WOONVISIE WESTERVOORT
2021-2030

gemeente Westervoort

April 2021

Inhoud

1. Inleiding 3
1.1. Aanleiding 3
1.2. Visie 2021-2030 3
1.3. Proces en ambities 3
1.4. Leeswijzer 4
2. Recente ontwikkelingen en kaders 5
2.1. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt 5
2.2. Regionale beleidskaders 7
2.3. Gemeentelijke beleidskaders 9
2.4. Nieuw gemeentelijk beleid 11
3. Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken 13
4. Doelgroepen 17
5. Meer en passende woningen 20
6. Woonagenda: uitvoeringsprogramma 2021-2022 25
BIJLAGE 1. WONINGMARKTANALYSE WESTERVOORT 27
BIJLAGE 2. UITKOMSTEN WOONENQUETE WESTERVOORT 35
BIJLAGE 3. WONINGBOUWPROGRAMMA APRIL 2021 37

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige Woonvisie 2015-2020 van de gemeente Westervoort is vastgesteld in 2015. De daarin vastgelegde visie op het wonen in Westervoort geldt grotendeels nog steeds. Wel is sinds 2015 de woningmarkt sterk veranderd en zijn er nieuwe bevolkingsprognoses en woningbehoefteberekeningen beschikbaar gekomen. Verder is er begin maart 2020 een Woondeal gesloten tussen de regio Arnhem-Nijmegen, het rijk en de provincie. Ook is eind 2020 de Liemerse Woonagenda herijkt. Op gemeentelijk niveau ontwikkelden we de afgelopen jaren lokaal beleid, onder meer over uitvoering van het woningbouwprogramma in de Woningbouwnotitie 2018-2027 en in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2024. Bovendien kreeg een aantal specifieke doelgroepen als arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en spoedzoekers geen aandacht in de Woonvisie 2015. Voldoende aanleiding om de Woonvisie 2015 te vernieuwen.

In de vernieuwde Woonvisie Westervoort 2021-2030 houden we rekening met de nieuwe regionale en subregionale woningmarktgegevens en met de afspraken die hierover zijn gemaakt. We zien nu een grote vraag naar woningen en verwachten op basis van de prognoses dat dit de komende jaren zo blijft. We willen die woningen toevoegen die leiden tot een meer evenwichtige woningvoorraad en een bijhorende meer evenwichtige samenstelling van de bevolking. De thema's en onderwerpen die al in de Woonvisie 2015 aan de orde kwamen blijven overeind en scherpen we aan. Ook besteden we aanvullend aandacht aan de behoefte aan woonvormen met zorg en aan de huisvesting voor arbeidsmigranten, voor woonwagenbewoners en voor mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte. Deze nieuwe woonvisie vervangt de Woningbouwnotitie 2018-2027 en het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2024.

1.2. Visie 2021-2030

Westervoort wil haar kwaliteiten als woongemeente koesteren en versterken. We willen de goede kwaliteit van het wonen in een aangename woonomgeving handhaven en verbeteren, zowel voor jong als voor oud, nu en in de toekomst. We willen in het verlengde van de notitie sociale spankracht de demografische opbouw van de bevolking versterken door een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad met meer middeldure en dure woningen.

De kracht van Westervoort is wonen in een dorpse omgeving in een verstedelijkt gebied. Dagelijkse voorzieningen zijn direct beschikbaar in Westervoort, de stedelijke voorzieningen in Arnhem en de landelijke natuur in de regio De Liemers zijn binnen handbereik. Ook de ligging bij de splitsing van de Rijn en de IJssel maken Westervoort een aantrekkelijke woongemeente. We houden dan ook rekening met een blijvende vraag naar woningen vanuit Arnhem.

Er zijn in 2030 voldoende geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen en een aantrekkelijk aanbod voor doorstromers die een stap willen maken in hun wooncarrière. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in eigen woning en woonomgeving.

1.3. Proces en ambities

Als eerste stap om te komen tot een vernieuwde woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd waarin de meest recente woningmarktgegevens zijn geanalyseerd (zie Bijlage 1). De raad is vervolgens in september 2020 gevraagd om mee te denken over de thema's en onderwerpen voor de geactualiseerde

woonvisie. We vroegen inwoners in november en december 2020 door een online enquête[1] naar hun mening over de aanpak van de wonen opgaven. Ook de meest bij het wonen in de gemeente Westervoort betrokken partijen vroegen we met deze enquête naar aanvullingen op en aanscherping van de genoemde thema's en onderwerpen. We benaderden hiervoor onder meer woningcorporaties, zorginstellingen, huurdersorganisaties, wijkraden, makelaars, ontwikkelaars en beleggers. De opbrengsten van de enquête (zie bijlage 2) zijn gebruikt om de onderwerpen aan te scherpen en de aanpak te concretiseren.

Op basis van de bijdragen van alle partijen en in aansluiting op de vorige woonvisie zijn drie thema's benoemd die de kern vormen van deze woonvisie. We hebben bij deze thema's de volgende ambities.

1. **Kwaliteit bestaande woningen en leefbare wijken**

We willen de huidige woningvoorraad in Westervoort toekomstbestendig maken, kwalitatief verbeteren en optimaal voor de doelgroep inzetten. De meeste woningen in Westervoort staan er al en het aantal nieuw te bouwen woningen is relatief beperkt. Daarnaast willen we ruimte bieden voor bijzondere woonconcepten als collectieve woonvormen, flexwonen en tijdelijke huurcontracten. We werken aan de leefbaarheid van de wijken, te beginnen bij Broeklanden.

2. **Doelgroepen**

We willen de huisvestingsvraag van doelgroepen die zich niet altijd zelfstandig redden op de woningmarkt faciliteren. Het gaat om jongeren/starters, groepen met een zorgvraag, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, vergunninghouders en mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte (spoedzoekers).

3. **Meer en passende woningen**

We willen de woningbouw in Westervoort versnellen om meer evenwicht te krijgen in de opbouw van de woningvoorraad en om aan de behoefte te voldoen. We bouwen tot 2040 740 woningen, met een nadruk op de jaren tot 2025. We hebben daarvoor zowel de al bekende locaties als nieuwe locaties nodig. We willen in Westervoort de juiste woningen realiseren rekening houdend met de gewenste samenstelling van de woningvoorraad en met de geconstateerde woningbehoefte. Het gaat dus om de juiste woning, op de juiste plek op het juiste moment. Verder willen we de betaalbare woningen die we realiseren ook betaalbaar houden. En we stellen eisen op het gebied van energie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid.

De ambities zijn uitgewerkt in meer concrete doelen. Waar gaan we de komende jaren aan werken? In de Woonagenda tenslotte zijn de maatregelen en acties opgenomen die we van nu af aan gaan oppakken. De Woonagenda is een uitvoeringsprogramma, dat tegelijkertijd met de woonvisie door de gemeenteraad wordt vastgesteld. We rapporteren aan de gemeenteraad jaarlijks bij de programmabegroting middels een kennisgeving de voortgang van de gestelde doelen en geven een update van het woningbouwprogramma en de woonagenda.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt samengevat en de belangrijkste beleidskaders kort toegelicht. In de daarop volgende hoofdstukken bespreken we de doelen behorende bij de drie genoemde inhoudelijke thema's. De woonagenda is het uitvoeringsdeel van de woonvisie met de concrete maatregelen en instrumenten voor de komende twee jaar.

[1] Vanwege de Corona maatregelen hebben we geen fysieke bijeenkomsten kunnen organiseren

2. Recente ontwikkelingen en kaders

2.1. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt[2]

Landelijke ontwikkelingen en opgaven
Tot 2040 staat Nederland grote demografische veranderingen te wachten, zoals de blijvende groei van het aantal huishoudens, de verdergaande vergrijzing waardoor het aandeel ouderen in de totale bevolking toeneemt en een blijvende immigratie. Deze demografische ontwikkelingen zullen ook invloed hebben op het ruimtegebruik. De effecten kunnen verschillen tussen delen van Nederland en tussen scenario's. In de Randstad en andere economische groeiregio's, als de Regio Arnhem-Nijmegen, groeit de bevolking waar aan de randen van Nederland beperkt bevolkingskrimp optreedt (deels gecompenseerd door toenemende migratie en overloop uit steden). Het aantal huishoudens blijft door de gezinsverdunning (toename van het aantal kleinere een- en tweepersoonshuishoudens) echter groeien. Zo zijn er tot 2030 zo'n 1 miljoen extra woningen nodig in Nederland. Ook in de regio Arnhem-Nijmegen, in de Liemers en in Westervoort blijft het aantal huishoudens groeien en zijn er veel extra woningen nodig.

Liemerse en Westervoortse ontwikkelingen en opgaven
De gemeente Westervoort telt op 1-1-2020 14.971 inwoners[3] en 6.697 huishoudens. De meest recente woningbehoefteberekening is die van het regionale woningmarktonderzoek 2019, gebaseerd op de bevolkingsprognose Primos 2019.

Berekende woningbehoefte
Voor de Liemers is in het regionale woningmarktonderzoek de groei van de woningbehoefte berekend op 4.850 woningen. Dat is een groei van de woningvoorraad met 8,4%. Ter vergelijking, de berekende groei van de woningvoorraad van Arnhem tot 2040 is 12,5%. De verwachting op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 is dat ook in Westervoort het aantal huishoudens en de daarmee de woningbehoefte zullen blijven groeien. De *berekende woningbehoefte* is 390 woningen tot 2040, dat betekent 5,8% groei van de woningvoorraad.

Gecorrigeerde woningbehoefte
Voor de Liemers blijken de prognoses uit het verleden goed te kloppen met de werkelijk opgetreden ontwikkelingen. Dit geldt echter niet voor iedere afzonderlijke gemeente in de regio. Omdat er de afgelopen jaren in de gemeente Westervoort weinig is gebouwd, is er namelijk sprake van een onderschatting in de woningbehoefte berekeningen van Primos. Dit is een bekend fenomeen van dit prognosemodel dat met name op de korte en middellange termijn effect heeft op de verwachte groei van het aantal huishoudens. Daarom wordt in de Liemerse Woonagenda 2020-2025 niet langer uitgegaan van een woningbehoefte per gemeente, maar van de regionale Liemerse woningbehoefte die groeit met 8,4%. Om aan het Westervoortse aandeel in de groei van de Liemerse woningbehoefte te kunnen voldoen en om het woningtekort (waar in Westervoort vanwege de nabijheid van Arnhem sprake van is) te kunnen inlopen gaan we ook voor Westervoort uit van een groei van 8,4% van de woningvoorraad. Dat betekent een correctie op de door Primos in het regionale woningmarktonderzoek berekende groei van de woningbehoefte voor de gemeente Westervoort van 5,8%. Dat betekent dat er tot 2040 een woningbehoefte is van 570 woningen (8,4% groei van de woningvoorraad) in plaats van 390 (5,8%).

Gewenste nieuwbouwambitie

[2] Voor meer achtergrondgegevens wordt verwezen naar Bijlage 1. Woningmarktanalyse Westervoort
[3] Voorlopige cijfers van het CBS, geven aan dat Westervoort per 1-1-2021 15.011 inwoners telt

In het hele land is sprake van een groot woningtekort. Om tegemoet te kunnen komen aan de grote behoefte aan woningen is in de regio Arnhem-Nijmegen door de 18 gemeenten, de provincie Gelderland en het Rijk onder meer afgesproken de bouwproductie te versnellen. Zie ook paragraaf 2.2. In aansluiting daarop is in Liemers verband afgesproken dat de gemeenten en dus ook Westervoort in verband met mogelijke planuitval zorgt voor een plancapaciteit van 130% in ieder geval tot 2030. Dat betekent dat er tot 2040 voor 740 woningen plannen moeten komen. Het gaat daarbij om zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Gezien de grote druk op de woningmarkt en het huidige woningtekort zien we de 130% plancapaciteit als een *gewenste nieuwbouw ambitie* als het gaat om het aantal toe te voegen woningen. We willen die woningen toevoegen die leiden tot een meer evenwichtige woningvoorraad en een bijhorende meer evenwichtige samenstelling van de bevolking.

Woningbouwlocaties in de gemeente Westervoort?
Op de nu bekende locaties in Westervoort is ruimte voor ca. 350 woningen (exclusief de locatie Westervoort Noord). Echter voor de meeste van deze plannen (goed voor ruim 300 woningen) geldt, dat ze niet hard zijn (nog geen vastgesteld bestemmings- of omgevingsplan). Zie voor een overzicht van de bekende plannen Bijlage 3. Gezien de grote woningbehoefte op korte termijn is het noodzaak dat de zachte plannen (planvorming in voorbereiding) snel definitief worden. Voor aanvullende woningbouwcapaciteit voor de middellange/ lange termijn is Westervoort Noord in beeld.

Tabel 1. Gemeente Westervoort. Woningbehoefte, gewenste nieuwbouw ambitie en plannen 2019-2040

	2019-2025	**2025-2030**	**2030-2040**	**2019-2040**
Berekende woningbehoefte	280	100	**10**	**390**
Gecorrigeerde woningbehoefte	400	150	**20**	**570**
Gewenste nieuwbouw ambitie	520	195	**25**	**740**
Bekende plannen	**Ca 350 woningen (zie Bijlage 3)**			

Bron: regionaal woningmarktonderzoek 2019

De toename van het aantal huishoudens in Westervoort is volledig toe te schrijven aan de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens 65-plus. Deze groep groeit met 850 huishoudens tot 2030, en nog eens bijna 300 tot 2040 en compenseert ruimschoots de afname van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 25 en 65 jaar (ca. -600). Deze huishoudensontwikkeling heeft grote consequenties voor de samenstelling van de vraag naar woningen. In het regionaal woningmarktonderzoek van 2019 wordt geconcludeerd dat er vooral als gevolg van de vergrijzing een grote vraag naar sociale huurappartementen is. Dit kunnen gestapelde woningen en ook benedenwoningen (begane grond met tuin) zijn. Daarnaast wordt een grote vraag naar goedkope koopwoningen (<€ 200.000,-) geconstateerd.

Op 1-1-2020 staan er 6.723 woningen[4] in Westervoort. Het aandeel koopwoningen is met 61% iets lager dan in de Liemers (65%). In Westervoort staan procentueel meer goedkope koopwoningen onder de €200.000,- (39%) dan in Duiven (31%) en minder dure koopwoningen boven de €310.000,- (23%, Duiven 29%). Dat strookt met de inkomensopbouw: in Westervoort is het aandeel huishoudens met een lager inkomen hoger en een hoger inkomen lager dan in Duiven. De ambitie is om de woningvoorraad in Westervoort meer divers te maken en de eenzijdige opbouw met veel betaalbare woningen (ca 60%, Duiven 50%) te doorbreken door het toevoegen van middeldure huur- en koopwoningen en dure koopwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen is 32% en het aandeel particuliere huurwoningen 7%. Het aandeel appartementen is in Westervoort met 13% iets lager dan in de Liemers (15%). Het aandeel

[4] Voorlopige cijfers van het CBS geven aan dat Westervoort per 1-1-2021 6.744 woningen telt

woningen met een energielabel A of B is in Westervoort een stuk lager dan in de Liemers. Vooral in de particuliere huursector en in de koop scoort Westervoort lager.

