenberg.

Ambitie 3: Per jaar starten met de bouw van gemiddeld 200 woningen

We verwachten in 2025 een aanzienlijke stap te kunnen maken met start bouw. De tabel op de volgende pagina laat zien van welke projecten we verwachten dat deze dit jaar in uitvoering gaan.

Projectnaam	Kern	Aantal woningen	Aantal huur	Aantal koop	Aantal goedkope koop	Aantal betaalbare koop	Aantal dure koop
De Biezen (fase 1 en 2)	Lage Zwaluwe	69	26	43	0	10	33
Woonwagenlocatie Tuinbouwweg	Made	6	6	0	0	0	0
Dorpshart Made	Made	26	0	26	0	0	26
Kloosterstraat	Made	51	51	0	0	0	0
Zuideindsestraat	Made	43	43	0	0	0	0
IKC Stuifhoek (fase 1)	Made	9	0	9	0	4	5
De Ligne (fase 1)	Made	21	21	0	0	0	0
Zandstraat / Voorstraat	Made	2	0	2	0	0	2
Marktstraat 21	Made	7	0	7	0	2	5
Made oost II fase 1	Made	60	0	60	8	36	16
Molenweel	Terheijden	61	0	61	14	19	28
Totaal		355	147	208	22	71	115

Inmiddels is gestart met het bouwrijpmaken / start bouw van De Biezen (fase 1 en 2 volledig verkocht), de woonwagenlocatie aan de Tuinbouwweg, Dorpshart Made, Molenweel en IKC de Stuifhoek. Deze projecten zijn samen goed voor 171 woningen.

Voor de Kloosterstraat gloort er hoop. Vele gesprekken met de ontwikkelaar hebben nu tot nieuwe afspraken geleid. Met een kleine mutatie in het woningsegment kan het plan worden vlotgetrokken en alsnog tot ontwikkeling komen. Hiervoor is een allonge-overeenkomst opgesteld met de ontwikkelaar en de toekomstige belegger/verhuurder. De mutatie houdt in dat in plaats van 51 betaalbare huurappartementen, er minimaal 39 betaalbare huurappartementen en maximaal 12 dure huurappartementen worden gerealiseerd. Dit onder voorwaarde dat in 2025 alle overtollige bebouwing zo snel als mogelijk zal worden gesloopt, de omgevingsvergunning zal worden aangevraagd en er dit jaar nog wordt aangevangen met de start bouw van het complex. De appartementen moeten voor eind 2027 opgeleverd worden op straffe van een boete.

Voor de Ligne geldt dat de duurzaam verplaatsbare woningen zijn besteld. Net voor of net na de bouwvak starten we met bouwrijpmaken. In het najaar worden de woningen geplaatst.

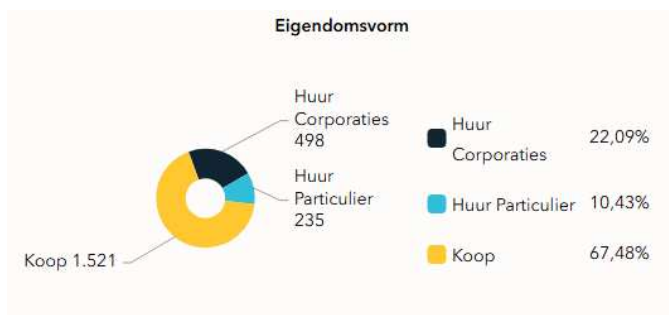
Bij de overige projecten zijn we afhankelijk van de ontwikkelaar. Uiteraard houden we de druk erop om ook de overige projecten in 2025 tot uitvoering te brengen.

Ambitie 4: bouwen in alle segmenten, levensloopbestendig en natuurinclusief

Bouwen conform de Regionale Woondeal is het uitgangspunt:

- 30% sociale huur,
- 40% middeldure huur en/of goedkope/betaalbare koop en
- 30% vrij

