1STROOM
DUIVEN & WESTERVOORT
1Stroom werkt voor de gemeente Duiven
en de gemeente Westervoort

Koersnotitie Volkshuisvestingsbeleid

Duiven



Versie: 26 maart 2026
Opgesteld door: Team RO/Anja Nijhuis
College: … 2026
Gemeenteraad: … 2026

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Leeswijzer 3

1. Bestaand beleid 2021 - heden 4

Visie op wonen in 2030 4

Ambities 2021 - heden 5

Stand van zaken uitvoering woonbeleid 6

2. Actualiteiten 8

Woonbehoefte doelgroepen – woonzorgvisie 2025 8

Nieuwbouwontwikkelingen Duiven 8

Woonbehoefteonderzoek GMR 2025 10

3. Herijking beleid 2026 en verder 11

Opzet huidig beleid en herijking 11

Beleid op wonen/volkshuisvesting 2026 en verder 12

Mogelijk maken van woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties 12

Realiseren van passende en betaalbare woningen aansluitend op de woonvraag van de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens 12

Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor zelfstandig wonende ouderen en aandachtsgroepen 12

Verduurzaming van bestaande woningen en duurzame nieuwbouw 12

Vergroening van de woonomgeving 13

Samenvatting 13

4. Uit te werken beleid in volkshuisvestingsprogramma 14

Inhoud volkshuisvestingsprogramma 14

Proces/participatie 14

Inleiding

Met de Omgevingswet en de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting verandert het woonbeleid van een woonvisie in een programma onder de omgevingsvisie, het volkshuisvestingsprogramma. In een omgevingsvisie legt de gemeenteraad de ruimtelijke keuzes neer en wordt de toekomstvisie neergezet. Daarin staat ook het woon-/volkshuisvestingsbeleid op hoofdlijnen. In een volkshuisvestingsprogramma komt de praktische uitwerking van het woonbeleid uit de omgevingsvisie. De omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma samen vervangen daarmee de huidige woonvisie.

Op dit moment wordt gewerkt aan het actualiseren van de Omgevingsvisie Duiven februari 2022. De huidige woonvisie (Woonvisie Duiven 2021-2030) is eveneens toe aan een actualisatie. Het is daarom nu een goed moment om de woonvisie te vervangen door de combinatie van beleid op hoofdlijnen in de omgevingsvisie, samen met de praktische uitwerking in een volkshuisvestingsprogramma.
Omdat de Woonvisie inmiddels vijf jaar oud is en daarmee niet op alle onderdelen helemaal actueel meer is, wordt in deze koersnotitie het herijkte woon-/volkshuisvestingsbeleid vastgelegd. Het beleid is op hoofdlijnen en hier en daar wat staccato beschreven. In de actualisatie van de Omgevingsvisie zal het beleid uitgebreider beschreven worden.
Deze koersnotitie vormt daarmee de basis voor de praktische uitwerking in het volkshuisvestingsprogramma, door het college.

In deze koersnotitie wordt de (herijkte) visie op de volgende onderwerpen beschreven:
- Mogelijk maken van de woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties
- Realiseren passende en betaalbare woningen aansluitend bij de woonvraag
- Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor ouderen en aandachtsgroepen
- Verduurzaming van bestaande woningen en duurzame nieuwbouw

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt het bestaande beleid tot heden beschreven, waarbij aandacht voor de samenhang van de Woonvisie met andere beleidsinstrumenten, zoals bijvoorbeeld de Woondeal en de Woonzorgvisie.
In hoofdstuk 2 wordt de actualiteit weergegeven. Daaruit volgen de onderdelen van het bestaande beleid waarop aanpassingen nodig zijn.
Hoofdstuk 3 geeft het herijkte beleid weer. Dit is het beleid dat opgenomen kan worden in de actualisering van de omgevingsvisie. Ook vormt dit hoofdstuk de basis voor het college van burgemeester en wethouders voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma. In het laatste hoofdstuk wordt dit nog eens puntsgewijs opgeschreven.

1. Bestaand beleid 2021 - heden

In de afgelopen jaren heeft het woonbeleid al een hele ontwikkeling doorgemaakt. De basis is gevormd door de Woonvisie 2021-2030 en de Omgevingsvisie (2022). Aan de hand van een aantal thema's zijn daarin de ambities voor de bestaande woningvoorraad en leefomgeving, de nieuwbouwopgave en de huisvesting van specifieke doelgroepen beschreven. Werkend aan de uitvoering van die ambities, en door ontwikkelingen vanuit rijk, provincie, regio en binnen onze eigen gemeente, zijn de ambities op onderdelen in de loop der jaren al aangescherpt of gewijzigd.

Zo zijn de ambities voor de nieuwbouwopgave door de komst van de *Woondeal*, en de updates daarop, de *Woningbouwevaluatie 2024 en de doorkijk naar 2040* en het *NOVEX Ontwikkelperspectief* gewijzigd. Dit heeft geresulteerd in een nieuw streefprogramma naar financieringscategorieën en bijbehorende definities en prijsgrenzen.

Om uitvoering te geven aan de ambities rondom huisvesting van aandachtsgroepen en gelet op de actuele ontwikkelingen in het werkveld is in 2025 op dat onderdeel al een nieuwe visie opgesteld, namelijk de Woonzorgvisie.