Op de woningmarkt is de druk de afgelopen jaren sterk opgelopen. Dat blijkt in de koopsector uit de verkooptijd van een woning die erg kort is (0,9 maand in 2019) en een stijgende transactieprijzen. Deze zogenaamd marktindicator liep terug van ruim 26 woningen begin 2015 naar ruim 3 woningen in 2019. In de sociale huursector is het aantal vrijkomende woningen al jaren erg laag en het aantal reacties op vrijkomende woningen hoog. Veel mensen verhuizen binnen de gemeente Westervoort. En in 2018 waren er meer vertrekkers uit de gemeente dan dat er binnen kwamen. De belangrijkste verhuisrelaties zijn er met de buurgemeenten Arnhem, Duiven, Rheden en Zevenaar.

2.2. Regionale beleidskaders

Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen en Foodvalley
Momenteel werken de regio Arnhem-Nijmegen, de regio Foodvalley, de provincie Gelderland en het Rijk aan het opstellen van een regionale verstedelijkingsstrategie. Hierin wordt een lange termijnvisie geformuleerd op de relatie tussen woningbouw, economische groei, ruimtelijke ontwikkeling, circulariteit, energietransitie, een groene leefomgeving en mobiliteit. De inhoud van de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is hiervoor een belangrijke bouwsteen.

Indien er vanuit de Verstedelijkingsstrategie of regionale opgaven woningbouwkansen ontstaan voor de gemeente Westervoort, die we nu nog niet in beeld hebben, dan geven de nog vast te stellen omgevingsvisie en deze woonvisie voldoende ruimte en flexibiliteit om deze kansen te benutten. We zien bijvoorbeeld mogelijkheden om de onbalans in bevolkingsopbouw die is ontstaan als gevolg van de groeikerntaak in de jaren ‘70 en ‘80 van de vorige eeuw om te buigen. Dat kan door het realiseren van woningen in de middeldure en dure huur- en koopprijsklassen.

Woondeal regio Arnhem-Nijmegen
Op 4 maart 2020 is de ‘Woondeal regio Arnhem-Nijmegen’ ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en de 18 gemeenten uit de regio. Een groot aantal ontwikkelaars en woningcorporaties hebben gelijktijdig een steunverklaring afgegeven, waarin ze uitspreken om – in nauwe samenwerking met de overheden – zich in te spannen voor de realisatie van de in de Woondeal vastgelegde afspraken. Het gaat om een meerjarige samenwerking om meer woningen te bouwen, de excessen op de woningmarkt aan te pakken en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren.

Voor de gemeente Westervoort zijn vooral de volgende afspraken van belang:

- Gemeenten zorgen in subregionaal verband (de Liemers) voor een planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte
- de bouwproductie tot 2025 wordt versneld. Genoemd voor Westervoort is de versnellingslocatie Westervoort-Noord
- 50% van de zachte plancapaciteit wordt gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens). Westervoort kent een uitzonderingspositie en mag een lager percentage realiseren [5]
- Woningcorporaties en verhuurders die huurwoningen bouwen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25 per 1-1-2021) krijgen een vermindering op de verhuurdersheffing van € 25.000,-
- In nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen
- Aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen: kwetsbare doelgroepen (spoedzoekers, waaronder statushouders en personen in scheiding, uitstromers uit

[5] In Liemers verband zijn aanvullend afwijkende afspraken gemaakt voor Westervoort, zie Liemerse Woonagenda

maatschappelijke opvang of beschermd wonen), dak- en thuislozen, ouderenhuisvesting en wonen met zorg, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten en jongeren.

De gemeente Westervoort levert met de woonvisie een bijdrage aan de afspraken die zijn gemaakt in de Woondeal. Omgekeerd worden de thema's uit de Woondeal in de woonvisie verdiept en uitgewerkt.

Samenwerking regio Arnhem-Nijmegen: Groene Metropoolregio

Op 1 januari 2021 is de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen van start gegaan. Een samenwerking tussen 18 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen op basis van een vastgestelde visie en aan de hand van 5 grote opgaven. In de Groene Metropoolregio wordt gekozen voor een opgavegerichte samenwerking. Dit gebeurt via een jaarlijks voortschrijdende, regionale agenda. De regionale agenda bestaat uit vijf opgaven, die elk weer een aantal speerpunten bevatten. Het gaat om opgaven op het gebied van wonen, werken, recreëren, leefkwaliteit en mobiliteit. Binnen de opgave Groene groeiregio (wonen) regisseren de gemeenten gezamenlijk de groei van het aantal woningen in de regio. Op zo'n manier dat de typische balans tussen stedelijke ontwikkeling en ontspannen leefomgeving behouden blijft. De realisatie van de afspraken uit de Woondeal worden opgepakt binnen de opgave Groene groeiregio.
Voor Westervoort zien we in de afspraken uit de Woondeal en in de voorgenomen aanpak in de Groene Metropoolregio kansen om onze ambitie om tot 2040 740 woningen toe te voegen, waar te maken. We willen die woningen toevoegen die leiden tot een meer evenwichtige woningvoorraad en een bijhorende meer evenwichtige samenstelling van de bevolking.

Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025

Met de nieuwe Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025 geven de gemeenten in de Liemers (Doesburg, Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar) uitvoering aan de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en zijn er actuele regionale afspraken over woningbouw. Die zijn nodig voor de ruimtelijke onderbouwing als er een nieuw bestemmingsplan of omgevingsvergunning met woningbouw in procedure wordt gebracht. De belangrijkste opgaven voor de komende jaren in de Liemers zijn: voorkomen dat het woningtekort in de Liemers verder oploopt, ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties en behoefte aan betaalbaar wonen. De focus ligt meer op de kwaliteit dan de kwantiteit. De provincie Gelderland heeft de Liemerse Woonagenda 2020 mede ondertekend.

De Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025 bestaat uit 6 basisafspraken die gelden voor de gehele Liemers en die de kaders vormen voor de woonvisie:

- We leggen de prioriteit bij inbreiding en vullen dat aanbod aan met uitleglocaties
- We zetten in op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad
- We sturen op de 'groene' kwaliteit van nieuwbouw
- Ruimte voor goede woningbouwplannen: maatwerk per kern voor aanvullend woningaanbod
- Ruimte voor goede woningbouwplannen: opgave in betaalbare woningbouw
- Woningbouwopgave en versnelling.

Door het regionaal woningmarktonderzoek 2019 is het beeld voor de Liemers wel veranderd. De woningvraag concentreert zich in de kernen langs de A12. Hoe dichter bij Arnhem hoe groter de extra woningvraag uit de woningmarkt Arnhem. Daar is de druk op de woningmarkt groter dan in de Liemers. We kiezen er in de Liemerse Woonagenda 2020-2025 dan ook voor om de bouwopgave in de komende jaren te concentreren in de kernen langs de A12 en de spoorlijn: Westervoort, Duiven, Zevenaar en Didam, en aanvullend in de grotere kern 's-Heerenberg. Daarvoor zijn er naast inbreidings- en transformatielocaties in deze gemeenten ook nieuwe uitbreidingslocaties noodzakelijk om de extra woningvraag te kunnen accommoderen.

Met de nieuwe Liemerse Woonagenda gaan we niet langer uit van woningbouwaantallen per gemeente, maar van een Liemers woningbouwprogramma van 4.850 extra woningen (volgens de Woondeal 6.300 woningen) tot 2040. Dit is een toevoeging van 8,4% aan de Liemerse voorraad. De voor Westervoort berekende woningbehoefte ligt op circa 5,8 %. De aantallen voor Westervoort zijn dus in prognoses ten opzichte van de verwachte Liemerse behoefte aan de voorzichtige kant. Rekening houdend met de onderschatting van Primos op gemeenteschaalniveau en de gewenste inloop van het woningtekort vinden wij een ambitie die aansluit bij de Liemerse groei van de woningvoorraad van 8,4% meer passend. Onze ambitie is daarom het toevoegen van 740 woningen tot 2040 (zie ook paragraaf 2.1.). Uiteraard in nauwe verbinding en afstemming met regio de Liemers en de regionale woningmarkt Arnhem, zodat we blijven bij de hoofdambitie de juiste woning op de juiste plek op het juiste moment.

In de Liemers is afgesproken dat, in afwijking van de Woondeal en in aansluiting op de regionale woningbehoefte, wordt ingezet op een woningbouwprogramma waarin tweederde deel van de woningen behoort tot de betaalbare categorie. Het gaat om sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen met bovengrens van € 250.000,- en middeldure huurwoningen met een bovengrens van € 850,- per maand. Uitzondering op het aandeel tweederde deel betaalbaar vormen Doesburg en Westervoort waar het aandeel goedkope huur- en koopwoningen van oudsher fors is. In deze gemeenten mag het aandeel betaalbaar dus lager zijn.

2.3. Gemeentelijke beleidskaders

Omgevingsvisie

We werken momenteel een omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een integrale visie op de hele fysieke leefomgeving voor de middellange en lange termijn. Het omvat bijvoorbeeld de thema's natuur, water, geluid, milieu, verkeer & vervoer en ruimtelijke ontwikkeling. We verwachten dat de omgevingsvisie na de zomer van 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden aangeboden. De Woonvisie is een uitwerking en verdieping van de omgevingsvisie op het gebied van wonen in Westervoort en gericht op de middellange termijn met korte termijn uitvoeringsmaatregelen. Omdat de trajecten van het opstellen van de omgevingsvisie en de woonvisie synchroon lopen, is tussentijds afstemming gezocht zodat de inhoud van beide beleidsdocumenten op elkaar is afgestemd.

In de omgevingsvisie wordt geconstateerd dat tot 2040 in economische groeiregio's, als de Regio Arnhem-Nijmegen, grote demografische veranderingen te wachten zijn. Zoals bevolkingsgroei, vergrijzing en verder gaande immigratie. Deze demografische ontwikkelingen zullen ook invloed hebben op het ruimtegebruik. Het aantal huishoudens zal blijven groeien ook in Westervoort en er zijn veel extra woningen nodig.

Voor de woningmarkt geldt dat de economische crisis na 2008 grote impact heeft gehad. De woningbouw lag nagenoeg stil en de capaciteit van de bouwsector liep terug. Nu de economie weer sterk is aangetrokken, is de vraag naar nieuwe woningen enorm toegenomen. Duidelijk is dat er al jaren te weinig woningen worden gebouwd, mensen ouder worden en langer zelfstandig wonen, steeds meer alleen wonen en er meer immigratie plaatsvindt. Er zijn daardoor versneld meer woningen nodig van goede kwaliteit, die passen bij de financiële mogelijkheden en hedendaagse woonbehoeften. Het is dan ook zaak om voldoende nieuwe koop- en huurwoningen te bouwen, voldoende koop- en huuraanbod voor specifieke groepen te realiseren en flinke stappen te zetten in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.



Woningbouwnotities
Op 4 februari 2019 heeft de gemeenteraad de *Woningbouwnotitie 2018-2027* vastgesteld. Deze notitie benoemde hoeveel nieuwe woningen in de gemeente gebouwd moesten worden om aan de toen bekende woningbehoefte te kunnen voldoen. Op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek 2019 blijkt dat de woningbehoefte echter groter is dan waarmee in de woningbouwnotitie werd gerekend. In het *Uitvoeringsprogramma Woningbouw gemeente Westervoort 2020-2024* (vastgesteld 9-11-2020) is daarom, rekening houdend met de grotere behoefte, ingegaan op de uitvoerbaarheid en prioritering van de bekende plannen en welke nieuwe plannen op korte termijn nodig zijn.

Deze vernieuwde Woonvisie legt vast hoeveel woningen er tot 2030 nodig zijn (middellange termijn) en bevat een overzicht van de plannen die we de komende jaren (korte termijn) willen ontwikkelen. We rapporteren aan de gemeenteraad jaarlijks bij de programmabegroting middels een kennisgeving de voortgang van de gestelde doelen waaronder de voortgang van de woningbouw en geven een update van het woningbouwprogramma.

Notitie woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen
Op 3 februari 2020 hebben we de beleidsnotitie *woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen* vastgesteld. Naast door nieuwbouw en transformatie kan de woningvoorraad ook door deze mogelijkheden worden uitgebreid. Deze notitie wordt integraal onderdeel van deze Woonvisie 2021-2030.

Programma Circulaire Economie
We werken momenteel binnen het gemeentelijke *programma Circulaire Economie* aan drie sporen die het wonen in de gemeente raken: energiegebruik- en transitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Wat betreft energiegebruik geldt vanaf 1 januari 2021 volgens landelijke regelgeving dat alle nieuwbouw (zowel woningbouw als utiliteitsbouw) minimaal moet voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Wat betreft de energietransitie wordt momenteel voor de gemeenten Westervoort en Duiven gezamenlijk de Transitievisie Warmte opgesteld. In de Transitievisie Warmte die we eind 2021 vaststellen wordt duidelijk voor welke warmtevoorziening per wijk wordt gekozen. Wat betreft klimaatadaptatie is het de bedoeling dat nieuwe plannen worden getoetst op de wijze waarop rekening wordt gehouden met het voorkomen van hittestress, wateroverlast en verdroging. Wat betreft circulariteit is in de regionale Woondeal afgesproken, dat partijen in nieuwe woningbouwplannen zich inspannen om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. In de eveneens in 2021 vast te stellen Road Map Circulaire economie worden handvatten opgenomen voor circulaire gebiedsontwikkeling. In de doelen in deze woonvisie over de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de voorwaarden voor nieuwe woningen wordt de koppeling gelegd met het programma circulaire economie.

Notitie Sociale spankracht
In de *notitie Sociale spankracht* (augustus 2019) wordt geconcludeerd dat de gemeente Westervoort het risico loopt dat de spankracht zowel in financiële als in sociale zin op termijn te zwaar belast gaat worden. Dit komt door de sociaaleconomische samenstelling van de bevolking, de te verwachten veranderingen daarin en de ontwikkelingen in het sociaal domein. Dat risico is op diverse fysieke locaties in Westervoort groter (en eigenlijk al actueel) door de aard en prijsklasse van de woningen en de manier van toewijzen van sociale huurwoningen. We stellen in deze woonvisie in het verlengde van de notitie Sociale Spankracht een aantal doelen. Door een betere opbouw van de woningvoorraad naar prijsklassen en door te werken aan de leefbaarheid in de wijken wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de sociale spankracht in Westervoort.

Prestatieafspraken
Op haar beurt is de Woonvisie een kader voor het maken van de jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties, voor afspraken met ontwikkelende partijen en voor contact met onze inwoners.

Wonen en zorg
Op dit moment voeren we een terughoudend beleid ten aanzien van het honoreren van initiatieven van wonen en zorg, omdat we geen helder beeld hebben van de opgaven die op ons afkomen. Om de huisvestingsopgaven voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulp-vraag in beeld te brengen is begin 2021 een onderzoek in De Liemers opgestart. Het doel van dit onderzoek is voor deze doelgroepen per gemeente zicht krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het huidige aanbod van passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen. Het gaat hierbij zowel over de aantallen toe te voegen woonvormen als de mogelijkheden binnen de bestaande woningen en woonvormen.
De huisvestingsopgaven, die uit het Liemers onderzoek naar wonen en zorg naar voren komen, zullen worden meegenomen bij de jaarlijkse evaluatie van de doelen en ook worden gekoppeld aan de faciliterende zorg- en welzijnsopgaven die onderdeel zijn van het sociaal domein.

