WONINGBOUWEVALUATIE 2024

EN

VOORUITBLIK 2040



27 november 2024
1Stroom afdeling RSO
Dick Boschman & Ken Jeurissen

Inhoudsopgave

Inleiding 3
1. Achtergrond 4
Omgevingsvisie 2021 4
Woonvisie 2021-2030 4
Woondeal 2.0 (2023). 6
Woningbehoefteonderzoek GMR 2023 7
Woonagenda en Kennisgeving 7
Kaders woningbouwprogramma 8
Evaluatie 8
Woningbouwprogramma afgelopen 5 jaar (2019-2024) 9
Gebiedsontwikkeling 11
Verschil Woonvisie 2021-2030 I Woondeal 2.0 | Woningmarktonderzoek GMR 2022 13
Overzicht welke projecten vallen onder welke beoordeling 14
De opbrengst 2019-2024 15
Conclusie van de evaluatie 16
2. Vooruitblik 17
Opgave tot 2040 17
Programma middel,- lange termijn 18
Programma middel,- lange termijn 19
Macro economische effecten 19
Gezonde balans tussen vraag en aanbod 19
Conclusie vooruitblik 20

Inleiding

Het college en de gemeenteraad hebben in 2021 ingezet om de woningbouw in Westervoort te versnellen om zo meer evenwicht te krijgen in de opbouw van de woningvoorraad en om aan de behoefte te voldoen. Deze ambitie is vastgelegd in de Woonvisie 2021-2030. Hierin wordt aangegeven dat we tot 2040 740 woningen bouwen, 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. Inmiddels zijn ook de Woondeal 2021 en de Woondeal 2.0 (2023) vastgesteld en zijn er sindsdien twee woningmarktonderzoeken gedaan.

De eerste resultaten van al deze besluiten beginnen langzaam zichtbaar te worden. Om op tijd te kunnen bijsturen willen we middels een evaluatie van het woningbouwprogramma in beeld brengen wat de woningbouwopgave en het woonprogramma voor de middellange/ lange termijn zou moeten worden en welke (nieuwe) locaties daarvoor in beeld zouden kunnen komen.

In deze evaluatie kijken we terug naar de ontwikkelingen van de afgelopen 5 jaar. Welke keuzes zijn er gemaakt, welke knelpunten zien we en wat is er nodig om de ambities uit de Woonvisie 2021-2030, de Woondeal 2.0 en het laatste woningmarktonderzoek te realiseren? Hoe kunnen we onze woningbouwambities realiseren, welke uitdagingen staan ons nog te wachten en hoe kunnen we hier op anticiperen?

In hoofdstuk 1 wordt de achtergrond geschetst van waar we vandaan komen en waar we nu staan. In hoofdstuk 2 wordt een nadere duiding van de prognose,- en woningbouwcijfers gegeven en in hoofdstuk 3 kijken we op basis van de laatste prognoses en de nu bekende (mogelijke) woningbouwlocaties vooruit richting 2040 en welke conclusies daaraan verbonden kunnen worden.

1. Achtergrond

Omgevingsvisie 2021

In de Omgevingsvisie Westervoort is wonen onderdeel van het integrale thema een duurzaam thuis. In de Omgevingsvisie werd geconstateerd dat de lokale woonvraag en bovenlokale vraag uit de regionale woningmarkt Arnhem, waar Westervoort onderdeel van uitmaakt, hebben geleid tot de vraag naar nieuwe woonlocaties. Daarbij ging inbreiding in beginsel voor op uitbreiding. Gelet op de grote geconstateerde woonbehoefte waren inbreidingslocaties echter niet meer voldoende. Naast het benutten van de inbreidingslocaties was het daarom noodzakelijk om op korte termijn woningen op een uitbreidingslocatie te ontwikkelen. Daartoe is in de Omgevingsvisie Westervoort-Noord aangewezen als uitbreidingslocaties. Een duurzaam thuis gaat feitelijk om de juiste woning op de juiste plek op het juiste moment.
Ten aanzien van wonen zijn in de Omgevingsvisie concreet de onderstaande ambities en doelen benoemd:

- Mogelijk maken aanvullende woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties;
- Realiseren van passende en betaalbare woningen aansluitend op de woonvraag van de groeiende groep één- en twee persoonshuishoudens;
- Aandacht voor specifieke woonvragen van spoedzoekers en woonwagenbewoners (flexibele schil van woningen om de grote groep spoedzoekers passend te kunnen huisvesten);
- Blijven inspelen op de veranderende woonbehoefte;
- Accommoderen van aanvullende woonbehoeften, wat kan betekenen dat we op zoek moeten gaan naar geschikte, aanvullende nieuwbouwlocaties of dat we op bepaalde plekken moeten gaan ‘stapelen’ (appartementen);
- Combineren van functies (wonen, werken, voorzieningen, natuur).

Deze doelen en ambities zijn de in de Woonvisie 2021-2030 nader uitgewerkt.

Woonvisie 2021-2030

In de Woonvisie 2021-2030 zijn drie thema’s benoemd die de kern vormen van de Woonvisie. We hebben bij deze thema’s de volgende ambities.

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

2. **Huisvesten van specifieke 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 versnellen om aan de behoefte te voldoen en tot 2025 520 woningen bouwen, tot 2030 additioneel nog 195 woningen en tot 2040 in totaal 740 woningen. We hebben daarvoor zowel de al bekende inbreidingslocaties als ook de uitbreidingslocatie Westervoort-Noord nodig. We willen de juiste woningen realiseren rekening houdend met de geconstateerde woningbehoefte en met doorstroming uit de

bestaande voorraad. We stellen eisen op het gebied van energie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid.

De ambities zijn uitgewerkt in meer concrete middellange termijn doelen. Waar gaan we aan werken de komende jaren? In de Woonagenda tenslotte zijn de maatregelen en acties opgenomen waaraan we van nu af aan gaan werken. De woonagenda is een uitvoeringsprogramma, dat tegelijkertijd met de Woonvisie door de raad wordt vastgesteld. We rapporteren jaarlijks middels een kennisgeving over de voortgang van de gestelde middellange termijn doelen en geven een update van het woningbouwprogramma, benoemen de speerpunten voor het komende jaar en de eventueel benodigde middelen.

Streefprogramma en woningaantallen
In de Woonvisie 2021 is de ambitie geformuleerd dat de gemeente Westervoort in de periode 2019-2029 570 woningen gaat bouwen en dat we conform afspraken in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2040 zorgen voor een plancapaciteit van 740 woningen (130% van de berekende behoefte). Voor de nieuwe op te starten woningbouwplannen is onderstaand streefprogramma[1] opgenomen.

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. 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%

Tabel 1 Streefprogramma uit de Woonvisie 2021-2030

Waarom geen aanpassing Woonvisie?
De hoofdambities en opgaven ten aanzien van de thema's kwaliteit bestaande voorraad, leefbare wijken en huisvesten van specifiek doelgroepen zijn sinds de vaststelling van de Woonvisie 2021 niet veranderd. Op basis van een nieuw woningmarktonderzoek en de Woondeal 2023 blijkt nu dat de ambities ten aanzien van het woningbouwprogramma tot 2030 in grote lijnen vergelijkbaar zijn met die in de Woonvisie, alleen de lange termijn ambitie van het woningbouwprogramma ligt een stuk hoger dan uit eerdere onderzoeken is gebleken. Met de Woonvisie heeft de raad bouwen op basis van behoefteramingen als uitgangspunt genomen. Daarnaast heeft het Rijk inmiddels de Wet

Versterking regie volkshuisvesting (WVrv) naar de 2de kamer gestuurd. Conform deze wet moeten gemeenten vanaf 2026 gaan werken met een volkshuisvestelijk programma (=opvolger Woonvisie). Dit maakt het ook efficiënter om nadat de WVrv in definitieve vorm bekend is te gaan werken aan dat volkshuisvestelijk programma.