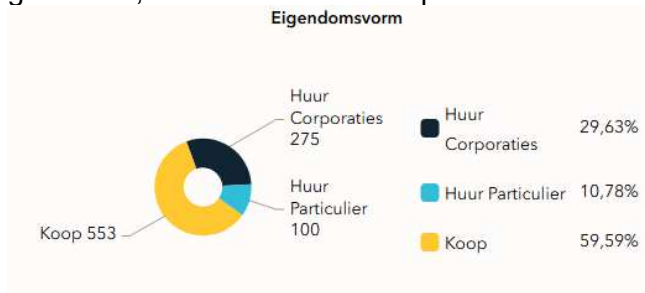
Kijken we in de monitor, dan zien we het volgende beeld voor de hele gemeente in de jaren 2022 t/m 2031:



Dit is uiteraard nog niet het gewenste beeld. Dit komt deels doordat een aanzienlijk deel van de plannen dateert van voor de Woondeal (de woondeal is van maart 2023). Anderzijds komt dat doordat het zeker bij kleinere plannen erg moeilijk is om een deel sociale huur hierin te verwerken. Het is namelijk niet aantrekkelijk voor een woningcorporatie om met één of twee huurwoningen deel te nemen aan een plan. Dit moet kortom op andere plaatsen gecompenseerd worden. Hiervoor hebben we een vereveningsfonds in het leven geroepen.

Sinds de Regionale Woondeal zetten we steviger in op het ophogen van het percentage sociale huur. Dit kunnen we niet alleen. Hiervoor hebben we onze partner woningstichting Woonvizier nodig. Daarom maken we elk jaar met hen prestatieafspraken. Hierover hebben we in de prestatieafspraken van dit jaar het volgende opgenomen: “Om 30% sociale huur in nieuwbouwplannen te halen, streven gemeente en Woonvizier naar het bruto toevoegen van 450 sociale huurwoningen tussen 2022 tot en met 2030, gemiddeld zijn dit er 45 per jaar. In 2025 realiseert Woonvizier 21 duurzaam verplaatsbare woningen aan de Ligne in Made en 6 woonwagens aan de Tuinbouwweg. Afhankelijk van de beroepszaak bij de Raad van State, start Woonvizier met/realiseert Woonvizier 16 sociale huurwoningen in de Verlengde Elsakker in Wagenberg. Daarnaast gaat Woonvizier inzetten op de interne verbouwing van de plint van het appartementencomplex aan de Godwaldstraat in Hooge Zwaluwe tot woningen. Tevens kijken we samen met de gemeente of er nieuwbouwwontwikkelingen in 2025 zijn waar Woonvizier in kan participeren door de aankoop van sociale huurwoningen.”

Dat deze aanpak werkt, laat de monitor zien. Wanneer we alleen de plannen selecteren met de status ‘verkenning/potentieel’, ‘positief principebesluit’ en ‘anterieure overeenkomst getekend’, oftewel de nieuwere plannen sinds de Woondeal, geeft dit het volgende beeld:



We zijn kortom hard op weg naar het gewenste percentage van 30% sociale huur.

Overigens hadden we bij het ondertekenen van deze prestatieafspraken in december 2024 nog de hoop dat Verlengde Elsakker spoedig behandeld zou worden door de Raad van State, en dat de bouw in 2025 zou kunnen starten. Helaas weten we inmiddels dat dit niet gaat lukken; nog steeds hebben we geen datum voor de hoorzitting gekregen.

We werken sinds begin dit jaar met een afwegingskader woningbouw. Dit afwegingskader gebruiken we om plannen te verbeteren en de prioriteit van plannen te bepalen. Hoe meer een plan aan de eisen van de gemeenteraad en de woondeal voldoet, hoe meer prioriteit het plan krijgt in de behandeling op het gemeentehuis. Hierbij selecteren we dus op de door de raad gewenste zaken als betaalbaarheid, kwantiteit, kwaliteit en spreiding van projecten over al onze dorpen.

In 2024 zijn we aan de slag gegaan met het opstellen van het uitvoeringskader “natuurinclusief bouwen en inrichten”. Inmiddels is dit kader vastgesteld en gebruiken we dit bij elk nieuw plan. Aan de hand van verschillende ecologische doelstellingen beogen we voldoende kwalitatief en kwantitatief groen toe te kunnen voegen in woningbouwprojecten. We kijken daarbij vooral naar wat bepaalde diersoorten nodig hebben aan inrichting, waarbij er bijvoorbeeld voldoende voedsel, maar ook voldoende schuil- en nestgelegenheden zijn. Voorbeelden van natuurinclusieve inrichtingsmaatregelen zijn groene daken, kruidenrijke gazons, hagen en heggen, natuurvriendelijke oevers en nestkasten voor vogels en vleermuizen. We merken dat de markt hier goed op reageert.