Beschermd wonen
Voor beschermd wonen werken we samen in de regio Midden-Gelderland. Er is een gezamenlijk beleidskader ontwikkeld dat erop gericht is om mensen met een chronisch psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk in de samenleving op te nemen, waardoor de intramurale capaciteit kan worden afgebouwd. In Westervoort wordt 24-uurs beschermd wonen (intramuraal) aangeboden. Hier hebben 20 inwoners een beschermd wonen indicatie vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) en daarnaast zijn er ongeveer 10 inwoners die een indicatie hebben via de WLZ (Wet Langdurige Zorg). Dit is een relatief groot aanbod in verhouding met het aantal inwoners. Regionaal maken we afspraken om huisvesting voor beschermd wonen meer evenredig te spreiden over alle regiogemeenten. Wat dit precies gaat betekenen, wordt de komende periode in beeld gebracht. Daarnaast hebben we afspraken met Vivare om bewoners van uit beschermd wonen door te laten stromen naar reguliere huurwoningen waar zij zelfstandig kunnen wonen.

2.4. Nieuw gemeentelijk beleid

Arbeidsmigranten
Voor de huisvesting van *arbeidsmigranten* wordt in de regio Arnhem-Nijmegen een beleidskader ontwikkeld. Wij vinden regionale afstemming een goede ontwikkeling, omdat de huisvesters van arbeidsmigranten zich voor mogelijkheden oriënteren op de hele regio. We erkennen dat wij een huisvestingsopgave hebben voor deze doelgroep en willen dat de huisvesting van deze groep goed geregeld wordt. Ons uitgangspunt is dat we in ieder geval aan de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten die werken in de gemeente Westervoort tegemoet willen komen.

Woonwagens

Het huisvestingsbeleid voor *woonwagenbewoners* is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Dat staat in het beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 12 juli 2018 publiceerde. Woningcorporaties hebben een rol bij realiseren en verhuren van standplaatsen en woonwagens voor mensen die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen, als daaraan behoefte is en er afspraken over gemaakt zijn met de gemeente. In regioverband is een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder woonwagenbewoners en spijtoptanten. Daaruit is gebleken dat er voor de gemeente Westervoort op dit moment geen uitbreidingsbehoefte is. Westervoort heeft op dit moment 8 woonwagen standplaatsen, waarvan er slechts 5 bewoond zijn. Mocht er toch een aanvullende wens ontstaan, dan wordt er eerst gekeken naar de leegstaande plaatsen op de bestaande locatie. Daarbij is het uitgangspunt dat alleen woonwagenbewoners in aanmerking komen die een binding met onze gemeente hebben en een aantoonbare familieband hebben met (een van) de reeds aanwezige woonwagenbewoners.

3. Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken

Ambitie
We willen de huidige woningvoorraad in Westervoort toekomstbestendig maken, kwalitatief verbeteren en optimaal voor de doelgroep inzetten. De meeste woningen in Westervoort staan er al en het aantal nieuw te bouwen woningen is relatief beperkt. Daarnaast willen we ruimte bieden voor bijzondere woonconcepten als collectieve woonvormen, flexwonen en tijdelijke huurcontracten. We werken aan de leefbaarheid van de wijken.

Doel 1: we willen particulieren die hun woning toekomstbestendig willen maken stimuleren
De woningvoorraad in Westervoort, 6.723 woningen per 1-1-2020, bestaat voor 61 % uit koopwoningen. Het gemiddelde energielabel van de woningen in Westervoort is label C. De koopsector en de particuliere huursector lopen echter achter ten opzichte van de Liemers wat betreft het aandeel A- en B-labels. Particulieren hebben vaak niet de kennis en ook niet altijd de financiële mogelijkheden om hun woning levensloopbestendig of energiezuinig te maken. Ook in de woonenquête geven de inwoners van Westervoort aan dat ze verwachten dat de gemeente woningeigenaren actiever informeert en stimuleert om woningen energiezuiniger te maken.
Samen met de gemeente Duiven hebben we onder de noemer Samen1Nergie een duurzaamheidsprogramma en energieloket. Hier kunnen particulieren en bedrijven terecht met vragen over besparen op grondstoffen en energie, welke maatregelen je daarvoor moet nemen en welke subsidies je daarvoor kunt krijgen.

Door de sterke vergrijzing die ons te wachten staat (zie paragraaf 2.1) stijgt ook de behoefte aan levensloopbestendige woningen [6]. Uit het Liemerse onderzoek naar wonen en zorg komt ook het huidige aanbod en de te verwachten behoefte aan levensloopbestendige woningen. De verwachting is dat het huidige aanbod aan levensloopbestendige woningen beperkt is, omdat het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Westervoort bestaat uit eengezinswoningen uit de jaren ‘70 en ‘80 van de vorige eeuw (groeikernperiode).
We zien het subsidiëren van het levensloopbestendig of energiezuinig maken van woningen echter niet als een gemeentelijke taak, wel zien we een taak in het informeren van inwoners over technische en financiële mogelijkheden.

Maatregelen korte termijn:
- We brengen het duurzaamheidsprogramma Samen1Nergie en het bijhorende energieloket actief onder de aandacht van onze inwoners
- We onderzoeken de mogelijkheid om particulieren te informeren over het levensloopbestendig maken van hun woning.

Doel 2: we stimuleren de woningcorporaties bij het optimaal voor de doelgroep inzetten en het meer toekomstbestendig maken van hun woningen
De woningvoorraad van woningcorporaties bestaat voor een deel uit grote eengezinswoningen, terwijl de doelgroep voor de woningcorporaties vooral als gevolg van de vergrijzing steeds meer bestaat uit jongere en oudere een- en tweepersoonshuishoudens. Vivare onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad te transformeren en beter te laten aansluiten bij de toekomstige

[6] Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. En die voldoet aan de eisen van Woonkeur. De woning is een nultredenwoning, waarvan de entree en de primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zonder traptrede(n) te bereiken zijn. Onderscheid wordt nog gemaakt in drie klassen: wandelstok-, rollator- en rolstoeltoegankelijkheid.
Bron: Woonkeur; ABF Research

doelgroepen. Een onderdeel daarvan is het omzetten van grote sociale huurwoningen naar de vrije sector huur, zodat ook huishoudens met hogere inkomens hiervoor in aanmerking komen. Verder is verkoop van deze woningen een optie, waardoor de voorraad goedkope koopwoningen toeneemt. Ook willen we met Vivare afspraken maken over het levensloopbestendig maken van hun bestaande woningen.

Vivare biedt haar huurders ter verlaging van de woonlasten tegen een beperkte financiële vergoeding zonnepanelen aan. Het betreft circa 2.000 panelen in 2021 en 2022 verdeeld over de gehele portefeuille van Vivare. De panelen worden aangebracht bij complexen waar Vivare de komende jaren geen duurzaamheidsmaatregelen verwacht uit te voeren.

Maatregelen korte termijn:

- We maken prestatieafspraken met Vivare over het transformeren naar middenhuur en het verkopen van sociale huurwoningen onder de voorwaarde dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Westervoort niet afneemt en in andere projecten gecompenseerd wordt of gaat worden
- We maken met Vivare prestatieafspraken over het levensloopbestendig maken van hun bestaande woningen.

Doel 3: onderzoeken of kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden
Kamerbewoning is in de vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Westervoort niet toegestaan. Gelet op de grote hoeveelheid eengezinswoningen in de bestaande voorraad en de groei van met name een- en tweepersoonshuishoudens verwachten we dat door het onder voorwaarden mogelijk maken van kamerbewoning de woonvraag van starters, arbeidsmigranten en spoedzoekers gedeeltelijk ook in de bestaande voorraad kan worden opgevangen. Uit de woonenquête blijkt dat de helft van de inwoners van Westervoort kamerbewoning als oplossing van de huisvestingsbehoefte van jongeren en spoedzoekers ziet. De andere helft vreest voor negatieve effecten zoals overlast en verloedering.
Om ongewenste concentraties en situaties te voorkomen is het mogelijk voorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld het aantal kamers en bewoners per pand en aan het aantal verkamerde woningen per straat.

Maatregelen korte termijn:

- We onderzoeken, onder andere samen met Vivare, de haalbaarheid en de wenselijkheid van het toestaan van kamerbewoning en de bijhorende voorwaarden.

Doel 4: we bieden ruimte voor nieuwe of alternatieven woonconcepten
Steeds vaker krijgen we de vraag van initiatiefnemers om woningen voor specifieke doelgroepen te mogen bouwen. Bijvoorbeeld voor een wooncoöperatie, van ouders voor verstandelijk gehandicapte kinderen of individuele verzoeken voor kleine woningen op tijdelijke locaties. Ook krijgen we vragen over alternatieve woonconcepten als tijdelijke woningen, collectieve woonvormen en tiny houses en over tijdelijke huurcontracten of friendscontracten (meerdere personen niet behorende tot een huishouden, die samen een woning willen huren). We zien in deze initiatieven mogelijkheden om de druk op de woningmarkt te verminderen en specifieke doelgroepen als jongeren en spoedzoekers aan woonruimte te helpen. Aandachtspunt is wel dat eventueel beroep op zorgvoorzieningen meegewogen moet worden bij het beoordelen van initiatieven.

In de Woondeal is opgenomen dat de Regio Arnhem-Nijmegen de komende jaren 1.000 flexwoningen realiseert, waarvan Nijmegen al heeft aangegeven er 500 te realiseren. Met flexwoningen wordt hier tijdelijke woningen bedoeld, veelal op locaties of in bestaande gebouwen die een tijdelijke woonbestemming krijgen. Wij kiezen er voor om onze aandacht in eerste instantie te richten op het vergroten van de woningvoorraad met permanente, blijvende woningen. Het blijkt namelijk erg lastig

om tot een sluitende businesscase te komen vanwege de tijdelijkheid. Als de termijn langer wordt dan 10 jaar, die planologisch gezien wordt als tijdelijk, is een sluitende businesscase eerder mogelijk. Maar omdat dan dezelfde planologische procedures moeten doorlopen als voor permanente woningen en er ook vooral behoefte is aan een vaste uitbreiding van de woningvoorraad, is kiezen voor flexwoningen niet voor de hand liggend. Westervoort heeft ook geen locatie tot haar beschikking waar tijdelijke woningen een tijdelijke invulling kunnen zijn totdat een andere functie gerealiseerd kan worden. Onder flexwonen wordt ook verstaan het aanbieden van tijdelijke huurcontracten. In de Liemerse woonagenda wordt het flexwonen gekoppeld aan het huisvesten van o.a. spoedzoekers en arbeidsmigranten met tijdelijke huurcontracten. Wij zien graag ervaringen van andere gemeenten, maar kiezen in eerste instantie voor permanente oplossingen.

Maatregelen korte termijn:

- We werken mee aan particuliere wooninitiatieven 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
- We overleggen met Vivare over de wenselijkheid en mogelijkheid van tijdelijke en friends-huurcontracten.

Doel 5: we pakken het proces van de warmtetransitie stap voor stap op

De gemeenten Duiven en Westervoort hebben eind 2021 de transitievisie warmte gereed. Vivare is hierin een belangrijke gesprekspartner en de duurzaamheidsaanpak van Vivare wordt meegewogen bij het bepalen van de te zetten stappen in het warmtetransitieproces. Samen kijken gemeenten en Vivare naar de meest duurzame en haalbare oplossingen bij nieuwbouw en bestaande bouw en wegen dit goed tegen elkaar af.

Maatregelen korte termijn:

- In 2021 is de transitievisie warmte gereed met daarin de te nemen stappen met betrekking tot de bestaande woningen.

Doel 6: we willen de leefbaarheid in onze wijken behouden en verbeteren

In lijn met de Notitie Sociale spankracht willen we een bijdrage leveren aan de verbetering van de leefbaarheid in Westervoort door te werken aan een betere opbouw van de woningvoorraad naar prijsklassen en door het inzetten van wijkopbouwwerk.

We streven naar een meer evenwichtige woningopbouw door in het streefprogramma voor de woningbouw meer nadruk te leggen op de duurdere koopsegmenten dan uit het regionale woningbehoefteonderzoek blijkt. Het gaat daarbij zowel om de grotere locaties (>20 woningen) als de kleinere bestaande locaties in de huidige wijken. Met Vivare maken we afspraken over de verkoop en het in de middeldure huur brengen van een deel van de bestaande voorraad eengezinswoningen, waardoor de grote groep middeninkomens in wijken behouden kan blijven (zie doel 13).

Om de leefbaarheid te verbeteren wordt op enkele plekken in de gemeente wijkopbouwwerk ingezet. In bepaalde wijken en straten is een ongewenste concentraties van goedkopere huurwoningen ontstaan en door de systematiek van passend toewijzen[7] is een toename van potentieel kwetsbare situaties mogelijk. Het doel van een wijkopbouwwerker is het bevorderen van actief burgerschap: zelfredzaamheid, wederkerigheid, gelijkwaardigheid in maatschappelijke deelname en het creëren van sociale verbindingen. De wijkopbouwwerker werkt samen met onder andere de wijkraad en betrokkenen in de wijk als de wijkagent, woningbouwvereniging, jongerencoach, huurdersvereniging.

[7] Passend toewijzen houdt in dat de woningen die woningcorporaties toewijzen aan huurders, moeten passen bij hun inkomen en huishouden. Zo moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat mensen met een laag inkomen terechtkomen in een te dure woning

We organiseren minimaal twee keer per jaar (en zoveel vaker als nodig) een overleg met partners, waaronder Vivare en de huurdersvereniging, om de kwetsbaarheid in wijken in beeld te krijgen en daarop tijdig actie te ondernemen voordat acuut ingrijpen noodzakelijk is. Vivare kan als instrumenten ter bevordering van de leefbaarheid onder meer maatwerk bij woonruimteverdeling inzetten[8]. Wij zetten aanvullend wijkopbouwwerk in. Dit onderwerp en de aanpak nemen we op in de prestatieafspraken die jaarlijks worden gemaakt met de woningcorporaties.

Maatregelen korte termijn:

- We organiseren minimaal tweemaal per jaar een overleg met partners over de aandachtspunten in de wijken in Westervoort en maken desgewenst prestatieafspraken over de aanpak van kwetsbare situaties
- We voeren met Vivare en betrokkenen in de wijk een pilot wijkgericht werken uit.

[8] Het gaat bijvoorbeeld om de vrije toewijzingsruimte: het toewijzen van sociale huurwoningen aan woningzoekenden met een hoger inkomen

4. Doelgroepen

Ambitie
We willen de huisvestingsvraag van doelgroepen die zich niet altijd zelfstandig redden op de woningmarkt faciliteren. Het gaat om jongeren/starters, groepen met een zorgvraag, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, vergunninghouders en mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte (spoedzoekers).