Woondeal 2.0 (2023).

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek 2023 herbevestigt dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt; versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk is nodig ten behoeve van een passende bijdrage van iedere gemeente aan deze opgave. Met deze geactualiseerde Woondeal 2.0 onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De belangrijkste afspraken ten aanzien van het woningbouwprogramma uit de Woondeal 2.0 zijn:

- In de periode 2022-2030 de bouw van netto 33.000 woningen (planvoorraad van 130% betekent plannen voor 42.900 woningen);
- In lijn met de nationale doelstelling wordt 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar (< € 355.000,-, (landelijke betaalbaarheidsgrens prijspeil 2023) met daarbij inzet deel van de woningen te realiseren < € 250.000, (prijspeil 2023)-;
- Binnen de nieuwbouw is 30% sociale huur (< liberalisatiegrens)
- In lijn met de nationale doelstelling nemen gemeenten hun fair share in de bouwopgave, betaalbare woningbouw en de huisvesting van aandachtsgroepen.

Voor de gemeente Westervoort specifiek leidt de Woondeal 2.0 tot een nieuw streefprogramma en nieuwe woningbouwaantallen ten opzichte van de Woonvisie 2021.

In de Woondeal 2.0 is de ambitie geformuleerd dat de gemeente Westervoort in de periode 2022-2030 520 woningen gaat bouwen en dat we conform afspraken in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2.0 zorgen voor een plancapaciteit van 670 woningen (130% van de berekende behoefte). De Woondeal 2.0 is 6 maart 2023 vastgesteld. Voor de nieuw op te starten woningbouwplannen[2] is onderstaand streefprogramma geformuleerd.

Prijscategorie (prijspeil 2025)		**Percentage**
Sociale huur	< liberalisatiegrens < € 879,66 (prijspeil juli 2024)	25%
Middeldure huur & Betaalbare koop laag	< € 1.157,71 (prijspeil juli 2024) (max = gelijk aan 186 Woningwaarderingsstelselpunten < € 289.000,- (V.O.N.)	15%[3]
Betaalbare koop hoog	€ 289.000,- tot € 405.000,- (V.O.N.)	27-30%
Dure koop /huur	> € 405.000,- (V.O.N.) > € 1.157,71 (prijspeil juli 2024) (prijsgrens = gelijk aan 186 Woningwaarderingsstelselpunten	30-33%

Tabel 2 Streefprogramma met ingang van juli 2023

[2] Voor plannen met getekende anterieure overeenkomst of ontwerp bestemmingsplan van na 1 juli 2023
[3] Uitwisselbaarheid middeldure huur en betaalbare koop

Woningbehoefteonderzoek GMR 2023

In de Groene Metropoolregio werken de gemeenten samen aan een beter functionerende woningmarkt. Om vinger aan de pols te houden voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment voeren wij gezamenlijk periodiek een regionaal woonbehoefteonderzoek uit. Dit gebeurt steeds na het beschikbaar komen van de actuele WoON- en Primos gegevens. Met dit driejaarlijks onderzoek wil de regio actuele inzichten krijgen in de woningbehoefte. In het bijzonder is er aandacht voor betaalbaarheid van de huur- en de koopsector. In het onderzoek van 2023 wordt inzicht geboden in:

- de huidige situatie op de regionale en subregionale woningmarkt;
- de opgaven op de woningmarkt naar huur en koop, naar zowel prijsklassen en woningtypes;
- speciale aandacht voor de woningbehoefte in het licht van de Woondeal en de Nationale Woon- en Bouwagenda;
- de woonvraag van starters, studenten en bijzondere doelgroepen;
- resultaten op korte termijn (tot 2025), middellange termijn (tot 2030) en op de lange termijn (tot 2040).