De Doelgroepenverordening, de beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels, de Huisvestingsverordening, de beleidsregel toewijzing woonwagenstandplaatsen en het Afsprakenkader realisatie sociale huurwoningen zijn allemaal regelingen die zijn ontstaan om uitvoering te geven aan de doelen in de Woonvisie.

Visie op wonen in 2030 volgens de Woonvisie 2021

De basis voor de ambities heeft de raad in 2021 weergegeven in de visie op wonen in 2030. Hoe zit het woonlandschap er dan uit, waar werken we naar toe.
Citaat:

> In 2030 kent de gemeente Duiven een meer vitaal, open, zorgzaam en duurzaam woon- en leefmilieu. Wij zien dorpen voor ons, waarin mensen graag willen verblijven en wonen ongeacht hun leeftijd, mobiliteit of gezondheid. Er zijn geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. 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 hun eigen woning en woonomgeving. Voor mensen die zich willen verbeteren op de woningmarkt zijn er doorstroommogelijkheden.
>
> Om te voorkomen dat onze bevolking door de vergrijzing uit balans raakt met veel ouderen, richten we ons op het verkrijgen van een woningvoorraad die voldoende mogelijkheden biedt voor zowel jongeren en ouderen uit de gemeente Duiven als voor de huishoudens die behoren tot de actief werkende bevolkingsgroep en die graag in onze gemeente willen blijven of komen wonen.
>
> De nieuwbouwopgave geven we vorm volgens het principe de juiste woning voor de juiste doelgroep, op de juiste plaats en op het juiste moment. Volgens dit principe ligt de hoofdopgave in de kern Duiven vanwege een grote behoefte aan woningen nabij voorzieningen (winkels, maatschappelijk, openbaar vervoer en snelwegen). In Loo en Groessen wordt naar behoefte gebouwd.
>
> Woongeluk omvat meer dan een kwalitatief goede en duurzame woning. Het gaat ook om een goede leefbare woonomgeving en om de bewonerssamenstelling en de sociale samenhang in een wijk of dorp. In de kern Duiven kunnen inwoners dorps wonen met een levendig centrum en een prachtig divers aanbod aan voorzieningen. In de kernen Groessen en Loo is het landelijk wonen in dorpen met een rijk verenigingsleven en een zorgzame gemeenschap en het gemak van Duiven vlakbij. Het buitengebied zorgt voor rust en ruimte en voor een buffer tussen de dorpen. En alle inwoners hebben het gemak van de stad Arnhem dichtbij, de pracht van de natuur onder handbereik en het geluk van een robuuste werkgelegenheid in de gemeente Duiven en in de regio Arnhem-Nijmegen.

Inmiddels kijken we verder vooruit en leggen we de horizon al richting 2040. Maar de basis van deze visie staat nog steeds overeind.

Ambities 2021 - heden

De huidige ambities op gebied van wonen, in de verschillende beleidsstukken, zijn samen te vatten in een aantal punten binnen het thema ‘Een duurzaam thuis’ uit de Omgevingsvisie:

- **Het realiseren van meer en passende woningen op inbreidings- en uitbreidingslocaties.**
  - Meer woningen:
    In de Woonvisie waren maximale woningbouwaantallen weergegeven. Op basis van de Woningbouwevaluatie 2024 en de doorkijk naar 2040 zijn de maximale aantallen losgelaten. En is ‘bouwen naar behoefte’ het uitgangspunt geworden.
    Binnen de mogelijkheden van de Omgevingsvisie bieden de uitbreidingslocaties Biezenkampen, Ploen-Noord, Ploen-Noord Groot en Plakse Weide, samen met eventuele inbreidingslocaties voldoende mogelijkheden om te voorzien in de verwachte behoefte op basis van de prognoses (Primos 2022: toevoegen 1.900 woningen in de periode 2022-2040).
  - Passende woningen:
    Door alle ontwikkelingen rondom het bouwen van woningen is er steeds meer aandacht gekomen voor het realiseren van sociale en betaalbare woningen. Om daarmee te voorzien in de woningbehoefte van starters en woningzoekenden met een lager inkomen. Het streefprogramma uit de Woonvisie is, op basis van rijksbeleid en de daaruit voortkomende woondeals aangepast. We hanteren nu de woningbouwcategorieën en prijsgrenzen uit deze regionale afspraken. De te realiseren percentages passen binnen de behoefte van de woningenzoekenden in onze gemeente.

    tabel: Streefprogramma woningbouw 2023-2030 (prijspeil 2026)

Prijscategorie		percentage
Sociale huur	< sociale huurprijsgrens € 932,93 (max 143 WWS-punten)	30%
Middenhuur & Betaalbare koop laag segment	< liberalisatiegrens € 1.228,07 (max 186 WWS-punten) < € 299.000 (V.O.N.)	17-20%
Betaalbare koop hoog segment	< € 420.000 (V.O.N.)	17-20%
Dure koop & Dure huur	> € 420.000 (V.O.N.) > € 1.228,07 (minimaal 187 WWS-punten)	30-33%

    Binnen deze categorieën is er ook aandacht voor het realiseren van woningen/woonvormen voor de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens. Zowel voor starters en jongeren als voor ouderen.