Doel 7: we willen dat er voldoende woningaanbod is voor starters en jongeren, die in de gemeente Westervoort willen wonen
We verwachten dat het aantal jongere huishoudens tot 25 jaar de komende jaren ongeveer gelijk blijft of licht gaat dalen (zie Bijlage 1 Woningmarktanalyse). Een deel van de jongeren verlaat de gemeente om studie- of werkredenen, een ander deel omdat ze geen geschikte woning kan vinden. We willen deze gedwongen vertrekkers behouden door te zorgen voor voldoende passend woningaanbod in Westervoort. In de woonenquête geeft meer dan de helft van de jongeren aan binnen nu en 5 jaar te willen verhuizen. Jongeren willen voor 50% een eengezinswoning en 50% wil een appartement; bijna de helft wil een koop- en iets meer dan de helft een huurwoning (op basis van het regionaal Woningmarktonderzoek 2019). Geschikte woningen voor jongeren zijn studio's of kleine appartementen in de sociale huur en goedkope koopwoningen (< € 200.000,-).

Het grootste probleem voor starters[9] en jonge woningzoekenden die in Westervoort willen kopen is de betaalbaarheid van de vrijkomende en nieuwe woningen. Het aandeel koopwoningen in de bestaande voorraad met een WOZ-waarde onder de €200.000,- is circa 39%. Dat is vergelijkbaar met het gemiddelde aandeel in de Liemers (38%). Het is zaak dat deze goedkope koopwoningen door doorstroming beschikbaar komen. We proberen door nieuwbouw van betaalbare en middeldure koopwoningen (tot NHG-grens, zie tabel 2) huishoudens te verleiden hun goedkope koopwoning te verlaten.

Jongeren die in de gemeente Westervoort willen huren kunnen afhankelijk van inkomen[10] terecht bij woningcorporatie Vivare. In totaal staan er 2.166 sociale huurwoningen in Westervoort. De gemiddelde zoektijd[11] voor een sociale huurwoning is momenteel één jaar en 2 maanden. Voor starters ligt deze zoektijd echter dichtbij de 2,5 jaar en is de benodigde meettijd gemiddeld 6-7 jaar. Voor doorstromers ligt deze benodigde meettijd[12] op gemiddeld 19 jaar. Het aandeel kleine huurwoningen met een lage huur (< € 442,46) in de totale huurvoorraad is echter klein (6%), waardoor jongeren weinig keuzemogelijkheden hebben. Het doel van Vivare is om dit deel van de woningvoorraad te vergroten door huuraanpassing. Het streefpercentage is 14%. Overigens kun je je bij Enserve pas voor een sociale huurwoning inschrijven als je 18 jaar bent.
We zien ook mogelijkheden voor jongeren om sneller aan woonruimte te komen door kamergewijze verhuur mogelijk te maken (doel 3) en door nieuwe woonconcepten als tijdelijke en friends-huurcontracten (zie doel 4).

---

[9] huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat
[10] Vanwege passend toewijzen mogen nieuwe huurders niet te veel verdienen. Zie ook: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning
[11] De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen.
[12] De meettijd is het rekenkundig gemiddelde van de meettijden van de woningzoekenden die in een periode een woning zijn gaan huren.

In 2021 wordt de pilot om de slaagkansen van starters te vergroten in beide gemeenten, Westervoort en Duiven, gecontinueerd. Deze pilot houdt in dat er in 2021 8 woningen per gemeente met voorrang worden toegewezen aan starters. Dit zijn woningen met 1 of 2 slaapkamers, met een maximale huurprijs van € 633,25 (prijspeil 2021). De doelgroep die voorrang krijgt, zijn starters tot en met 27 jaar die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en met maximaal 2 personen zijn. De woningtoewijzing gaat via Entree, voor de helft via het lotingsmodel en de andere helft via het aanbodmodel.

Maatregelen korte termijn:

- Met de woningbouwprogrammering (tabel 2) richten we ons op nieuwbouw en doorstroming voor starters/jongeren
- We evalueren de pilot met voorrang toewijzen aan starters
- We maken jongeren die 18 jaar zijn geworden bewust van de noodzaak om zich in te schrijven als woningzoekenden bij Entree.

Doel 8: we zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag
De groep huishoudens van 75-plus is groot en groeit hard. Een deel van deze groep heeft behoefte aan specifieke woonvormen met en zonder zorg, passend bij de leeftijd. Daarnaast is er behoefte aan voldoende huisvesting voor (andere) mensen met een zorgvraag. We zoeken huisvestingsmogelijkheden in de bestaande voorraad en in nieuwbouw. Op dit moment voeren we een terughoudend beleid ten aanzien van het honoreren van initiatieven van wonen en zorg.

In regionaal Liemers verband wordt voor de zomer van 2021 een onderzoek naar de opgaven voor de huisvesting van ouderen en mensen met een zorgvraag afgerond. Het doel van dit onderzoek is voor deze doelgroepen zicht krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het huidige aanbod van passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen. Het gaat hierbij zowel over de aantallen toe te voegen woonvormen als de mogelijkheden binnen de bestaande woningen en woonvormen. Onderscheid wordt gemaakt in de doelgroepen ouderen en mensen met een lichamelijke beperking (LG), mensen met een verstandelijke beperking (VG), mensen vanuit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en kwetsbare jongeren. De resultaten voor de gemeente Westervoort en een voorstel voor de aanpak van de opgaven worden als onderdeel van uitvoeringsagenda (Woonagenda) aan de gemeenteraad voorgelegd.

Ook voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang moet woonruimte beschikbaar zijn. Vaak hebben deze mensen een laag inkomen, en zijn zij op sociale huurwoningen aangewezen. We zetten in op een evenwichtige spreiding in de regio de Liemers van de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Daarnaast is het van belang dat de begeleiding voor mensen die dat nodig hebben goed geregeld is. Samen met Duiven en Vivare zetten we in 2021 een structureel overleg op waarin we gezamenlijk kijken hoe we de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang zo goed mogelijk kunnen faciliteren.

Maatregelen korte termijn:

- De resultaten van het regionale wonen-zorg onderzoek voor de gemeente Westervoort en een voorstel voor de aanpak van deze opgaven worden aan de gemeenteraad voorgelegd
- We maken een eerste afspraak met Duiven en Vivare in het kader van het structurele overleg over uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Doelstelling 9: we zorgen bij aantoonbare behoefte voor passende huisvesting voor arbeidsmigranten
Uit het Liemerse onderzoek naar huisvesting van arbeidsmigranten (september 2019) blijkt dat er in 2017 in de gemeente Westervoort circa 80 arbeidsmigranten werkzaam zijn en naar schatting ook circa

80 wonen. Recentere cijfers zijn niet bekend. Wel wordt in het rapport een blijvende groei van het aantal arbeidsmigranten verwacht. De mate van groei is afhankelijk van economische ontwikkelingen. Ongeveer 15%-20% van de arbeidsmigranten blijft permanent in Nederland en heeft reguliere huisvesting nodig. 80%-85% blijft korter en is aangewezen op tijdelijke huisvesting.
Uitgangspunt van ons beleid is dat we aan de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten die werken in de gemeente tegemoet willen komen, zolang het arbeidskrachten betreft
Vivare ziet arbeidsmigranten die zich voor langere tijd in Nederland willen vestigen (long stay) als regulier woningzoekenden en heeft dat meegenomen in haar prognoses wat betreft de behoefte aan sociale huurwoningen..
Over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen gaan we met Vivare in gesprek om te verkennen wat ieders rol en verantwoordelijkheid is (zie ook doel 3 kamerbewoning).

Maatregelen korte termijn:

- Met de nieuwbouwprogrammering van tabel 2 is er voldoende ruimte in de sociale huursector om arbeidsmigranten permanent te huisvesten
- Over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen gaan we met Vivare in gesprek om te verkennen wat ieders rol en verantwoordelijkheid is.

Doel 10: We hoeven geen nieuwe woonwagenstandplaatsen realiseren
In regioverband is een woonwensen onderzoek uitgevoerd onder woonwagenbewoners en spijtoptanten. Daaruit is voor de gemeente Westervoort voor nu geen behoefte aan extra woonwagenplekken gebleken. Voor het geval deze aanvullende behoefte toch gaat ontstaan willen we toewijzingsbeleid opstellen.

Maatregelen korte termijn:

- Toewijzingsbeleid woonwagenstandplaatsen aan de raad ter vaststelling voorleggen.

Doel 11: We huisvesten vergunninghouders en andere spoedzoekers in overleg met de corporaties
Ieder jaar krijgt de gemeente een taakstelling van het Rijk voor het huisvesten van vergunninghouders. We maken hierover in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken en betrekken daarbij de woningbehoefte van andere spoedzoekers.
Om statushouders een ‘zachte landing in de wijk’ te geven, bestaat er in de gemeenten een netwerk-samenwerking met alle relevante partners.

Maatregelen korte termijn:

- We willen in overleg met Vivare in 2021 maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toewijzen aan statushouders en spoedzoekers. Mocht de taakstelling voor vergunninghouders hoger worden dan gaan we over het percentage met elkaar in overleg.

5. Meer en passende woningen

Ambitie
We willen de woningbouw in Westervoort versnellen om meer evenwicht te krijgen in de opbouw van de woningvoorraad en om aan de behoefte te voldoen. We bouwen tot 2040 740 woningen, met een nadruk op de jaren tot 2030. We hebben daarvoor zowel de al bekende locaties als nieuwe locaties nodig. We willen in Westervoort de juiste woningen realiseren rekening houdend met de gewenste samenstelling van de woningvoorraad en met de geconstateerde woningbehoefte. Het gaat dus om de juiste woning, op de juiste plek op het juiste moment. Verder willen we de betaalbare woningen die we realiseren ook betaalbaar houden. En we stellen eisen op het gebied van energie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid.

Doel 12: we willen tot 2040 740 woningen bouwen
De woningbehoefte is groot en dat blijft de komende jaren zo. Voor de gemeente Westervoort is de gecorrigeerde woningbehoefte tot 2040, op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek 2019, berekend op circa 570 woningen. Om aan deze woningbehoefte te kunnen voldoen is in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen afgesproken dat we zorgen voor een plancapaciteit van 130% van de berekende behoefte. Gezien de grote druk op de woningmarkt en het huidige woningtekort zien we de 130% plancapaciteit als een gewenste ambitie als het gaat om het aantal toe te voegen woningen. We willen tot 2025 dan ook 520 woningen bouwen, tot 2030 195 woningen en tot 2040 nog eens 25, zie ook tabel 1 pagina 5.

Dat de druk op de woningmarkt hoog is blijkt uit de korte verkooptijd van woningen en stijgende woningprijzen. In de sociale huursector blijkt dat uit het beperkt aantal vrijkomende woningen en een groeiend aantal reacties op deze woningen. In de woonenquête geeft 35% van de inwoners van Westervoort aan binnen 5 jaar te willen verhuizen.

In het Uitvoeringsprogramma Woningbouw gemeente Westervoort 2020-2024 (vastgesteld 9-11-2020) is ingegaan op de uitvoerbaarheid en prioritering van de bekende plannen en welke nieuwe plannen nodig zijn. Uitgangspunt bij de prioritering van locaties is dat we eerst kijken naar transformatie van bedrijfspanden, kantoren en maatschappelijk vastgoed in de nabijheid van voorzieningen. Vervolgens kijken we naar de inbreidingslocaties en dan pas naar grootschalige uitbreiding. Dat is conform provinciaal beleid en de voornemens in de Omgevingsvisie en ook afgesproken in de Liemerse woonagenda. Uiteraard geldt voor alle locaties dat ze moeten aansluiten bij de bestaande dan wel gewenste omgevingskwaliteit en dat ze de mogelijkheid hebben om aan het gewenste bouwprogramma te kunnen voldoen. Deze uitgangspunten houden we overeind, zie hiervoor het volgende doel.

De nu bekende inbreidingsplannen hebben een maximale capaciteit voor ca 350 woningen inclusief de opleveringen in 2019 en 2020. Het betreft echter vooral zachte plannen: voor circa 300 woningen is er nog geen vastgesteld bestemmingsplan. Daarnaast loopt er een verkenning naar de ontwikkeling van Westervoort-Noord. Hier is afhankelijk van te maken keuzes ruimte voor zo'n 100 tot 350 woningen. Om snel te kunnen bouwen is het belangrijk om de zachte plannen definitief te maken. Daarnaast is het nodig op zoek te gaan naar nieuwe woningbouwlocaties. Een overzicht van alle bekende locaties per 1-4-2021 staat in de overzichtstabel in Bijlage 3.

Maatregelen korte termijn:
- We zetten sterk in op het definitief maken van de zachte plannen waarvoor nog geen vastgesteld bestemmingsplan geldt
- Er ligt een raadsvoorstel voor, waarin wordt gevraagd krediet ter beschikking te stellen om de vervolgstappen uit de notitie 'Verdieping haalbaarheidsstudie Westervoort-Noord' uit te kunnen gaan voeren. Wat uiteindelijk het doel heeft om de haalbaarheid van woningbouw in Westervoort Noord te onderzoeken

- We actualiseren jaarlijks de lijst met woningbouwlocaties en informeren de gemeenteraad dan over de voortgang van het woningbouwprogramma door een kennisgeving.

Doel 13: we bouwen in Westervoort om meer evenwicht te krijgen in de opbouw van de woningvoorraad en om aan de woningbehoefte te voldoen

Het eerste uitgangspunt bij de woningbouwprogrammering is dat we willen sturen op een meer *evenwichtige opbouw van de woningvoorraad* naar prijsklassen. Door de manier van invulling van de groeikerntaak in Westervoort in de jaren 80 van de vorige eeuw zijn er veel goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen gebouwd. Deze waren niet alleen bedoeld voor de inwoners van Westervoort maar ook voor de overloop uit Arnhem. Het effect hiervan is nog steeds merkbaar: een hoger aandeel goedkope koopwoningen en huurwoningen dan de andere Liemerse gemeenten en een hoger aandeel huishoudens met een lager inkomen en een lager aandeel met een hoger inkomen dan in Duiven. In de Notitie Sociale Spankracht wordt gewezen op het feit dat door deze onevenwichtige woningvoorraad en inkomensopbouw de financiële en sociale spankracht van de gemeente onder druk staat. We streven daarom naar een meer evenwichtige woningopbouw door in het streefprogramma voor de woningbouw meer nadruk te leggen op de duurdere huur- en koopsegmenten dan uit het regionale woningbehoefteonderzoek blijkt. In lijn met dit uitgangspunt is in de Liemerse woonagenda vastgelegd, dat Westervoort minder dan 2/3 deel mag programmeren in het betaalbare segment (zie ook hoofdstuk 2, kaders).

