

Notitie

Aan: College en Raad gemeente Kampen
Van: Werkgroep woningbouw Reevedelta
Datum: 22 februari 2023 | toevoeging 31 oktober 2023
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 31 oktober 2023: De gesprekken met de marktpartijen over de allonges zijn nog niet afgerond op het moment dat de Ontwerp Gebiedsvisie gereed is. Daarnaast lopen er nog gesprekken tussen gemeente en Delta Wonen over de "restopgave" van de sociale huurwoningen in Kampen. Daarom hebben we ervoor gekozen de tekst over het woningbouwprogramma vooralsnog ongewijzigd te laten zoals deze bij de concept ontwerp gebiedsvisie was gevoegd in maart 2023.

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:

- 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.*
- het woningbouwprogramma zoals opgenomen in deze notitie (inclusief hoofdlijnenafspraken 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 prijs categorieën. 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 prijs categorieën 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	Aantal sociale huur	Aantal appartementen sociale huur	Aantal 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.

Bijlage 2

Hoofdlijnakkoord tussen gemeente Kampen en deltaWonen over nieuwe toevoegingen sociale huurwoningen de komende 10 jaar in de stad Kampen inclusief Reevedelta, januari 2023

De gemeente Kampen is een aantrekkelijke woonstad met een forse woningbouwopgave. Voor de komende tien jaar heeft de gemeente versnellingsafspraken gemaakt met het Rijk en de Provincie Overijssel en een regionale Woondeal gesloten.

De gemeente Kampen en deltaWonen achten het van belang dat in de groei van de stad de komende tien jaar ook voldoende kwalitatieve en duurzame sociale huurwoningen worden toegevoegd. Een groot deel van deze groei wordt gerealiseerd in het gebied Reevedelta. Ook elders in de stad worden sociale huurwoningen toegevoegd, om daarmee te voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen en te komen tot een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen in de stad. De uitgangspunten voor het toevoegen van sociale huurwoningen zijn verankerd in de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties en de gemeentelijke woonvisie.

Gemeente Kampen en deltaWonen zijn de volgende hoofdlijnafspraken overeengekomen. Deze hoofdlijnafspraken worden verder verwerkt in overeenkomsten/contracten over het onderwerp waar ze betrekking op hebben. Daarnaast zijn er diverse andere afspraken rondom het woningbouwprogramma die wij verder ten uitvoering brengen.

Woningbouwprogramma nieuwbouw

- deltaWonen zal op basis van markt en portefeuille onderzoek de komende 10 jaar **minimaal** 900 nieuwe sociale huurwoningen toevoegen in de stad Kampen en het nieuwe gebied Reevedelta.
- Om deze opgave mogelijk te maken wordt – op basis van de in de Gebiedsvisie Reevedelta op dit moment gecalculerde plancapaciteit van 3.200 woningen voor de gebieden Reevedelta West en Reevedelta Oost – minimaal 20% = 640 woningen in Reevedelta uitgevoerd in sociale huur. Hiervan 240 woningen in Reevedelta West en 400 woningen in Reevedelta Oost.
- Naast de toevoeging in Reevedelta heeft deltaWonen nog harde plancapaciteit in de eigen portefeuille. De optelsom van Reevedelta en de eigen portefeuille leidt nog tot een stads breed tekort. Hieronder wordt e.e.a. cijfermatig weergegeven.

Minimale nieuwbouw doelstelling sociale huur dW	900
Reevedelta	640
Overige (bruto) nieuwbouw	146
Restopgave <u>minimaal</u>	<u>114</u>

- Voor de restopgave onderzoeken gemeente en deltaWonen in 2023 of in de vorm van een versnellingsactie aanvullende locaties gevonden kunnen worden in de bestaande stad. We leggen hierbij de focus op locaties en gebouwen in eigendom van de gemeente Kampen.





deltaWonen

Kampen[®]

- Flexwoningen tellen mee in de restopgave voor sociale huur. Op het moment dat flexwoningen verdwijnen tellen ze niet meer mee in de opgave en zijn of dienen dan vervangen te worden voor permanente woningen (op dezelfde plek of elders in de stad). Hiervoor zal aan de voorkant worden afgesproken met deltaWonen, gemeente en de marktpartijen wat de uiteindelijke bestemming van de grond is qua woningcategorie.
- Extra capaciteit kan mogelijk ook worden gevonden binnen Reevedelta door bijvoorbeeld ontwikkelruimte te benutten in de gebieden Stationskwartier.
 - – mobiliteitshub in de nabijheid van het station.
- Voor de verschillende deelgebieden in Reevedelta worden de volgende basisverdelingen afgesproken tussen grondgebonden woningen en appartementen:
 - Venekwartier: van het aandeel sociale huurwoningen, 50% appartementen en 50% grondgebonden.
 - Reeve 2: van het aandeel sociale huurwoningen, 20% appartementen en 80% grondgebonden.
 - Oeverwal: van het aandeel sociale huurwoningen, 20% appartementen en 80% grondgebonden.
 - Het aandeel sociale huurwoningen is in Reeve 1 gefixeerd. De overige sociale huurwoningen dienen zoveel mogelijk evenredig over de verschillende deelgebieden heen te worden verdeeld ten einde dat er zoveel mogelijk inclusieve wijken ontstaan en een uitgebalanceerd woningaanbod. Kleine afwijkingen tussen de deelgebieden is voor deltaWonen geen probleem.
- Kwalitatief wil deltaWonen in Kampen grondgebonden woningen en appartementen toevoegen. Hierbij gaat het dan primair om de volgende types:
 - PMC III = grondgebonden gbo 95m², 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers, 2 lagen + kap, beuk van 5,1m. Eengezinswoningen.
 - Appartementen in verschillende groottes; PMC C = appartement gbo 70m², 3 kamers, waarvan 2 slaapkamers.