Ambitie 5: bouwen in alle dorpen

Het zwaartepunt van bouwactiviteiten ligt in de drie grootste dorpen van Drimmelen. Er zijn voor Made, Terheijden en Lage Zwaluwe veel plannen in aanbouw waarbij de verkoop en verhuur van de woningen voorspoedig loopt.

In Drimmelen dorp hebben we met Rietlanden (211 woningen en een hotel) onze grootste woningbouwontwikkeling van dit moment. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld. Hier is beroep tegen aangetekend. Raad van State heeft aangegeven deze zaak versneld te behandelen. Dit zien we met vertrouwen tegemoet.

Voor Hooge Zwaluwe Zuid (100 à 130 woningen) verwachten we dit jaar de planologische procedure te doorlopen. De eerste stappen zijn gezet om te komen tot een stedenbouwkundig plan. Tijdens een eerste avond in augustus 2024 zijn wensen en ideeën opgehaald bij inwoners van Hooge Zwaluwe en Helkant. Op 7 april jl. hebben we laten zien hoe deze wensen en ideeën zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan. De reacties hierop waren veelal positief. Wij gaan nu verder met de uitwerking richting een concept-omgevingsplan welke nog dit jaar ter inzage gaat.

In Wagenberg hebben we inmiddels vier vastgestelde bestemmingsplannen (Verlengde Elsakker, Kerkstraat 15Bij, Nieuwstraat en Hofstad), maar helaas loopt er bij drie van vier een beroepszaak. Voor Hofstad zijn we een mediationtraject gestart, in de hoop partijen bij elkaar te brengen en daarmee het beroep van tafel te krijgen. Kerkstraat 15Bij is wel onherroepelijk; de omgevingsvergunning hiervoor is aangevraagd. Ook ligt er een vergunningaanvraag van de ontwikkelaar van Dorpsstraat 28 (Billund). De planning is om dan begin 2026 te starten met de (ver)bouw en de officiële verkoop. Voor de Verlengde Elsakker en de Nieuwstraat geldt helaas dat we moeten wachten op de Raad van State. We dringen herhaaldelijk aan op snelle behandeling en informeren vaak naar de stand van zaken. Dit heeft tot nu toe echter nog niet tot versnelling geleid. De Raad van State handelt hierin autonoom.

Verder hebben wij op diverse plannen in Wagenberg een positief principebesluit genomen en zijn nu in afwachting van de uitwerking van die plannen door de ontwikkelaars. De dorpsvisie van Wagenberg biedt daarnaast voor in de toekomst nog meer woningbouwkanalen.

Ambitie 6: bouwen voor de juiste doelgroepen

Alleen het bouwen van huizen is niet goed genoeg. We moeten ook bouwen voor de juiste doelgroepen. Zo weten we dat er steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens komen. Aan de ene kant omdat mensen pas op latere leeftijd een levenspartner krijgen waarmee ze samen een woning willen betrekken. Aan de andere kant omdat met de dubbele vergrijzing die op ons afkomt er meer mensen komen die een hoge leeftijd bereiken terwijl het gezin al uit huis is en er ook meer mensen alleen achterblijven na het overlijden van hun partner.

Als we in Drimmelen alleen maar gezinswoningen zouden bouwen, zouden wij deze veelal starters en senioren niet helpen. Het huis is dan immers te duur om te kopen of niet passend om toe te wijzen door de corporatie voor starters en de huizen zijn te groot voor senioren. Daarom maken we ook een verdiepende slag op de doelgroepen die bij nieuwbouwprojecten een plek moeten kunnen vinden. Dat betekent meer rug-aan-rugwoningen die in het betaalbare koopsegment aangeboden kunnen worden, meer beneden-boven woningen, meer patio's en meer appartementen. Deze focus wordt ook in de Woondeal nader ondersteund waarbij er in de regio niet alleen gelet wordt op de kwantiteit maar ook op de kwaliteit en doelgroepen.