Het tweede uitgangspunt bij de woningbouwprogrammering van nieuwe plannen is dat we rekening houden met de *woningbehoefte van de Westervoorters*. Deze blijkt uit het recente Regionaal woningmarktonderzoek van 2019:

- Een vraag naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens vooral door de sterke vergrijzing en door de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen
- Een vraag naar middeldure huurappartementen en goedkope koopappartementen (< €200.000,-). Veel woningzoekenden die een sociale huurwoning wensen hebben een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en koopwoningzoekenden krijgen minder makkelijk een hypotheek. Beide groepen zijn aangewezen op middeldure huur of goedkope koop
- Een grote vraag naar betaalbare (€ 200-250.000,-), middeldure (€250- 310.000) en dure eengezins koopwoningen (> € 310.000,-)
- Een beperkte vraag naar goedkope eengezins koopwoningen (<200.000,-) door het grote aandeel van deze woningen in de bestaande voorraad.

Vivare heeft aangegeven in de sociale huur te willen bouwen voor een- en tweepersoonshuishoudens, terwijl de bestaande woningvoorraad sociale huur vooral bestaat uit eengezinswoningen. We gaan met Vivare bekijken of we nieuwe woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens kunnen toevoegen en een deel van de bestaande voorraad eengezinswoningen wellicht in de middeldure huur kunnen brengen. Met deze middeldure huurwoningen kan de grote groep middeninkomens die niet in aanmerking komt voort een sociale huurwoning in Westervoort blijven wonen. Uitgaande van het streven naar een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad programmeren we minder sociale huurwoningen dan uit het regionale woningbehoefteonderzoek blijkt. Wel worden de aantallen sociale huurwoningen die worden onttrokken door verkoop of door huurbeleid gecompenseerd door nieuwbouw, zie ook doel 2.

Overigens zien we bij verdere planontwikkeling een uitwisselbaarheid van de categorieën sociale huur boven de eerste aftoppingsgrens, middeldure huur en betaalbare koop. Het gaat immers om dezelfde typen woningen en doelgroepen. In overleg met de ontwikkelende partijen bepalen we, rekening houdend met de daadwerkelijke woningvraag, wat het best in de markt kan worden gezet.

Rekening houdend met genoemde inzichten en ontwikkelingen komen we tot onderstaand streefprogramma voor de gezamenlijke plannen in Westervoort voor de periode 2021-2030. We bouwen daarmee voor de doelgroepen starters/jongeren, doorstromers en ouderen.

Voor de grotere plannen (20 woningen of meer) is dit streefprogramma uitgangspunt en kan alleen gemotiveerd van het programma worden afgeweken. Wel moet de optelsom van alle programma's over de jaren 2021-2030 tot het streefprogramma leiden.
Voor de kleinere locaties is dit streefprogramma meer richtinggevend. Ook omdat het om kleinere woningbouw aantallen gaat is het vaak niet haalbaar en niet wenselijk om met een gedetailleerd programma te werken.
We onderzoeken de wenselijkheid om de percentages sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop in bestemmingsplannen vast te leggen.

Tabel 2. Gemeente Westervoort. Streefprogramma woningbouwlocaties 2021-2030

Categorie	**Prijscategorie (prijspeil 1-1-2021)**	**Type woning**	**Belangrijkste doelgroep**	**Percentage (+/- 5%)**
Sociale huur	< € 633,25 (1e aftoppingsgrens)	Appartementen/ grondgebonden woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, min. 60 m2 BVO	Starters/jongeren en ouderen	20%
Middeldure huur	€ 633,25 (1e aftoppingsgrens) tot € 850,-	Grondgebonden rijwoning min. 90 m2 BVO Appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens, min. 70 m2 BVO	Starters/jongeren, doorstromers en ouderen	5%
Betaalbare koop	< € 250.000,-	Grondgebonden rijwoning min. 90 m2 BVO Appartement voor een- en tweepersoonshuishoudensmin.70 m2 BVO	Starters/jongeren, doorstromers en ouderen	10%
Middeldure koop	€ 250.000,- tot € 325.000,- (NHG-grens)	Grondgebonden woningen min. 100 m2 BVO Appartement voor een- en tweepersoonshuishoudens, min.l 70 m2 BVO	Doorstromers en ouderen	40%
Dure koop	> € 325.000,- (NHG-grens)	Grondgebonden woningen 2^1 kap, vrijstaand, kavels Min. 100 m2 BVO	Doorstromers,	25%

Aan de grote vraag naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens door jongeren en ouderen komen we vooral tegemoet door nieuwbouw op de bestaande locaties in de kern Westervoort. Immers deze locaties liggen veelal dicht bij voorzieningen en kennen vaker dan uitbreidingslocaties ruimtelijke beperkingen (beperkte openbare ruimte, minder mogelijkheden voor parkeren). We gaan dan ook uit van een hoog aandeel appartementen.
Uit de woonenquête blijkt verder dat er onder de respondenten in vergelijkbare aandelen voor- en tegenstanders zijn van het hoger bouwen dan 4 lagen nabij het centrum van de kern Westervoort.

Maatregelen korte termijn:

- We hanteren het streefprogramma van tabel 2 voor de nieuwe plannen in Westervoort
- We gaan met Vivare onderzoeken of we nieuwe huurappartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens kunnen toevoegen
- We onderzoeken de wenselijkheid om in bestemmingsplannen met een doelgroepenverordening het aandeel sociale huur, midden huur en betaalbare koop uit het streefprogramma vast te leggen
- We onderzoeken de mogelijkheden om doorstromers uit de gemeente Westervoort voorrang te kunnen geven bij nieuwbouw in de eigen gemeente.

De doelgroepenverordening is een sturingsinstrument waarmee de gemeente in het bestemmingsplan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop en particulier opdrachtgeverschap de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen en instandhoudingstermijnen kan bepalen. Met een doelgroepenverordening kan de gemeente uitvoering geven aan de Woonvisie en het vast te stellen woningbouwprogramma.

Doel 14: we zorgen dat nieuwbouwwoningen betaalbaar blijven

In de woonenquête geven de inwoners van Westervoort aan dat ze een belangrijke rol zien weggelegd voor de gemeente om te zorgen voor voldoende betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen voor vooral jongeren en starters.
We willen de middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen die nieuw gebouwd worden behouden voor de betreffende prijscategorieën en onderzoeken daarvoor de wenselijkheid van een doelgroepenverordening. Ook willen we in de doelgroepenverordening vastleggen welke inkomensgroepen voor welke woningen in aanmerking komen.

Maatregelen korte termijn:

- We onderzoeken de wenselijkheid en haalbaarheid om een doelgroepenverordening op te stellen met maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen (waaronder jongeren/starters) en de instandhoudingstermijnen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop

Doel 15: we continueren het beleid gericht op woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen

Met *woningsplitsing* worden meerdere doelen gediend: in stand houden van bestaande woningen, bijdragen aan de betaalbaarheid van de woonlasten en het daarmee beter laten aansluiten van de woning bij de actuele woonbehoefte. Woningsplitsing is niet van toepassing op kavels en niet op appartementen, bedrijfswoningen, dienstwoningen en recreatiewoningen.
Met *kleinschalige bouwinitiatieven* wordt het toevoegen van maximaal twee woningen in de bebouwde kom van de kern Westervoort bedoeld. Het gaat om initiatieven die niet opgenomen zijn in het uitvoeringsprogramma woningbouw. Het moet gaan om het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit door het oplossen van een ruimtelijk-maatschappelijk probleem (bijvoorbeeld voormalige bedrijfsbebouwing).
Met de *functieverandering naar wonen* krijgen bestaande gebouwen een woonbestemming. Het realiseren van de juiste functies op de juiste plaats en daarmee toekomstbestendig gebruik van de bestaande bebouwing staat centraal. Het gaat om transformatie en inbreiding en niet om gebouwen in het buitengebied.

Maatregelen korte termijn:

- We evalueren het werken met de afwegingskaders in de beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen. Het gaat daarbij om evaluatie van het proces en om het aantal gerealiseerde woningen.

Doel 16: we ontwikkelen de voorwaarden voor woningen wat betreft energiegebruik, klimaatadaptatie en circulariteit

In de woonenquête geeft ongeveer 2/3 deel van de inwoners aan energiezuinige nieuwbouw en aandacht voor circulariteit belangrijk te vinden. Wel wordt aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de maatregelen.
We werken momenteel binnen het gemeentelijke programma Circulaire Economie aan drie sporen die het wonen in de gemeente raken: energiegebruik- en transitie, klimaatadaptatie en circulariteit.

Wat betreft ***energiegebruik*** geldt vanaf 1 januari 2021 volgens landelijke regelgeving voor alle nieuwbouw (zowel woningbouw als utiliteitsbouw), dat alle gebouwen minimaal moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).
Wat betreft de ***energietransitie*** wordt momenteel voor de gemeenten Westervoort en Duiven gezamenlijk de Transitievisie Warmte opgesteld. Een belangrijk deel van de huizen in Westervoort en Duiven is aangesloten op het warmtenet. Dit net wordt gevoed door de afvalenergiecentrale AVR in Westervoort. In Duiven gaat het om circa 7.100 woningen (67%) en in Westervoort om circa 2.200 woningen (34%). De overige woningen worden grotendeels verwarmd door aardgas, op een enkele all-electric woning na. In de Transitievisie Warmte die we eind 2021 vaststellen wordt duidelijk voor welke warmtevoorziening per wijk wordt gekozen.
Wat betreft ***klimaatadaptatie*** is het de bedoeling dat nieuwe plannen worden getoetst op de wijze waarop rekening wordt gehouden met het voorkomen van hittestress, wateroverlast en verdroging. In het later in 2021 vast te stellen 'watertakenplan' wordt vastgesteld hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd bij nieuwbouwlocaties. Overige doelstellingen wat betreft klimaatadaptatie worden geformuleerd in de in 2021 nog vast te stelen 'strategielijnen DeltaPlan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA).
Wat betreft ***circulariteit*** is in de regionale Woondeal afgesproken, dat partijen in nieuwe woningbouw-plannen zich inspannen om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Voor bestaande plannen worden marktpartijen uitgedaagd om meer circulair te ontwerpen en bouwen. In de eveneens in 2021 vast te stellen Road Map Circulaire economie worden handvatten opgenomen voor circulaire gebiedsontwikkeling.

Maatregelen korte termijn:

- alle nieuwe woningen worden vanaf 1 januari 2021 minimaal volgens de BENG-normen gebouwd. Ontwikkelaars die extra duurzaamheidsmaatregelen treffen of innovaties toepassen geven we meer kans bij de prioritering van projecten
- In de Transitievisie Warmte die we eind 2021 vaststellen wordt duidelijk voor welke warmtevoorziening per wijk wordt gekozen
- Wat betreft klimaatadaptatie worden nieuwe plannen getoetst aan het in 2021 vast te stellen watertakenplan en aan de strategielijnen DeltaPlan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)
- We stellen aan ontwikkelende partijen de voorwaarde dat minimaal 25% circulair wordt ontwikkeld
- Voor bestaande plannen worden marktpartijen uitgedaagd om meer circulair te ontwerpen en bouwen

BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) :
In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vast aan de hand van 3 eisen. Deze eisen worden naar verwachting de komende jaren steeds strenger.
1.de maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
2.het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
3.het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten
Klimaatadaptatie:
Aanpassen aan klimaatverandering waardoor de kwetsbaarheid voor klimaatverandering vermindert. Het gaat om het aanpassen aan bijvoorbeeld temperatuurstijging, droogte, meer extreme neerslag en wateroverlast, smog/fijnstof.
Circulariteit:
Circulariteit en daarmee ook circulair bouwen, gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later: na gebruik kunnen producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw worden gebruikt. Circulariteit gaat dus uit van een wereld zonder afval.

6. Woonagenda: uitvoeringsprogramma 2021-2022

Jaarlijks evalueren we de doelen en beoordelen we de maatregelen. We informeren de raad over de voortgang. Nieuwe inzichten, afspraken in regio of Liemersverband kunnen aanleiding zijn om doelen bij te stellen of nieuwe maatregelen in te zetten.

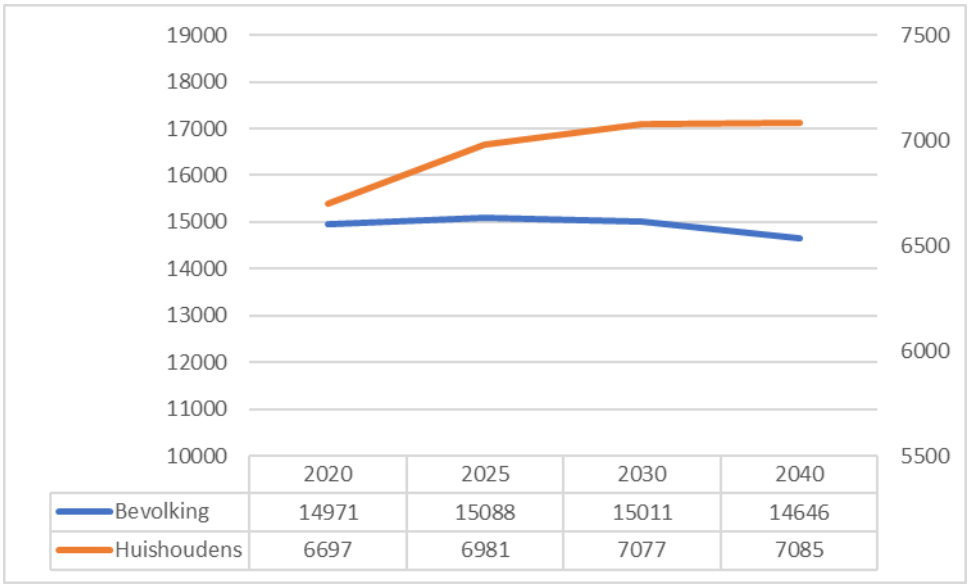
Maatregelen	**Wanneer?**	**Trekker?**	**Onderdeel Prestatie-afspraken?**
PROCESAFSPRAKEN			
jaarlijks bij de programmabegroting rapporteren over gestelde doelen en update woningbouwprogramma	Q4 2021	gemeente	
KWALITEIT BESTAANDE WONINGEN EN LEEFBAARHEID WIJKEN			
duurzaamheidsprogramma Samen1Nergie en energieloket actief promoten	doorlopend	gemeente	
onderzoeken mogelijkheden particulieren te informeren levensloopbestendig maken woningen	2022	gemeente	
afspraken met Vivare over transformeren en verkopen van woningen	doorlopend	gemeente/ corporatie	ja
afspraken met Vivare over levensloopbestendig maken woningen	doorlopend	gemeente/ corporatie	ja
onderzoeken haalbaarheid en wenselijkheid beleidskader kamerbewoning	2022	gemeente/ corporatie	ja
onder voorwaarden meewerken aan nieuwe wooninitiatieven	doorlopend	gemeente	
wenselijkheid en mogelijkheid tijdelijke en friendshuurcontracten onderzoeken	2022	gemeente/ corporatie	ja
stapsgewijze aanpak bestaande woningvoorraad afgestemd op de transitievisie warmte	Vanaf Q4 2021	gemeente/ corporatie	ja
bespreking partners over wijkplannen	Q2, Q4 jaarlijks	gemeente	
pilot wijkgericht werken in Broeklanden	2021	gemeente/ corporatie	ja
DOELGROEPEN			
woningprogrammering (tabel 2) gericht op doorstroming voor starters/jongeren	doorlopend	gemeente	
evalueren pilot met voorrang toewijzen aan starters	Q3 2021	gemeente/ corporatie	ja
jongeren 18+ jaar bewust maken inschrijven bij Entree	2021	gemeente/ corporatie	ja
voorleggen resultaten wonen-zorg onderzoek en aanpak aan gemeenteraad	2022	gemeente	
eerste afspraak met Duiven en Vivare over uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang	Q3 2021	gemeente/ corporatie	ja
uitwerken met Vivare en de Liemerije van het woonzorgconcept ‘Blijf-wijk’	Q4 2021	gemeente/ corporatie	ja
woningprogrammering tabel 2 voldoende ruimte geven in de sociale huur voor arbeidsmigranten	doorlopend	gemeente	
gesprek met Vivare over tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen	2022	gemeente/ corporatie	ja
toewijzen in overleg met Vivare van max 10% vrijkomende woningen aan vergunninghouders	jaarlijks	gemeente/ corporatie	ja
MEER EN PASSENDE WONINGEN			
definitief maken zachte plannen	doorlopend	gemeente	
onderzoeken mogelijkheden woningbouw in Westervoort Noord	2021-2022	gemeente	
raad informeren over de voortgang van het woningbouwprogramma	Jaarlijks in Q2	gemeente	