Bijzondere woningtypen zoals varianten hierop zijn bespreekbaar voor deltaWonen. Te denken valt aan 2 kamerappartement gbo 55m², beneden-boven woningen, rug-aan-rug woningen, patiowoningen grondgebonden programma t.b.v. ouderen/zorg, kleinere grondgebonden woning gbo 65m², 3 kamers waarvan 2 slaapkamers, etc. E.e.a. gezamenlijk te bepalen aan de hand van specifieke vraag wijk/gebied. Vanuit de doelstelling en kans om in het Venekwartier een ontspannen stedelijk woonmilieu te maken in de nabijheid van het station en de voorzieningen en de noodzaak voor efficiënt grondgebruik, wil deltaWonen mogelijk in overleg en in afwijking op de primaire PMC's maatwerk leveren met de genoemde varianten/bijzondere woningtypes. Bijvoorbeeld een stadswoning met een beukmaat van 4,80.

- De grond waarop de sociale huurwoningen zullen komen, zal door de gemeente Kampen (of mede namens de gemeente Kampen) aan deltaWonen worden aangeboden conform de dan geldende grondprijs voor sociale huur in de grondprijzennota van de gemeente.
- deltaWonen zal zich voor de te ontwikkelen woningen maximaal inzetten om deze extra duurzaam te maken (Nul op de Meter), extra circulair, aandacht voor natuur inclusief, het aanjagen van innovaties bijvoorbeeld fabrieksmatige bouw, etc. deltaWonen zal hiervoor dan ook extra investeren in de opstallen.

Flexibele woningen

- Om voor de korte termijn een oplossing te bieden voor het woningtekort in de sociale huur wil deltaWonen investeren in zogenaamde permanent flexibele woningen. Deze woningen zijn geschikt voor spoedzoekers in de woningmarkt (doelgroep 1-2 persoonshuishoudens). Voor deze woningen kan ook een locatie worden gevonden binnen het gebied van Reevedelta. Belangrijk is dat het hier om mogelijk een kwetsbare doelgroep gaat en dat hiervoor intensievere aandacht nodig is. Hoe verder deze doelgroep van voorzieningen zoals winkels, sport, etc. afzitten hoe intensiever en exclusiever het beheer zal zijn. Hierover zullen gemeente en deltaWonen nader in overleg treden met elkaar.

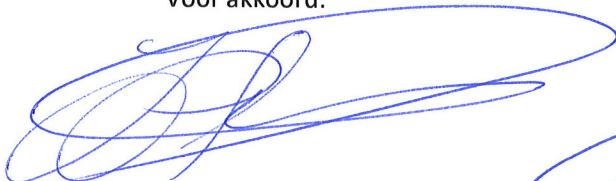
Daarnaast moeten deltaWonen en gemeente afspraken maken over wat te doen na een eerste exploitatie termijn van 10-15 jaar op een locatie (deltaWonen hanteert een exploitatietermijn van 45 jaar, dit is gekoppeld aan de kwaliteit van de woningen). Waar kunnen de flexwoningen dan heen binnen de gemeente? Hier dan ook aan koppelen de beleidsmatige discussie wat willen de gemeente en deltaWonen op langere termijn met een flexwoningen pool in de stad.

Bijzondere doelgroepen en wonen met zorg

- Ten aanzien van zorgvoorzieningen en de relatie naar wonen met zorg binnen Reevedelta zal nog nader moeten worden bepaald hoe dit in te vullen en welke rol deltaWonen daar mogelijk in kan spelen. Hierover zullen de gemeente Kampen en deltaWonen nader in gesprek gaan; mogelijk in samenwerking met lokale zorgaanbieders. WWZ038 Kampen biedt daarvoor mogelijk aanknopingspunten.
- Ten aanzien van de woonwagens maken de gemeente en deltaWonen nog nadere afspraken.

De hoofdlijnafspraken worden verder verwerkt in overeenkomsten/contracten over het onderwerp waar ze betrekking op hebben. Voor Reevedelta betekent dit onder meer dat de positie van deltaWonen als samenwerkingspartner wordt vastgelegd in de overeenkomsten met de marktpartijen. Ten aanzien van de "restopgave", inclusief de uitwerking van de flexwoningen, wordt in een Bestuurlijk Overleg in q4 2023 de balans opgemaakt voordat gemeente en marktpartijen de samenwerkingsovereenkomsten van Reevedelta Oost- en West ondertekenen.

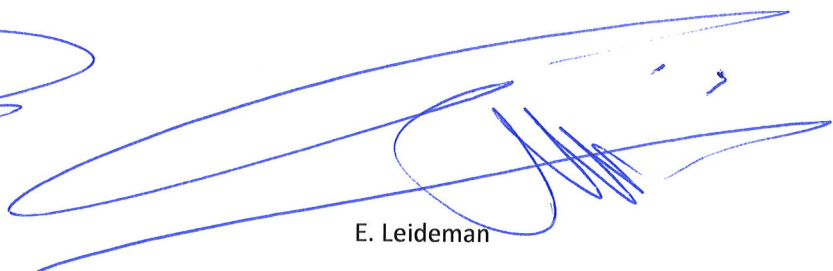
Voor akkoord:



J.P. van der Sluis

Wethouder gemeente Kampen

d.d.: 19-01-2023



E. Leideman

directeur-bestuurder deltaWonen

d.d.: 19-01-2023