- **Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor zelfstandig wonende ouderen en andere aandachtsgroepen.**
  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. Met het vaststellen van de Woonzorgvisie Duiven 2025 heeft de gemeenteraad een nieuwe visie neergelegd. In deze Woonzorgvisie wordt dieper ingegaan op wonen met zorg/ondersteuning en een gezonde woon- en leefomgeving.

- **Verduurzaming van de bestaande woningen en een duurzame nieuwbouw binnen een groene woonomgeving**
  We hebben in eerste instantie aandacht voor de huidige woningvoorraad en de bestaande wijken. Immers het aantal nieuw te bouwen woningen is in verhouding tot de bestaande voorraad beperkt. We willen de huidige woningvoorraad energetisch en kwalitatief verbeteren en niet alleen voorwaarden stellen aan nieuwe woningen. Daarnaast willen we ruimte bieden voor bijzondere woonconcepten als flexwonen en tijdelijke huurcontracten. We werken aan de leefbaarheid van wijken en dorpen en zoeken aansluiting bij de aanpak in de transitievisie warmte.
  In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over conceptueel, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. En voor de bestaande woningen afspraken over energietransitie en verduurzaming. Onder de paraplu Samen1nergie werken Duiven en Westervoort aan deze ambities.

Stand van zaken uitvoering woonbeleid

In de afgelopen jaren is gewerkt aan het uitvoeren en bereiken van de doelen en ambities uit de Woonvisie 2021 – 2030. Veel is er gerealiseerd, sommige nog niet of zijn aangepast en andere ambities lopen nog door in de komende jaren.

Met het vaststellen van de *Woonzorgvisie gemeente Duiven 2025* is vorig jaar een actualisatie gemaakt op de doelen die betrekking hebben op de huisvesting van de verschillende doelgroepen. Daarbij is ook gekeken naar de benodigde zorg en ondersteuning, zodat mensen langer of opnieuw zelfstandig in een woning kunnen wonen. De Woonzorgvisie wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Passend in het stramien van omgevingsvisie en volkshuisvestingsprogramma. De huisvestingsmogelijkheden en ambities voor de doelgroepen die in de Woonzorgvisie worden beschreven worden daarom niet meegenomen in deze notitie en in de uitwerking in het volkshuisvestingsprogramma. Daar waar overlap in de ambities zitten worden deze ook in deze koersnotitie en in het volkshuisvestingsprogramma opgenomen.

Voor duurzaamheid en de verschillende thema's die daarbij horen, zoals klimaatadaptatie & biodiversiteit, energietransitie en circulariteit werken we met Westervoort samen onder de paraplu van Samen1nergie. Uitgangspunt hierbij zijn de afspraken zoals vastgelegd in de Woondeal.
Voor Duiven zijn/worden eigen programma's opgesteld en worden daarom niet verder meegenomen in deze koersnotitie en straks ook niet in het volkshuisvestingsprogramma.

Zeer recent is uitvoering gegeven aan de wens om de bestaande woningvoorraad beter te kunnen inzetten. Het college heeft de *beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels* vastgesteld. Op basis van deze regeling kunnen woningen worden gesplitst of via woningdelen of kamerverhuur verhuurd worden. Ook is het mogelijk om familie-/mantelzorgwoningen bij te plaatsen op een kavel en bij grote kavels de kavel te splitsen. Zodat er een extra woning gerealiseerd kan worden. Dit alles draagt bij aan het laten krimpen van de woningnood en te voorzien in de benodigde huisvesting van een aantal doelgroepen.

Om de ambities voor het realiseren van sociale en betaalbare woningen juridisch te kunnen borgen is in 2023 de Doelgroepenverordening vastgesteld. Op locatieniveau kan daarmee in het bestemmingsplan en als vervolg daarop nu in het omgevingsplan worden vastgelegd in welke prijscategorieën er woningen gebouwd mogen worden en aan wie die nieuwe woningen verhuurd/verkocht mogen worden. De regeling is al heel concreet ingezet bij de Ploen (1 en groot) en in Loo bij de Kassenlocatie. De doelgroepenverordening wordt ook van toepassing op de Biezenkampen.

De druk op de sociale huurwoningvoorraad is nog steeds groot. Het is daarom noodzakelijk die woningen op een goede en rechtvaardige manier te verdelen op het moment dat zij beschikbaar komen voor nieuwe verhuur. De *huisvestingsverordening* is daarvoor al jaren het juiste instrument. Samen met de prestatieafspraken met de corporaties zorgt de gemeente er zo voor dat zowel de woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een huurwoning (uitstromers uit de zorg, statushouders, urgenten) als de reguliere woningzoekenden een woning kunnen vinden. Maar de noodzaak om sociale huurwoningen bij te bouwen, de koek te vergroten, is nog steeds aanwezig.

Om te zorgen dat er voor/met de corporaties passende sociale huurwoningen worden gebouwd heeft het college eind 2025 een *Afsprakenkader realisatie sociale huurwoningen* gesloten met Vivare. De regeling geldt ook voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen door andere corporaties of andere verhuurders. In de regeling staan afspraken over het te leveren product op basis van de Woonstandaard, stichtingskosten en ambities. Ook zijn een aantal ontwikkelmodellen vastgelegd over de manier waarop een project tot stand komt, afhankelijk van wie eigenaar is van de betreffende grondpositie. Dit afsprakenkader helpt om de corporaties in positie te brengen en om sociale huurwoningen te kunnen toevoegen aan de voorraad die passen bij de woningbehoefte van woningzoekenden met een laag inkomen.