streefprogramma van tabel 2 hanteren voor nieuwe plannen in Westervoort	doorlopend	gemeente	
onderzoeken wenselijkheid en haalbaarheid invoering van een doelgroepenverordening	2022	gemeente	
met Vivare onderzoeken toevoegen appartementen een- en tweepersoonshuishoudens	Q4 2021	Gemeente/ corporatie	ja
onderzoeken mogelijkheden doorstromers voorrang geven bij nieuwbouw	2022	gemeente	
evalueren werken beleidsnotitie woning splitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen	Q4 2021	gemeente	
ontwikkelaars die bovenop BENG normen extra duurzaamheidsmaatregelen treffen of innovaties toepassen prioriteit geven	doorlopend	gemeente	
In de Transitievisie Warmte kiezen warmtevoorziening per wijk	Vanaf Q4 2021	gemeente	
plannen toetsen aan watertakenplan en aan strategielijnen DeltaPlan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)	Vanaf Q4 2021	gemeente	
partijen de voorwaarde stellen dat minimaal 25% circulair wordt ontwikkeld	doorlopend	gemeente	
marktpartijen uitdagen in bestaande plannen meer circulair te ontwerpen en bouwen	doorlopend	gemeente	

BIJLAGE 1. WONINGMARKTANALYSE WESTERVOORT

1. Bevolking en huishoudens

Figuur 1. Gemeente Westervoort. Bevolkings- en huishoudengroei 2020-2040

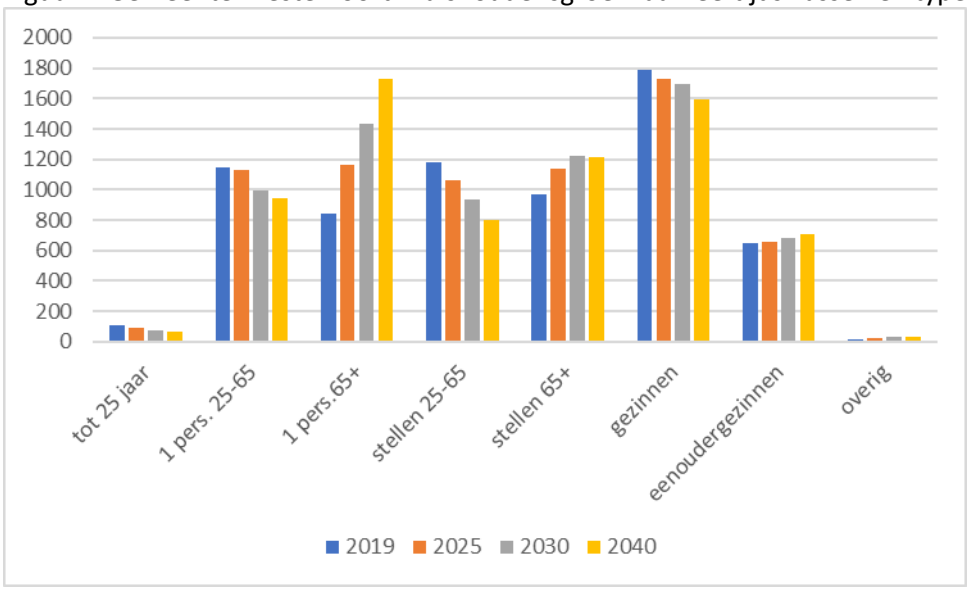


	2020	2025	2030	2040
Bevolking	14971	15088	15011	14646
Huishoudens	6697	6981	7077	7085

Bron: Primos 2019, Gelderse variant. Cijfers 2020 CBS Statline

- De gemeente Westervoort heeft per 1-1-2020 14.971 inwoners en 6.697 huishoudens
- De verwachting is dat het aantal inwoners de komende jaren licht gaat dalen. Het aantal huishoudens blijft daarentegen stijgen. Hierbij is rekening gehouden met de geplande woningbouw volgens de Liemerse Woonagenda. Zie ook 4.
- Door de vergrijzing daalt de gemiddelde huishoudengrootte en groeit het aantal huishoudens ondanks de lichte bevolkingsdaling. Dat zien we in figuur 2 aan de sterke toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens 65-plus
- Deze ontwikkeling zien we terug in alle Liemerse gemeenten

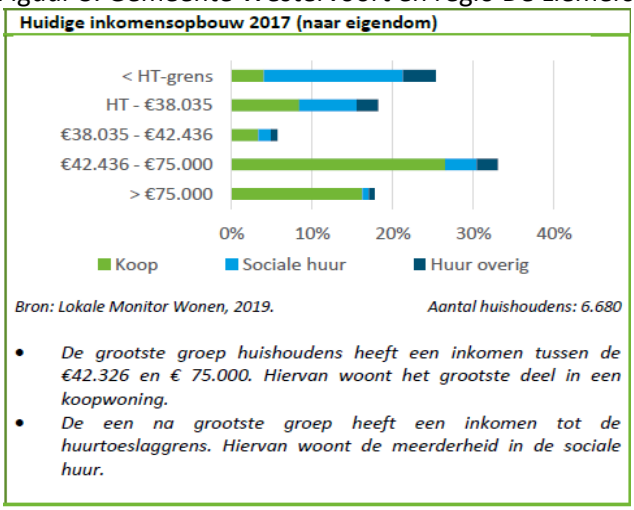
Figuur2. Gemeente Westervoort. Huishoudensgroei naar leeftijdsklassen en typen 2019-2040

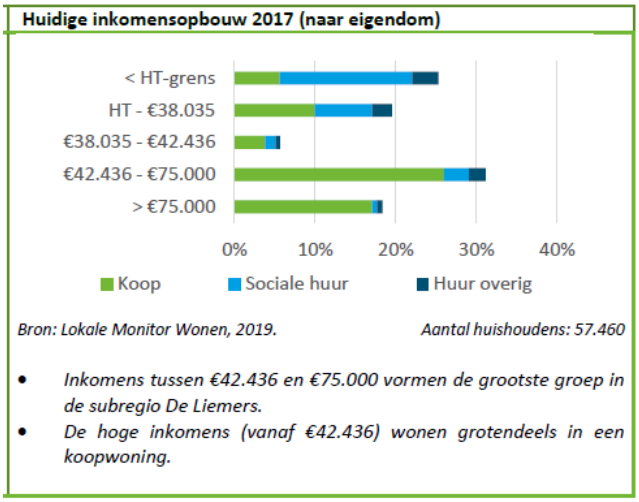


Bron: Primos 2019, Gelderse variant

- De huishoudens opbouw In Westervoort lijkt op die van de Liemers. Het aandeel gezinnen is met 27% vergelijkbaar met het aandeel in de Liemers (28%)
- Er zijn met 27% wel iets minder 65+ huishoudens dan in de Liemers (31%)
- De verwachting is dat het aantal jonge huishoudens tot 25 jaar de komende jaren ongeveer gelijk blijft evenals het aantal eenouder gezinnen
- Het aantal gezinnen (huishoudens met kinderen) gaat dalen evenals het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 25 en 65 jaar.
- De toename van het aantal huishoudens is volledig toe te schrijven aan het aantal een- en tweepersoonshuishoudens 65-plus. Deze groep groeit met 850 huishoudens tot 2030 en nog eens bijna 300 tot 2040 en compenseert ruimschoots de daling van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 25 en 65 jaar (ca. -600).

Figuur 3. Gemeente Westervoort en regio De Liemers. Inkomensopbouw naar woningeigendom 2017





Bron: regionaal woningmarktonderzoek 2019

- De huishoudens in de gemeente Westervoort kennen een inkomensopbouw die vergelijkbaar is met die in de Liemers
- Zowel in Westervoort als in de Liemers geldt dat met de stijging van de hoogte van het inkomen het aandeel dat in een koopwoning eveneens groeit.

Tabel 1. Gemeente Westervoort. Verhuisbewegingen 2018

Verhuizingen	Aantal	Percentage
Binnen de gemeente	175	18%
Vestigers uit de regio	260	26%
Vestigers van buiten de regio	80	8%
Vertrekkers naar de regio	360	37%
Vertrekkers naar buiten de regio	105	11%
Totaal	**980**	**100%**

Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- Veel mensen verhuizen binnen de gemeente Westervoort (18%) en er zijn veel verhuizingen tussen de regiogemeenten (63%)
- Er vertrekken in 2018 meer mensen uit de gemeente dan dat er zich vestigen.
- Vestigers in Westervoort komen vooral uit Arnhem, Duiven, Rheden en Zevenaar
- Maar er vertrekken ook in omgekeerde richting veel mensen uit Westervoort naar Arnhem, Duiven, Zevenaar en Rheden.

2. Woningvoorraad

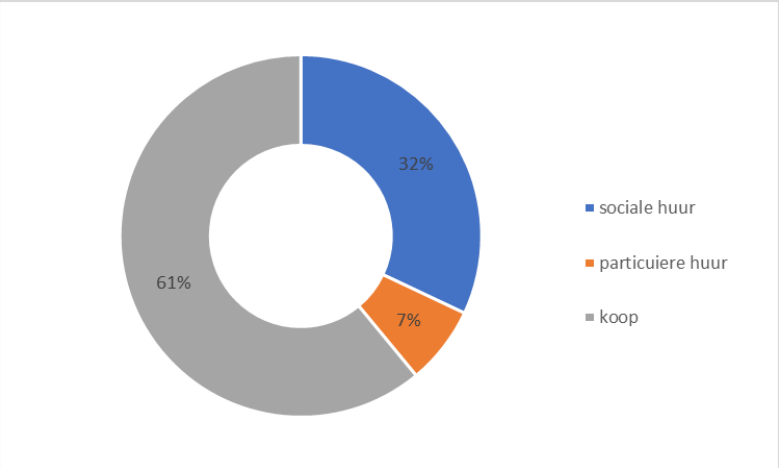
Tabel 2. Gemeente Westervoort. Ontwikkeling woningvoorraad 2015-2019

Onderwerp	1-1-	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	31-12-
2015	6544	30	3	0	1	2	34	6578
2016	6578	36	0	0	1	0	35	6613
2017	6613	49	4	1	3	0	49	6662
2018	6662	26	2	0	0	0	28	6690
2019	6690	29	5	0	1	0	33	6723

Bron: CBS Statline

- De laatste jaren zijn er gemiddeld ca 35 woningen per jaar in Westervoort bijgekomen
- De nieuwbouw schommelde in die jaren eveneens rondom de 35 woningen per jaar.

Figuur 4. Gemeente Westervoort. Woningvoorraad naar eigendom, 1-1-2019

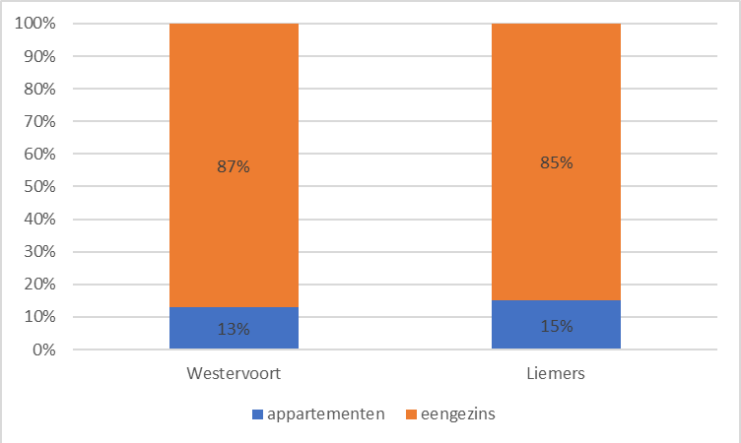


Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- Het aandeel sociale huurwoningen is met 32% hoger dan in de Liemers (29%)
- Ook het aandeel particuliere huurwoningen is met 7% iets hoger (Liemers 6%)

- Het aandeel koopwoningen is met 61% juist wat lager (Liemers 65%)

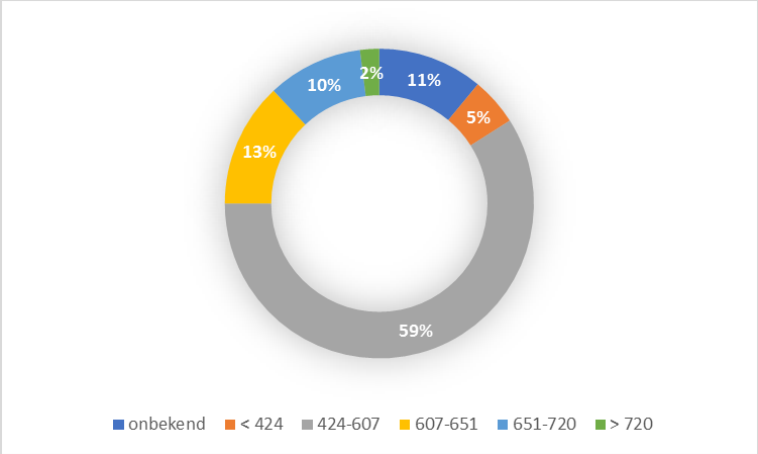
Figuur 5. Gemeente Westervoort en regio De Liemers. Woningvoorraad naar type, 1-1-2019



Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- Het aandeel appartementen in de woningvoorraad in Westervoort is met 13% iets lager dan dat in de Liemers (15%).