Veel nieuwbouwplannen liggen aan de randen van de dorpen omdat we al veel inbreiding hebben gezien de afgelopen decennia in onze dorpen. Dit brengt de kans met zich mee om wat grotere aantallen te bouwen zoals de Biezen in Lage Zwaluwe, Hooge Zwaluwe Zuid, Munnikenhof-Kalkvliet in Terheijden of Made Oost en Made Noord-West waarin we de huisvesting voor één- en tweepersoonshuishoudens goed kunnen organiseren. Het nadeel hieraan blijft echter dat op deze locaties vaak geen concentratie van voorzieningen in de wijk zelf is. Vaak is er op (zeer) korte loop- of fietsafstand een voorziening te vinden, maar zeker voor mensen die slechter ter been raken of zorg nodig hebben, kan de behoefte op zekere leeftijd meer liggen om echt dicht bij de voorzieningen te wonen. Dit past ook binnen onze visie op het sociaal domein waarbij mensen zo lang mogelijk zelfstandig deel kunnen blijven uitmaken van onze dorpen. Het verdient daarom ook de nadrukkelijke aandacht van eenieder die zich bezighoudt met toekomstbestendige woningbouw om ook kritisch te kijken naar welke mogelijkheden er zijn voor herstructurering dan wel transformatie rondom voorzieningencusters in onze dorpen zodat er appartementen kunnen worden toegevoegd dicht bij de voorzieningen. De ontwikkelingen aan het Kloosterhof in Made zijn daar een goed voorbeeld van. Het college staat open voor dit soort ontwikkelingen en stimuleert ontwikkelaars en de corporatie om hier met goede plannen voor te komen zodat straks iedereen een fijn en veilig thuis kan vinden in onze dorpen, ongeacht leeftijd of woonsituatie.

Volkshuisvestelijk programma: grip op de Drimmelense woningmarkt

In de tweede helft van dit jaar gaan we aan de slag met het volkshuisvestelijk programma. Dit wordt de opvolger van ons programma wonen. Met dit programma proberen we meer grip te krijgen op onze lokale woningmarkt, o.a. door de inzet van binnen de wet passende volkshuisvestelijke instrumenten. Omdat voor de inzet van die instrumenten onderzoek nodig is, zijn in regionaal verband al een aantal onderzoeken gedaan naar schaarste en nut en noodzaak van een aantal instrumenten, onder andere voor een opkoopbescherming. Zo moet bijvoorbeeld schaarste met onderzoek aangetoond worden om een opkoopbescherming te kunnen invoeren omdat invoering van het instrument juridisch anders niet haalbaar is. Daarnaast kijkt het onderzoek ook hoe inwoners met een lokale binding voorrang te geven op de woningmarkt, specifiek wat betreft het betaalbare koopsegment. U ontvangt binnenkort een aparte raadsbrief om u uitgebreid te informeren over de (on)mogelijkheden op dit gebied. In het geval dat bijvoorbeeld schaarste niet aangetoond kan worden, kijken we naar alternatieven die onze grip wel vergroten en die juridisch wel mogelijk zijn.

Communicatie:

Communicatie over woningbouw vindt op de gebruikelijke manier plaats, waarbij de werkwijze steeds meer is de omgevingsdialoog ter plaatse of tenminste in het betreffende dorp te voeren en steeds vaker in een heel vroeg stadium. Zie bijvoorbeeld Hooge Zwaluwe Zuid waarbij we zonder tekening naar buiten zijn gegaan om aan de voorkant op te halen wat voor wijk men het liefste ziet. Middels de projectenpagina op onze website ([Nieuwbouw gemeente Drimmelen | Gemeente Drimmelen](#)) informeren we actief over alle woningbouwontwikkelingen in onze gemeente.

Volgend informatiemoment:

We informeren u periodiek over de voortgang van de woningbouwprojecten, 1 keer per half jaar. Dit betekent dat de volgende raadsbrief in oktober 2025 volgt. Ook houden we u via de producten van de P&C-cyclus op de hoogte.

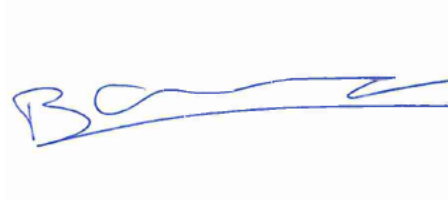
Burgemeester en wethouders van Drimmelen,



Deze brief is getekend namens:

A.J.M. Martens

Gemeentesecretaris



B.H.G. Scholtze

Burgemeester