Samen met ontwikkelaars en corporaties is de gemeente voortvarend aan de slag met het ontwikkelen van nieuwe woningen. Er zitten voldoende woningen in de planning, zowel in kleinere als grotere locaties, maar de daadwerkelijke realisatie komt nog wat stroef op gang. Dit heeft onder andere te maken met de vele ambities, ook uit andere werkvelden, die bijdragen aan mooie toekomstbestendige

wijken en buurten, maar die ook een uitdaging vormen voor de financiële haalbaarheid. De Woondeal, het ondersteuningsteam van de provincie en verschillende subsidieregelingen vanuit rijk en provincie helpen wel om de benodigde versnelling de komende jaren te realiseren.

De Woonvisie (2021), Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 en de ambities van de Woondeal 2.1 zijn de basis voor het woningbouwprogramma. Uitgangspunt hierbij is bouwen naar behoefte. De woningbouwbehoefte stijgt nog steeds. De richtinggevende woningbouwopgave tot en met 2040 ligt op circa 1.900 woningen. De woningbouwevaluatie laat zien dat het ontwikkelen van plannen tijd kost. Zo gemiddeld 3 tot 10 jaar. Planlocaties waar vandaag mee gestart wordt leveren dus pas over 3 tot 10 jaar de eerste woningen op. Door te krap te sturen op de hoeveelheid beschikbare locaties loop je altijd achter de feiten (behoefte) aan en wordt er dus te weinig woningen gebouwd.

2. Actualiteiten

Uitgangspunt van de herijking van het beleid is om zoveel mogelijk beleidsneutraal door te gaan, omdat de basis van de visie op wonen eigenlijk niet is veranderd. Maar voor wonen met zorg en de nieuwbouwopgave is nadere duiding nodig voor de herijking van het beleid.

Woonbehoefte doelgroepen – woonzorgvisie 2025

In 2025 heeft de gemeenteraad de Woonzorgvisie Gemeente Duiven 2024-2030 vastgesteld. In deze visie wordt aan de hand van vier thema's, passend binnen de thema's Een duurzaam thuis en Een Gezonde, sociale en veilige leefomgeving van de Omgevingsvisie, een beweging in gang gezet voor een vernieuwende aanpak om te komen tot een meer gebiedsgerichte benadering. Daarbij richt de woonzorgvisie zich op de mensen voor wie het moeilijk is om passende woonruimte te vinden. Sommige mensen hebben minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn afhankelijk van zorg of begeleiding, of moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. Denk aan uitstromers uit instellingen, dak- en thuisloze mensen en arbeidsmigranten. Deze mensen behoren tot de 'aandachtsgroepen' op de woningmarkt, omdat zij elkaar op dit moment verdringen en concurreren met regulier woningzoekenden om de schaarse betaalbare woningen. De Woonzorgvisie richt zich op de groeiende specifieke woonvraag, veranderende demografische ontwikkelingen en andere toekomstige uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. Dit helpt bij het creëren van een duurzaam en toekomstig (woon)beleid.
In de woonzorgvisie worden hiervoor vier ambities beschreven:

- Wonen:
  er zijn voldoende passende en aantrekkelijke woningen en woonvormen voor alle aandachtsgroepen
- Passende zorg en ondersteuning:
  Inwoners wonen op een prettige en veilige manier, in voldoende gezondheid en langer zelfstandig
- Leefbaarheid:
  Inwoners leven veilig, prettig en gezond in elkaars nabijheid in een samenleving waarin iedereen mee kan doen
- Fysieke omgeving:
  een leefomgeving die sociaal, veilig, gezond en toegankelijk is voor iedereen

In een uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg, in de systematiek van de Omgevingswet, worden de ambities vertaald naar praktische doelen en acties. Dit uitvoeringsprogramma staat niet op zichzelf, maar vormt straks samen met het volkshuisvestingsprogramma zoals in deze koersnotitie aangeduid, de praktische uitwerking voor het woonbeleid uit de omgevingsvisie.
Daar waar het gaat om het realiseren of beschikbaar krijgen van woningen is er sprake van uitwisseling van doelen en ambities.

Uit de Woonzorgvisie komt de volgende huisvestingsopgave naar voren:

- Aandachtsgroepen die in aanmerking komen voor urgentie: tussen de 50-70 woonruimtes per jaar.
- Overige groepen met een zorg- of ondersteuningsvraag: toename van de vraag van mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking (Wlz) en mensen met een psychische kwetsbaarheid (doelgroep Beschermd Wonen): maximaal 25 extra woonruimten tot 2030.
- Huisvesting ouderen/senioren:
  De verschillende typen huisvesting voor senioren:
  - Nultredenwoningen — maximaal 325 woningen toevoegen 2022-2030
  - Geclusterde woningen voor senioren — maximaal 225 woningen toevoegen
  - Zorggeschikte woningen — maximaal 65 woningen/plekken toevoegen

Nieuwbouwontwikkelingen Duiven

De oorspronkelijke doelstelling voor woningbouw was om tot 2040 in totaal 1.200 woningen te realiseren. Dit aantal is op basis van de Woningbouwevaluatie 2024 en de doorkijk naar 2040 verhoogd naar 1.900 woningen tot 2040. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijkheden in de Spoorzone. We streven daarbij naar 130% plancapaciteit, zodat eventuele planuitval of grote vertragingen opgevangen kunnen worden door plannen in de overcapaciteit.