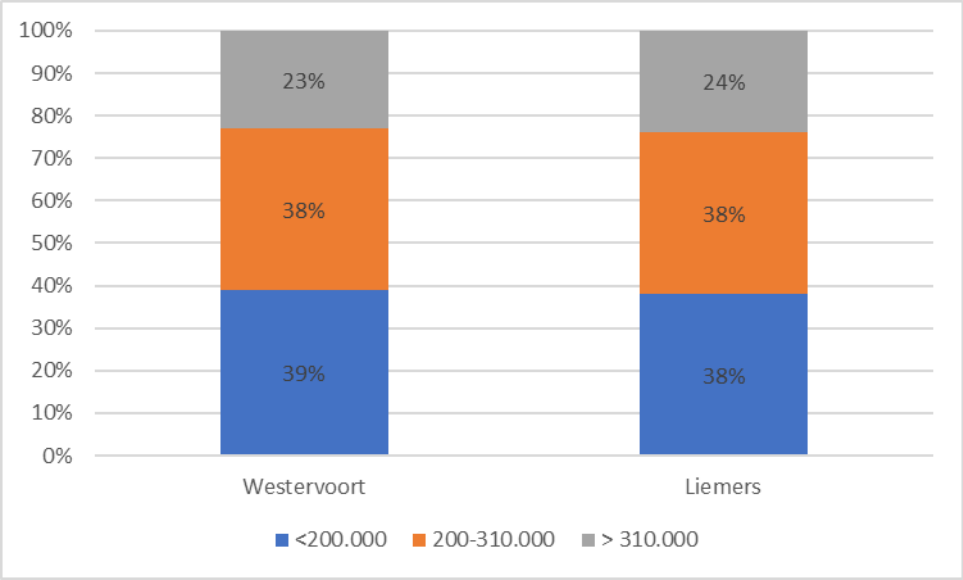
Figuur 6. Gemeente Westervoort. Sociale huurwoningvoorraad naar prijsklassen, 1-1-2019



Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- De voorraad sociale huurwoningen in Westervoort is per 1-1-2020 2.166 woningen groot
- Het aandeel goedkope huurwoningen onder de € 424,- is met 5% beperkt (regio 10%)
- 75% van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs beneden de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€651,-)
- Van de 465 particuliere huurwoningen in Westervoort heeft 60% een huur onder de €720,- (huurtoeslaggrens). In de regio is dat 55%
- De andere particuliere huurwoningen hebben een huur tussen de € 720,- en € 1.000,-

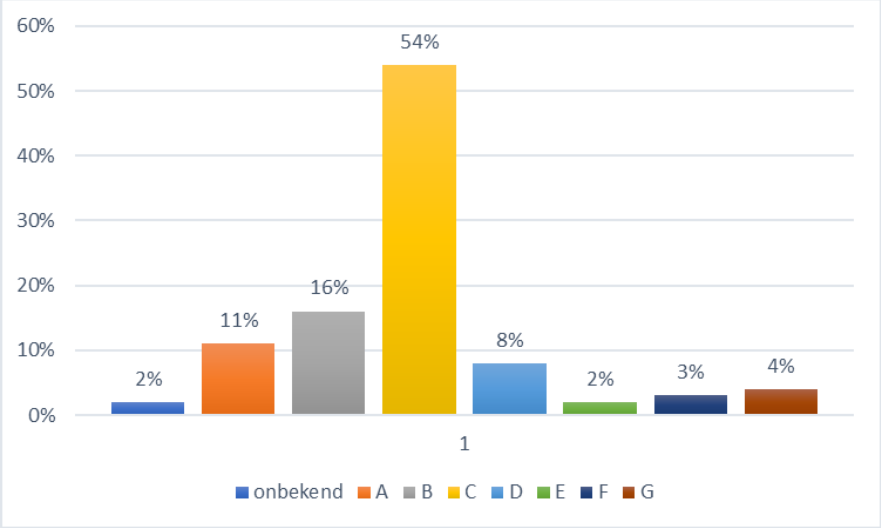
Figuur 7. Gemeente Westervoort en regio De Liemers. Koopwoningen naar WOZ-waarden, 1-1-2019



Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- De koopwoningvoorraad in Westervoort is wat betreft woningwaarde vergelijkbaar met die van de Liemers als geheel.
- In Westervoort staan meer goedkope koopwoningen onder de € 200.000,- (39%) en minder duurdere koopwoningen boven de € 310.000,- (23%) dan in Duiven (resp. 31% en 29%).

Figuur 8. Gemeente Westervoort. Woningvoorraad naar energielabels, 1-1-2029

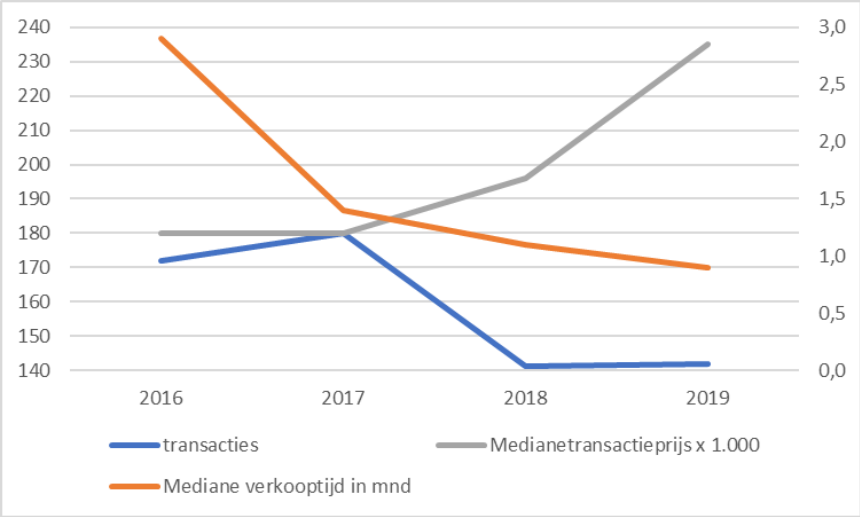


Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- De meeste woningen in Westervoort hebben een energielabel C of lager, net als in de regio
- Wel is het aandeel woningen met een label A of B met 27% een stuk lager dan in de regio (33%)
- Daar staat tegenover dat het aandeel woningen et een label c met 54% een stuk hoger is dan in de regio met 34%
- Vooral in de particuliere huursector (16%) en in de koop (18%) loopt Westervoort achter ten opzichte van de Liemers (resp 21% en 28%) wat betreft het aandeel woningen met een A- of B-label.

3. Druk op de koopwoningmarkt

Figuur 9. Gemeente Westervoort. Indicatoren druk koopwoningmarkt 2016-2019



Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- het aantal transacties is de afgelopen jaren gedaald van ca 180 in 2016 en 2017 naar ca 140 in 2018 en 2019
- dat de druk op de koopwoningmarkt sterk is toegenomen blijkt uit de mediane verkooptijd die is gedaald van 2,9 maand in 2016 naar 0,9 maand in 2019
- dat vertaalt zich ook in hogere verkoopprijzen. De mediane verkoopprijs ligt in 2019 30% hoger dan in 2016

4. Druk op de sociale huurwoningmarkt

Tabel 3. Gemeente Westervoort. Indicatoren druk sociale huurwoningmarkt 2016-2019

	2016		2017		2018		2019	
	app	eengez	app	eengez	app	eengez	app	eengez
verhuringen	31	46	27	72	22	62	27	55
mutatiegraad	6%	3%	5%	5%	4%	4%	5%	4%
reacties per won	139	41	124	159	55	139	60	116
actieve zoektijd in jaren	1,8	1,32	0,8	1,34	0,7	1,34	0,7	1,35

Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- Het aantal verhuringen schommelt de afgelopen jaren tussen de 80 en 100 per jaar
- De mutatiegraad (aantal verhuizingen) ligt al jaren op een laag niveau. Dat wil zeggen dat er weinig sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de woningzoekenden
- Het aantal reacties per woning is al jaren hoog, zowel voor appartementen als eengezinswoningen
- Een actief woningzoekenden (actief reageren op geadverteerde woningen) heeft in 2019 binnen negen maanden een appartement en binnen 16 maanden een eengezinswoning.

4. Fricties woningmarkt

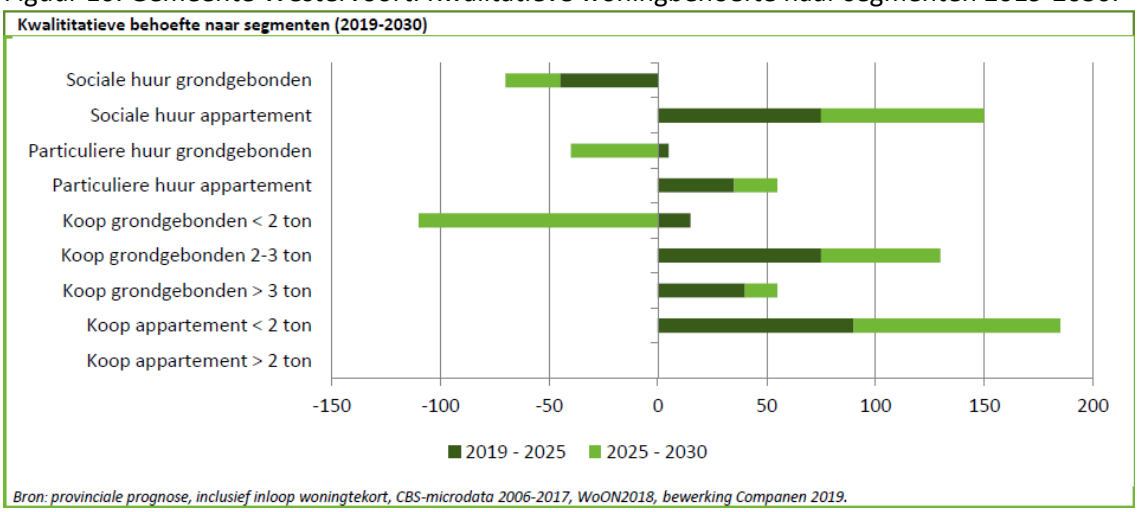
Tabel 4. Gemeente Westervoort. Woningbehoefte 2019-2040 en plancapaciteit

	2019-2025	**2025-2030**	**2030-2040**	**2019-2040**
Berekende woningbehoefte	280	100	10	**390**
Gecorrigeerde woningbehoefte	310	110	10	**430**
Benodigde plancapaciteit 130%	400	140	10	**550**
Beschikbare plancapaciteit in bekende plannen	**Totaal 350 (zie Bijlage 3)**			

Bron: regionaal woningmarktonderzoek 2019 en Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- Door de groei van het aantal huishoudens is er een behoefte aan 390 woningen in Westervoort tot 2040
- Omdat er de afgelopen jaren weinig is gebouwd in Westervoort zit er een onderschatting in de cijfers van Primos zit. Dit is een bekend fenomeen van dit prognosemodel dat met name op de korte/ middellange termijn (tot 2030) effect heeft op de verwachte groei van het aantal huishoudens. We gaan daarom uit van een gecorrigeerde woningbehoefte van 430 woningen tot 2040 in plaats van 390
- Om aan die behoefte te kunnen voldoen rekenen we met een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte. Immers door planvertraging en uitval is meer capaciteit nodig dan berekend
- In Westervoort is in theorie voldoende plancapaciteit voor 350 woningen. Het merendeel van de plannen is echter zacht (geen definitief bestemmingsplan) en moet op korter termijn definitief gemaakt worden.

Figuur 10. Gemeente Westervoort. Kwalitatieve woningbehoefte naar segmenten 2019-2030.



Bron: regionaal woningmarktonderzoek 2019

- Het gaat om fricties tussen vraag en aanbod bij optimale doorstroming, dat wil zeggen als mensen hun woonwensen zouden kunnen vervullen
- Een grote vraag wordt geconstateerd naar sociale huurappartementen (< €720,-). Dit als gevolg van de steeds verder voortschrijdende vergrijzing
- Er wordt minder vraag naar sociale huur grondgebonden verwacht, maar voor veel huurders is betaalbaarheid belangrijker dan typologie. Het aanbod grondgebonden woningen voorziet, mits betaalbaar ook in de vraag naar huurappartementen. Bovendien blijven bij gebrek aan

toegankelijke woningen mensen in hun grondgebonden woning wonen, waardoor fricties elkaar compenseren

- Een grote vraag wordt geconstateerd naar eengezins koopwoningen tussen de € 200.000,- en € 300.000,- en in mindere mate boven de € 300.000,-. Dit heeft te maken met de huidige woningvoorraad opbouw in Westervoort met minder dure en meer goedkope koopwoningen dan in Duiven (zie ook figuur 7)).
- Als mensen vanwege ontbrekend aanbod geen goedkope koopwoning kunnen vinden, ligt er een alternatief in de (sociale) huur. Vergelijkbare woonlasten met een koopwoning komen uit op een huur van € 600,- tot € 650,- per maand
- Opvallend is de behoefte aan appartementen zowel in de sociale huur, particuliere als in de koopsector. Dat heeft alles te maken met de grote te verwachten groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens 65-plus (vergrijzing) en het beperkte aanbod van appartementen op dit moment (13%).

BIJLAGE 2. UITKOMSTEN WOONENQUETE WESTERVOORT

In november en december 2020 is in de gemeenten Duiven en Westervoort een onderzoek uitgevoerd naar de woonbehoefte. Om de woonbehoefte te peilen is gebruik gemaakt van een vragenlijst. Deze is online ingevuld door inwoners, professioneel betrokkenen bij het wonen en professioneel betrokkenen bij zorg en/of welzijn.
De enquête is door in totaal 279 inwoners uit Westervoort volledig ingevuld. Met dit aantal respondenten kunnen met een betrouwbaarheid van 95% uitspraken worden gedaan over de bevolking. In totaal hebben 34 professionals werkzaam in Duiven en/of Westervoort de vragenlijst ingevuld. Vanwege de responsaantallen zijn de uitspraken van de professionals indicatief.