Op basis van het vastgestelde Streefprogramma ziet de opgave er op dit moment zo uit:

Periode	Bruto	Waarvan betaalbaar (67%)			Waarvan door corporaties
		Sociale huur 30%	Middenhuur	Betaalbare koop	
2022 – 2024	170				
2025 – 2030	790	265	65	240	245
2031 – 2034	400	120	40	140	120
2030 – 2040	1.000	300	370		

De woningen in de periode 2030 – 2040 maken onderdeel uit van de voorwaardelijke extra mogelijkheden voor een grootschalige woningbouwlocatie Liemers. Waarin de verwachting is dat de gemeenten Westervoort, Duiven en Zevenaar samen 4.000 woningen kunnen realiseren in de spoorzones. Voor Duiven ongeveer 1.000 woningen.

Uitgangspunt van de Woondeal-afspraken en ons streefprogramma is dat 67% van de nieuwbouw betaalbaar is (sociale en middenhuur en betaalbare koop laag en hoog). Daarbinnen is 30% sociale huur.

Wat is er al gerealiseerd

Periode	Bruto	Waarvan betaalbaar (67%)			Waarvan door corporaties
		Sociale huur 30%	Middenhuur	Betaalbare koop	
2022 – 2024	117	29	13	43	29
2025 – 2030 (alleen de gereed meldingen in 2025)	49	12		16	12

Het aantal opgeleverde woningen is in deze periode fors achtergebleven bij de doelstellingen. Dat heeft te maken met het feit dat de meeste plannen aan het begin van deze periode nog opgestart moesten worden. Er lagen in 2021 geen panklare plannen op de plank. Door alle ambities (stapeling vanuit verschillende werkvelden), aanpassing van het streefprogramma en bezwaar- en beroepsmogelijkheden is het ingewikkeld om plannen snel tot realisatie te brengen. Gemiddeld is de doorlooptijd ongeveer 7 jaar. Dat gaan we de komende jaren ook terugzien in de op te leveren woningen. Veel plannen waar we al jaren aan werken komen de komende jaren daadwerkelijk tot opleveren.
Het aandeel sociaal (25%) is lager dan gewenst op basis van de woondeal-afspraken. Wel voldoet dit aantal aan de afspraken zoals vastgelegd in de Woonvisie.
Het totaal percentage betaalbaar is wel volgens afspraken, namelijk 66%. En dat is een mooi resultaat, wetende dat deze plannen deels zijn opgestart voordat de woondeal-afspraken van kracht zijn geworden. Die plannen zijn dus ontwikkeld onder een ander regime.

Wat staat er in de planning

Periode	Bruto	Waarvan betaalbaar (67%)			duur	onbekend
		Sociale huur 30%	Middenhuur	Betaalbare koop		
2026 – 2034	1839	257	115	549	339	107
2035 – 2040	1010	562	382		478	60
Totaal	**2849**	**819**	**1046**		**817**	**167**

In deze cijfers zitten alle grote (potentiële) locaties, zoals de Ploen (1 en groot), Plakse Weide, Biezenkampen en drie spoorzone-locaties. En natuurlijk de transformatielocaties in het centrum van Duiven en in Loo.
Hiermee kan Duiven voldoen aan de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal.

Als gekeken wordt naar hoe de ontwikkelprocessen lopen, zien we wel dat er bij verschillende locaties knelpunten zijn die de beoogde start van projecten kunnen vertragen. Denk daarbij aan netcongestie, wensen van grondeigenaren en bezwaren van omwonenden.

Naast sturen op aantallen en financiële woningbouwcategorieën maken we met ontwikkelaars, soms is dat de gemeente zelf, ook afspraken over voor wie die nieuwe woningen geschikt moeten zijn. Daarbij is levensloopbestendig bouwen en bouwen voor 1-2 persoonshuishouden de grote opdracht.

Door de trage start moet er nog hard gewerkt worden de komende jaren om alle doelen rondom de nieuwbouw gerealiseerd te krijgen. De uitgangspunten uit de huidige woonvisie, geactualiseerd met de laatste woondealafspraken en de woonzorgvisie zullen dan ook meegenomen worden in de herijking van de omgevingsvisie en het op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

Naast aantallen, financieringscategorieën en doelgroepen wordt er bij nieuwbouw ook gekeken naar de duurzaamheidsdoelen uit de Woondeal. Vanuit deze afspraken wordt er bij nieuwbouw sterk ingezet op circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Woonbehoefteonderzoek GMR 2025

In GMR-verband heeft Companen voor de Groene Metropool Regio in 2025 een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is begin 2026 opgeleverd. Naast cijfers op regioniveau geeft dit onderzoek ook inzicht in de specifiek woonbehoefte in Duiven en daarbinnen op CBS-wijkniveau.