Belangrijkste uitkomsten inwoners Westervoort

- 35% van de inwoners van Westervoort is van plan binnen 5 jaar te verhuizen. Voor jongeren is dit 51% en voor 65+'ers is dit 39%
- 66% vindt dat de gemeente er alles aan moet doen om op tijd voldoende woningen te bouwen. Er is een tekort aan betaalbare huur en koopwoningen, onder andere voor starters, en aan levensloopbestendige (nieuwbouw)woningen
- 76% van de respondenten vindt dat de gemeente zowel woningen moet bouwen op locaties in de bebouwde kom als op nieuwe uitbreidingslocaties. 15% vindt Westervoort al te vol.
- 47% geeft aan dat in de buurt van het centrum hoger dan 4 lagen gebouwd mag worden, terwijl ook 42% het hier niet mee eens is
- Meer dan de helft (53%) geeft aan dat het aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw uitgebreid moet worden. Voorwaarde is wel dat deze woningen voor Westervoorters moeten zijn
- 70% vindt dat nieuwe woningen vooral woningen voor kleine huishoudens (starters en ouderen) moeten zijn
- 63% geeft aan het eens te zijn met de stelling "Aan kleine tijdelijke woningen (als Tiny Houses) is geen behoefte". Voorstanders vermoeden wel belangstelling maar zien wel liever permanente oplossingen
- 55% geeft aan dat er voldoende goedkope koop[woningen (< € 200.000,-) staan, 28% vindt van niet
- 46% vindt dat niet alle initiatieven voor woonvormen met zorg moeten worden gehonoreerd, 36% vindt van wel. Er moeten ook woningen voor andere groepen beschikbaar moeten komen
- 67% vindt dat ouderen met de juiste zorg en ondersteuning lang zelfstandig kunnen blijven wonen. Respondenten tussen de 50 en 65 jaar zijn het vaker eens met deze stelling (73%) en jongeren minder vaak (56%)
- 58% is het (volledig) eens met de stelling "Alle nieuwbouw moet energiezuinig zijn en zoveel mogelijk gericht op circulariteit.". Aandachtspunt is wel de betaalbaarheid.
- Ruim de helft 53% van de respondenten vindt dat de gemeente woningeigenaren actiever moet informeren en stimuleren om hun woningen energiezuiniger te maken. Wel is het zo dat niet iedereen de financiële middelen heeft
- De overgrote meerderheid van de respondenten uit Westervoort (82%) is het (volledig) eens met de stelling dat doorstromers uit Duiven/ Westervoort voorrang moeten krijgen bij nieuwbouw
- 55% vindt dat tijdelijke huurcontracten onderdeel zijn van de oplossing voor de huisvesting van mensen die snel een woning nodig hebben.
- 60% van de respondenten uit Westervoort is het (volledig) eens met de stelling "Het toestaan van friendscontracten is de oplossing voor de huisvestigingsvraag van jongeren en spoedzoekers.". Voornamelijk jongeren zien dit als een oplossing
- Meer dan de helft van de respondenten (52%) vindt dat het toestaan van kamerbewoning niet de oplossing is voor de huisvestigingsvraag van jongeren en spoedzoekers. Ze vrezen de komst van huisjesmelkers en ze zijn bang voor overlast en verloedering.
- 64% vindt dat starters en jongeren met een laag inkomen moeten worden geholpen door de gemeente bij de nieuwbouw van koopwoningen. Tegenstemmers vinden dat de gemeente zou moeten helpen bij het vinden van een huurwoning niet bij een nieuwe koopwoning

- Als oplossingen om jongeren te helpen op de woningmarkt worden genoemd: vooral zorgen voor meer goedkope koopwoningen en voldoende huurwoningen. Maar ook doorstroming bevorderen, het verlenen van subsidie of het verstrekken van een starterslening en helpen bij het zoeken naar werk/baan.

Belangrijkste uitkomsten professionals

- Professionals zijn het vooral eens met de stelling “De gemeente moet zowel woningen bouwen op locaties in de bebouwde kom als op nieuwe uitbreidingslocaties” (82%). Inwoners: 76%
- en met de stelling “De gemeente moet er alles aan doen om op tijd voldoende woningen te bouwen en dat mag de gemeente geld kosten” (76%). Inwoners: 66%
- Professionals zijn het voor 30% eens met de stelling dat alle nieuwe initiatieven voor woonvormen met zorg moeten worden gehonoreerd, bij de inwoners is dat 36%
- 70% van de professionals is het (volledig) eens met de stelling dat alle nieuwbouw energiezuinig en zoveel mogelijk gericht op circulariteit moet zijn. Inwoners: 58%.
- Van de professionals is 47% het eens met de stelling “Bij nieuwbouw moeten doorstromers uit Duiven/Westervoort voorrang krijgen op mensen van buiten de gemeente” . Van de inwoners is 82% eens met deze stelling!
- Van de professionals zegt 32% “Aan tijdelijke woningen (als Tiny Houses) is geen behoefte”, bij de inwoners is dat 63%!
- Professionals zijn het eens met de stelling “Het aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw is te klein en moet groter worden” (60%). Inwoners: 53%
- De professionals zijn het deels eens (37%) en deels oneens (33%) met de stelling dat op nieuwbouwlocaties in de buurt van het centrum hoger dan 4 lagen gebouwd mag worden. Inwoners: 47% eens en 42% oneens.

BIJLAGE 3. WONINGBOUWPROGRAMMA APRIL 2021

Het woningbouwprogramma is een overzicht van alle woningbouwlocaties en integraal onderdeel van de Woonvisie 2021-2030. Dit overzicht zal jaarlijks worden geüpdatet.

Beleidskader

In het kader van de regionale monitoring woningbouwplannen en als onderdeel van (sub) regionale woonagenda's en de Woondeal wordt jaarlijks in de periode februari/maart een update gevraagd van alle woningbouwplannen. Daarmee wordt regionaal gemonitord of de plannen die de verschillende gemeenten hebben, passen bij de regionale behoeftecijfers en afspraken, zoals de Liemerse Woonagenda en de Woondeal.
Het woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen in de gemeente Westervoort zal vanaf nu jaarlijks met een kennisgeving aan uw raad worden voorgelegd in de raadscyclus van de voorjaarsnota.

Woningbouwnotities

Met het vaststellen van de Woonvisie 2021-2030 en de bijbehorende Woonagenda komen de *woningbouwnotitie 2018-2027* (vastgesteld 4 februari 2019) en het *Uitvoeringsprogramma Woningbouw gemeente Westervoort 2020-2024* (vastgesteld 9-11-2020) te vervallen. Met deze notities zijn de afgelopen jaren meerdere lijstjes met mogelijke woningbouwlocaties en woningbouwaantallen verschenen. Deels bestonden deze lijstjes uit reeds lopende woningbouwlocaties of uit mogelijke woningbouwlocaties die al jaren in beeld zijn/ waren. Maar ook mogelijke nieuwe locaties waren hierin opgenomen.

Woningbouwprogramma 2021

De nieuwe lijst is een actueel overzicht van alle (mogelijke) woningbouwlocaties. In deze lijst zijn de locaties verdeeld in een aantal verschillende categorieën woningbouwplannen. Aan de hand van deze indeling kunnen de verschillende stadia in de ontwikkeling van de plannen worden geduid. De categorieën zijn hieronder benoemd en beschreven.

Lopende projecten/ projecten in afronding

Dit zijn de woningbouwplannen die in aanbouw zijn of sinds 2019 zijn opgeleverd. We monitoren de opleveringen vanaf 2019 omdat het meest recente woningmarktonderzoek gaat over de periode 2019-2030. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma hard.

Korte termijn locaties

Dit zijn de locaties met woningbouwplannen waar nu concreet aan gewerkt wordt. Dit kan zowel nog in een voorstadium zitten als al meer richting vaststelling van een ruimtelijk plan. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma indicatief in beeld. Al zijn ze voor sommige plannen al wat definitiever. Op detail kan zowel het programma als de aantallen bij veel plannen nog veranderen als plannen echt richting een ruimtelijk plan (zoals: bestemmingsplan/ omgevingsvergunning) gaan.

Uitbreidingslocaties

Dit zijn de mogelijke uitbreidingsplannen. Dit is gelet op het huidige besluitvormingstraject een tijdelijke categorie. Vooralsnog is in deze lijst Westervoort-Noord als 2 locaties opgenomen. Na besluitvorming omtrent de notitie 'Verdieping haalbaarheidsstudie Westervoort-Noord' kunnen ze al dan niet samen worden gevoegd tot een locatie. Ook kunnen ze bij een positief besluit worden toegevoegd aan de categorie korte termijn locaties. Waarbij de kanttekening past dat genoemde woningbouw aantallen gelet op het nog te starten haalbaarheidsonderzoek nog indicatief zijn.

Middellange en lange termijn locaties

Dit zijn mogelijke inbreidingsplannen die al wel bekend zijn en al globaal op haalbaarheid en aantallen zijn bekeken maar gelet op de prioritering nog niet in behandeling zijn genomen. Dit zijn wel de locaties die wanneer er ruimte ontstaat als eerste kunnen verschuiven naar de korte termijn locaties. Omdat er overwegend alleen nog maar globaal naar deze locaties is gekeken, maakt dat het nog onzeker is of het haalbaar is om op deze locaties te kunnen bouwen. Daarom wordt voor deze mogelijke locaties alleen een totaal aantal woningen opgenomen en is dit niet uitgesplitst per locatie. Dit aantal is de schatting van dit moment op basis van een woningbouwprogramma dat passend is bij het gewenste gemeentelijke woningbouwprogramma.

(Nieuwe) Mogelijke middellange en lange termijn locaties

Bij deze categorie zullen de locaties worden opgenomen die het afgelopen jaar in beeld zijn gekomen. Gelet op de noodzakelijke prioritering is deze categorie wel echt anders dan de categorie middellange en lange termijn locaties. Er is bij deze locaties nog niet globaal naar deze locaties gekeken. Daarmee is nog onduidelijk of woningbouw op deze locaties voorstelbaar is. Ook is nog niet naar mogelijke aantallen woningen gekeken. Deze categorie kent op dit moment nog geen woningbouwplannen.

Afgevallen locaties

Onder deze categorie worden locaties genoemd die eerder in notities zijn genoemd als mogelijke woningbouwlocaties maar op dit moment niet meer actueel zijn omdat de locatie inmiddels een andere ontwikkeling kent.

Prioritering

De noodzaak tot prioritering is bekend. Er is naast de lopende projecten en de korte termijn locaties geen ruimte voor extra woningbouwlocaties. Het overzicht van alle woningbouwplannen (zie tabel) laat zien dat dit hele lijst aan plannen en locaties waaraan gewerkt wordt. Daar zitten ook mogelijke locaties bij die door plotselinge omstandigheden actueel geworden zijn. Zoals de ontwikkelingen rondom Kulturhus ‘De Nieuwhof’.
Dus ondanks de al stevige lijst aan woningbouwlocaties waar aan gewerkt wordt en de noodzaak tot prioritering staat de deur wel open voor nieuwe locaties. Gelet op het groot aantal locaties waar we al aan werken kan dit helaas maar zeer beperkt.
Westervoort-Noord en centrum Westervoort zijn vanwege de noodzakelijke prioritering op dit moment geen onderdeel van de woningbouwopgave op de korte termijn.

Doorkijk richting 2022

Woningbouwontwikkeling is een ingewikkeld proces waar bij je soms stilstaat (of stappen achteruit zet) en soms aan het rennen bent. Door de inzet van het afgelopen jaar zien we richting het einde van 2021 ook projecten richting een volgende fase en /of realisatie gaan. Doordat het veelal om kleine locaties gaat en door alle nieuwe ontwikkelingen ontstaat daarmee beperkt ruimte om concreet de haalbaarheid van woningbouw op middellange en lange termijn locaties te gaan onderzoeken. Om te bepalen welke locaties, van alle locaties die in beeld zijn, we op dat moment oppakken, kijken we met name naar het principe ‘de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment’. Op het moment dat de planvorming gestart wordt is vervolgens uiteraard ook aandacht voor alle planologische thema’s en andere ambities van de gemeente (zoals duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en een goede fysieke leefomgeving). We denken op dit moment aan het oppakken van de locatie ‘omgeving Nieuwhof’. Dit vanwege de kansen die de (her)ontwikkeling van de locatie naar woningbouw biedt. Wanneer er extra capaciteit en middelen beschikbaar komen voor specifieke projecten, als Westervoort-Noord, dan is er ook ruimte om deze locaties verder op haalbaarheid voor woningbouw te onderzoeken.

Transformatie_of_nieuwbouw	Planning_startbouw	Verwachting_periode_oplevering	Plannaam	Bestemmingsplanstatus	Project loopt/ gemeentelijke betrokkenheid sinds	Inbreiding_Uitbreiding	Eigendom	Woonvorm	Prijssegment	Aantal woningen in plannen	Opgeleverd 2020	Opgeleverd 2019	Sloop		Aantallen notitie Uitvoeringwoningbouw	Opmerking
Lopende projecten/ projecten in afronding																
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Wonen achter de dijk	Hard	2005	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	0	2	0		1	Afgerond
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Het Geerken	Hard	2005	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	6	1	0		9	Afgerond
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Beekenoord	Hard	2005	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	0	3	0		0	Afgerond
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Hof van Hamerden	Hard	2012	Inbreiding	Koop	GGB	Koop 200.000-310.000,-	8	4	11	0		23	In afronding
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Klapstraat 31	Hard	2017	Inbreiding	Koop	GGB	Koop 200.000-310.000,-	0	1	0	1		0	Afgerond
Transformatie	2020	2020-2024	Klapstraat 129	Zacht	2019	Inbreiding	Onbekend	Appartement	Onbekend	4	0	0	0		4	Inmiddels opgeleverd
Nieuwbouw	2019	2020-2024	Klapstraat 194	Hard	2018	Inbreiding	Koop	GGB	Koop 200.000-310.000,-	0	1	0	0		0	Afgerond
Subtotaal										12	12	17	1			
Korte termijn locaties																
Nieuwbouw	2020	2020-2024	Beekenoord, kavels Liemersallee	Hard	2016	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	6	2	0	0		7	
Nieuwbouw	2021	2020-2024	Beekenoord, kavel maatschappelijk	Zacht	2020	Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Huur 720 -1.000/mnd	21					24	
Transformatie	2021	2020-2025	Fliere fluiter, voormalige schoolloca	Zacht	2015	Inbreiding	Onbekend	GGB	koop < 200.000	12					12	
Nieuwbouw	2022	2020-2024	Fort Geldersoorth	Hard	2005	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > 310.000,-	20					20	
Transformatie	2021	2020-2025	Kerkstraat 28 - 28a	Zacht	2019	Inbreiding	Huur	Appartement	Onbekend	6					0	
Nieuwbouw	2021	2020-2025	De Clossei	Zacht	2020	Inbreiding	Huur	Onbekend	Onbekend	35					35	
Transformatie	2021	2020-2024	IJsseldijk - Brouwerslaan	Hard	2019	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	2					2	
Transformatie	2022	2020-2024	Klapstraat 185	Zacht	2020	Inbreiding	Mix	Mix	Onbekend	25					22	
Transformatie	2021	2020-2024	Klapstraat 117/117a	Zacht	2019	Inbreiding	Huur	Appartement	Onbekend	4					4	
Transformatie	2021	2020-2024	Klapstraat 209-211	Zacht	2020	Inbreiding	Onbekend	Appartement/ GGB	Onbekend	6			2		0	5 appartementen 1 vrijstaande
Transformatie	2021	2020-2024	Klapstraat 233	Zacht	2019	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	2					2	
Subtotaal										139	2	0	2			
Middellange en lange termijn locaties (bij de wonongbouwnotities al globaal bekeken op haalbaarheid en 1e indicatie van aantallen woningen)																
Transformatie		2025-2029	Centrum Westervoort	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Appartement	Onbekend							
Transformatie	2023	2020-2024	Omgeving Nieuwhof	Zacht	2020	Inbreiding	Onbekend	Appartement	Onbekend							
Transformatie	2021	2022-2029	Dorpstraat - Hamersestraat	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend							
Nieuwbouw	2025	2025-2029	De Pals, meerdere locaties	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend							omgevingsstudie in voorfase
Subtotaal										130						
Uitbreidingslocaties																
Nieuwbouw		2023-2029	Westervoort Noord korte termijn	Zacht		Uitbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	100						
Nieuwbouw		2025-2029	Westervoort Noord lange termijn	Zacht		Uitbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	250						
Subtotaal										350						
Totaal										597	14	17	3			

(Nieuwe) Mogelijke Middellange en lange termijn locaties (nog niet eerder bekeken op haalbaarheid en 1e indicatie van aantallen woningen)

nog geen locaties

Afgevallen locaties (omdat ze een andere ontwikkelingsrichting kennen of nu niet meer actueel zijn)

Heilweg 65