Dit onderzoek laat zien dat de huishoudensgroei in Duiven de komende jaren gestaag doorgaat. Samen met het huidige tekort levert dat voor de periode 2025-2034 een woningbehoefte op van 1.155 extra woningen. Voor de periode 2035-2040 is de woningbehoefte 315 woningen. Ook na 2040 blijft er vraag naar woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat de woningbehoefte in de Liemers in lijn ligt met eerdere prognoses en de afspraken in de Woondeal. Voor de herijking van de nieuwbouwopgave wordt daarom uitgegaan worden van de 1.900 woningen tot 2040, exclusief de mogelijkheden in de Spoorzone, zoals opgenomen in de Woningbouwevaluatie 2024 en de vooruitblik naar 2040.

De behoefte aan betaalbare woningen is in Duiven net iets lager dan het regionale gemiddelde, maar past wel in de Woondeal-afspraken (67% betaalbare woningen realiseren). Ook de vraag naar sociale huurwoningen ligt op de 30% van de Woondeal-afspraken. Daarbij is er in de sociale sector veel vraag naar appartementen, maar er blijft ook vraag naar grondgebonden woningen.
In het dure segment is er zowel vraag naar grondgebonden woningen als naar appartementen. Deze laatste vraag komt vooral van oudere huishoudens die een nultredenwoning zoeken.
Van de totale woningvraag voor de gemeente Duiven bestaat bijna 60% uit de vraag naar appartementen/nultredenwoningen. Zowel in de huur als in de koopsector.

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek laat zien dat er nog steeds een grote behoefte bestaat aan extra woningen. Het woningbouwprogramma sluit daar mooi bij aan. Omdat de vraag naar financieringscategorie aansluit bij de Woondeal-afspraken hoeft het programma zowel kwantitatief als financieel niet te worden aangepast. Het beoogde programma kan in de herijkte visie worden doorgezet.

3. Herijking beleid 2026 en verder

Zoals hiervoor al aangegeven is er al veel gebeurd de afgelopen jaren. Maar er zijn ook veel punten die nog doorlopen in de komende jaren. Daarbij is mogelijk het accent wat verschoven, maar de basis, zoals vastgelegd in de huidige woonvisie en omgevingsvisie, staat daarvoor nog fier overeind. Met deze koersnotitie wordt daarom wel een herijking voorgesteld en vastgelegd, maar worden er geen hele nieuwe beleidslijnen uitgezet. In dit hoofdstuk zal het herijkte beleid worden beschreven. Dit vormt tevens de basis voor het beleid op wonen/volkshuisvesting in de herijking van de omgevingsvisie die later dit/volgend jaar volgt. En dit hoofdstuk vormt ook de basis voor de praktische uitwerking van het beleid in het volkshuisvestingsprogramma. Dit in de systematiek van de Omgevingswet.

Om in de lijn te blijven met de thema's van de huidige omgevingsvisie wordt de indeling van de woonvisie (drie thema's met daarbinnen verschillende doelen) enigszins aangepast aan de indeling van de Omgevingsvisie.

Opzet huidig beleid en herijking

Thema's Woonvisie 2021 – 2030

1. Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken
2. Huisvesten van specifieke doelgroepen
3. Meer en passende woningen

Thema's Omgevingsvisie 2022

AMBITIES EN DOELEN VOOR DE LEEFOMGEVING

Thema	Ambities en doelen 2030-2040
Een duurzaam thuis	• Mogelijk maken van de aanvullende woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties • Realiseren van passende en betaalbare woningen aansluitend op de woonvraag van de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens • Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor zelfstandig wonende ouderen en zorgdoelgroepen • Verduurzaming van bestaande woningen en duurzame nieuwbouw • Vergroening van de woonomgeving • Aandacht voor specifieke woonvragen van spoedzoekers en woonwagenbewoners
Gezonde, sociale en veilige leefomgeving	• Een gezonde samenleving met aandacht voor de medemens en elkaar • Participatie van inwoners en andere maatschappelijke partners • Een groene omgeving die bijdraagt aan de lichamelijke en geestelijke gezondheid • Stimuleren en faciliteren van vitale wijken, dorpen en buurten • Investeren in sport- en jongerenvoorzieningen • Stimuleren van buitenspelen voor kinderen • Zelfstandigheid bevorderen • Positieve gezondheid als randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving • Met het beheer van de openbare ruimte waar mogelijk bijdragen aan een gezonde, sociale en veilige leefomgeving • In stand houden van de goede omgevingswaarden, zoals geluid en luchtkwaliteit • Behouden van het eigen karakter en de (ruimtelijke) identiteit
Vitale economie	• Verder versterken van de economische positie van de gemeente Duiven in de regio • Ruimte voor (selectieve) uitbreiding van bedrijventerreinen in de toekomst • Aandacht voor uitstraling en goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen • Aandacht voor de maatschappelijke ontwikkelingen binnen de agrarische sector • Behouden en versterken van de lokale economie en voorzieningen in het centrum • Balans tussen ruimte voor economische ontwikkeling, natuur, biodiversiteit en klimaat • Versterken van de vrijetijdseconomie van de Liemers als recreatiegebied met waterhistorie
Bereikbaarheid	• De verkeersveiligheid in woongebieden vergroten • Verbeteren van loop- en fietsroutes, waar nodig uitbreiden van de fietsinfrastructuur • Toegankelijkheid van de openbare ruimte en de bereikbaarheid van voorzieningen voor mensen met een beperking in welke vorm dan ook • Doorgaand (sluip)verkeer ontmoedigen • Optimaliseren van de mobiliteitsketen • Zorgen voor voldoende laadvoorzieningen voor elektrisch vervoer en waterstofvoorziening voor wegtransport • Versterken van OV-knooppunten, onder andere door aanvullende voorzieningen
Klaar voor de toekomst	• Bijdragen aan de RES (energie- en warmtetransitie) • Biodiversiteit versterken • Grondstoffen hergebruiken • Water als kwaliteit inzetten • Duurzaamheid als uitgangspunt hanteren in beleidsuitwerking en uitvoering

Het woonbeleid uit de woonvisie hoort bij het thema ‘Een duurzaam thuis’ in de omgevingsvisie.
In deze koersnotitie zal het herijkte beleid zoveel mogelijk weergegeven worden binnen de 6 punten die bij ‘Een duurzaam thuis’ beschreven zijn.

Beleid op wonen/volkshuisvesting 2026 en verder

Mogelijk maken van woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties

De gemeente wil tot 2040 1.900 woningen bouwen. Hiervoor zetten we zowel locaties binnen de kernen als aan de randen van de kernen in. De huidige plancapaciteit is daarvoor voldoende. Maar als er andere, nieuwe kansen voorbijkomen zal bekeken worden of deze zijn in te passen of in de plaats van minder kansrijke posities kunnen komen.
Daarnaast zien we mogelijkheden voor extra toevoegingen in de Spoorzone, zodra de Grootschalige woningbouwlocaties Liemers hiervoor een ‘JA’ geeft.
We actualiseren jaarlijks het woningbouwbouwprogramma.
Er wordt de komende jaren hard gewerkt om de zachte plannen in de planvoorraad om te kunnen zetten naar harde plannen en deze ook tot uitvoer te laten komen.

Het woningbouwprogramma (financieringscategorie) op basis van de Woondeal-afspraken zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling van de verschillende locaties. De woonbehoefte uit de Woonzorgvisie 2025 is uitgangspunt voor de uitwerking naar aandachtsgroepen waarvoor we nieuwe woningen realiseren.

Realiseren van passende en betaalbare woningen aansluitend op de woonvraag van de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens

Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad zullen we de komende jaren meer woningen voor kleine huishoudens realiseren. Waarbij gekeken wordt naar de behoefte van starters en naar de behoefte van de groeiende groep oudere huishoudens die behoefte heeft aan appartementen/nultredenwoningen.
Vanuit de Woonzorgvisie zal daarbij input gegeven worden over geschiktheid en vraag voor specifieke aandachtsgroepen (denk aan jongeren, uitstroom uit de zorg, statushouders).
Een van de instrumenten die ingezet worden is de beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels.

Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor zelfstandig wonende ouderen en aandachtsgroepen

Met de Woonzorgvisie (vastgesteld januari 2025) geven we gezamenlijk richting aan de manier van kijken naar wonen en zorg in de komende jaren. De gemeente heeft daarbij een belangrijke taak in het maken van samenhangend beleid, zodat ouderen, volwassenen en jongeren met een ondersteuningsvraag langer, meer en weer zelfstandig in de wijk kunnen wonen. Deze verandering vraagt niet alleen een andere manier van stenen stapelen of op een andere plek zorg verlenen. Het vraagt verandering in denken en (samen) doen van alle betrokkenen. Met als uitgangspunt dat iedereen zo lang en veel mogelijk zelf de regie over zijn leven heeft. Met de Woonzorgvisie is een beweging in gang gezet om samen met alle woon- en zorgpartners meer wijkgericht te gaan werken. De komende jaren werken we de Woonzorgvisie uit in concrete en praktische acties in het uitvoeringsprogramma wonen en zorg.

Verduurzaming van bestaande woningen en duurzame nieuwbouw

Naast het realiseren van energiezuinige woningen, vinden wij het ook belangrijk om milieuvriendelijke woningen te bouwen voor onze inwoners. Onder andere het aansluiten bij de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen en het aansluiten bij het regionaal programma ‘Conceptueel en Circulair Bouwen’ zijn een vervolg hierop. Onze opgave ligt hierbij in het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector, alsook in het verminderen van bouwkosten door conceptueel en circulair bouwen standaard te maken bij (woning)bouw. Hierbij wordt sterk ingezet op het verminderen van het gebruik van primair abiotisch materiaal (mineralen, metalen en fossiele grondstoffen uit de natuur) om zo de

CO2- en stikstofuitstoot te verminderen en bij te dragen aan een gezonde leefomgeving. De woningbouwopgave draagt op deze manier bij aan de overgang naar een circulaire economie (50% minder gebruik van primaire grondstoffen in 2030), het behalen van klimaatdoelstellingen van zowel het Rijk als de gemeente en het verminderen van bouwgerelateerde stikstofuitstoot (60%) tegen 2030.

De verduurzaming van de woonomgeving zal door het Klimaatakkoord verder gestalte krijgen. Concreet betekent dit het terugdringen van de energiebehoefte en het benutten van duurzame warmtebronnen. Ook klimaatadaptatie zal invloed hebben op de woningen en de openbare ruimte. Dit vraagt om rekening houden met droogte, piekbuien en de behoefte aan koelte.

Vergroening van de woonomgeving

Naast duurzame en circulaire woningen, richten we ons ook op groene initiatieven en natuurinclusief bouwen. Door het stimuleren van initiatieven zoals groene daken en verticale tuinen, werken we ernaar om de leefbaarheid en duurzaamheid van onze woonomgeving te verbeteren. Groene daken kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan het verminderen van hitte in stedelijke gebieden, het bijdragen aan biodiversiteit en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Verticale tuinen is een vernieuwende manier om groen toe te voegen aan ruimtes waar dit vaak weinig is. Ze kunnen dienen als groene oases, waar bewoners kunnen ontspannen en genieten van de natuurlijke omgeving.
We gaan ook inzetten op het invoeren van een groennorm bij projecten.

Natuurinclusief bouwen gaat verder dan alleen het toevoegen van groen aan gebouwen. Het omvat het samengaan van natuurlijke elementen in de hele bouw- en ontwerpprocessen. Dit kan verschillen van het gebruik van duurzame materialen tot het ontwerpen van gebouwen die dienen als leefgebied voor lokale flora en fauna.

Samenvatting

Het beleid uit de huidige woonvisie en omgevingsvisie wordt de komende jaren doorgezet. Daarbij willen we voldoende woningen realiseren voor onze jongeren/starters en voor de doorstroming van ouderen naar een appartement/nultredenwoning. Uitgangspunt bij nieuwbouw zijn de Woondeal-afspraken, als het gaat om de aantallen en de financieringscategorieën. As het gaat om voor wie we bouwen kijken we naar de ambities zoals verwoord in de Woonzorgvisie en het daaronder hangende uitvoeringsprogramma.
Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad brengen we de ambities uit het duurzaamheidsprogramma tot uitvoer.
Met de corporatie(s) blijven we afspraken maken voor een goede verdeling van vrijkomende huurwoningen, waarbij we specifiek aandacht hebben voor de uitvoering van de taakstelling huisvesting statushouders, de uitstroom uit de zorg (Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen) en spoedzoekers. Terwijl er ook voldoende ruimte moet overblijven voor de reguliere woningzoekenden.

In het volkshuisvestingsprogramma werken we de nieuwbouwopgave verder uit naar programma's per woningbouwlocatie. En kijken we naar de instrumenten die ingezet kunnen worden om de doorstroming van ouderen naar beter passend wonen te stimuleren. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om de positie van starters op de woningmarkt te kunnen verbeteren.

4. Uit te werken beleid in volkshuisvestingsprogramma

In lijn met de systematiek van de Omgevingswet zal het college het beleid uit de omgevingsvisie (beleid/vastgesteld door de gemeenteraad) vertalen naar concrete stappen in verschillende programma's. Voor het beleid op het gebied van wonen/volkshuisvesting doen we dat in een volkshuisvestingsprogramma. In dit programma de stappen om te komen van de huidige situatie naar de gewenste situatie.
Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wordt het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma een verplichting. De verplichting tot het opstellen van een woonvisie komt daarmee te vervallen (wijziging Woningwet).

Inhoud volkshuisvestingsprogramma

De Wvrv geeft richtlijnen voor de inhoud van een volkshuisvestingprogramma.

Het volkshuisvestingsprogramma beschrijft:
- omvang en samenstelling van de woningvoorraad
- actuele en verwachte woonbehoefte
- woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen
  (is al separaat beschreven: zie woonzorgvisie/uitvoeringsprogramma wonen en zorg)

Het volkshuisvestingsprogramma beschrijft verder:
- de kaders uit nationaal, provinciaal en regionaal beleid

Het volkshuisvestingsprogramma vertaalt het beleid naar:
- woningbouwopgave:
  - plannen en locaties voor nieuwbouw
  - aantallen te realiseren woningen en sociaal/betaalbaar programma
  - maatregelen om in de woonbehoefte te voorzien
- stedelijke vernieuwing:
  - ontwikkeling van bestaande voorraad
  - duurzaamheid
    (zie programma duurzaamheid)
  - leefbaarheid
  - aanpak kwetsbare wijken
  - sociale samenhang, kwaliteit van de ruimte en bereikbaarheid
- hoe inspelen op behoefte van ouderen en aandachtsgroepen
  (zie woonzorgvisie/uitvoeringsprogramma voor wonen met een zorgvraag)
  - ouderen zonder zorgvraag
  - jongeren/starters
  - woonwagenbewoners
  - statushouders
  - opvang vluchtelingen
  - arbeidsmigranten (short- en midstay)

Verder wordt opgenomen:
- monitoring en rapportage
- afstemming met partners

Proces/participatie

Gedurende het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma zal een zorgvuldig participatietraject worden doorlopen. Op basis van het vastgestelde participatiebeleid. De gemeenteraad wordt daar ook bij betrokken. De manier waarop wordt uitgewerkt met de portefeuillehouder volkshuisvesting.
Andere participatiedeelnemers, naast onze inwoners, zijn:
- woningcorporaties: Vivare, Woonzorg Nederland en Vryleve
- Huurdersvereniging Tweestromenland
- Omliggende gemeenten: Zevenaar en Doesburg
- Provincie Gelderland

Na afronding van het participatieproces wordt het volkshuisvestingsprogramma afgerond en vastgesteld door het college. De gemeenteraad krijgt het programma ter informatie aangeboden.