Conclusie van het onderzoek is dat de behoefte groter is dan de Woondeal-ambitie. Zo'n 30% van de behoefte bestaat regionaal uit sociale huurwoningen en er bestaat regionaal echt behoefte aan koopwoningen in het lage betaalbare segment (€ 289.000,- p.p 2025), dat middenhuur in de meeste gemeenten alleen als substitutie-segment benodigd is, dat het aandeel aandachtsgroepen toeneemt en dat er meer vraag is naar zelfstandige woonzorgconcepten. In Westervoort is de situatie gelet op de grote voorraad betaalbare woningen in de bestaande voorraad iets anders. Dit leidt vanwege het streven naar een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad naar een streefprogramma met iets minder sociale huur en betaalbare koop laag woningen.

Voor de Liemers en ook Westervoort blijkt uit het onderzoek dat de woningbehoefte tot 2030 overeenkomt met de eerdere ambities, maar dat met name de woningbehoefte na 2030 (flink) hoger ligt dan het onderzoek uit 2019 aantoonde. Het onderzoek van 2019 ging ervan uit dat de groei in woningbehoefte zou afvlakken na 2030.

Voor de gemeente Westervoort betekent dit een verwachte benodigde aanvullende woningbehoefte van circa 1100 woningen in de periode 2022-2039 i.p.v. de in 2019 geprognosticeerde 740 woningen voor de periode 2019-2040. Waarbij dient te worden opgemerkt dat we met de Woondeal 2.0 al hebben afgesproken in de periode 2022-2030 circa 700 woningen toe te voegen. Hoewel de behoefte aan nieuwe woningen door actuele WoOn- en Primosgegevens niet wordt bestreden, is het aan de gemeente om te onderzoeken in hoeverre ruimtelijk gezien ook invulling kan worden gegeven aan deze opgave.

Woonagenda en Kennisgeving

De raad wordt twee maal per jaar geïnformeerd over de voortgang Woonagenda en het op dat moment actuele woningbouwprogramma (inclusief de dan bekende locaties, verdeeld over de verschillende categorieën). De actuele stand van zaken per project is conform afspraak met de gemeenteraad altijd terug te vinden op de website van onze gemeente.

Kaders woningbouwprogramma

Voor alle woningbouwplannen zijn een aantal (door de raad) vastgestelde kaders leidend[4], waarop ook door de raad aan getoetst kan worden of het college zich aan de gestelde raadskaders houdt. Het gaat dan o.a. om:

- Omgevingsvisie 2030
- Woonvisie 2021-2030
- Woondeal 2.0

Verder heeft de gemeenteraad bij de meeste ruimtelijke procedures nog het Adviesrecht.
Het adviesrecht van de raad houdt in dat de Raad in gelegenheid moet worden gesteld om advies te geven over deze ruimtelijke plannen.

[4] Daarnaast wordt 1 maal per jaar de via het woningprogramma (de lijst) aangewezen locaties met de gemeenteraad gedeeld.

Evaluatie

Woningbouwprogramma afgelopen 5 jaar (2019-2024)

Grote woningbouwbehoefte, een dringend tekort
Er is tussen 2010 en 2020 een grote draai geweest in inzicht naar woningbouwbehoefte. In 2010 werd het ministerie van VROM afgeschaft. De boodschap die er vanuit ging, en door de minister destijds ook uitgesproken werd, was duidelijk: “Nederland is af.” Inmiddels is wel duidelijk geworden dat Nederland niet afstevent op een scenario met een krimpende bevolking. Nederland blijft een aantrekkelijk land voor vluchtelingen en arbeidsmigranten en de huishoudens worden kleiner waardoor de vraag naar woningen toeneemt. Voor veel mensen blijkt het lastig om een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en (financiële) mogelijkheden. Het woningbouwbeleid van het Rijk (onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda) is er daarom nu op geënt dat er snel meer woningen bij moeten komen. Het landelijke woningbouwprogramma zet in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar. In vervolg op deze nationale ambitie zijn er bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland. Aanleiding was de constatering dat de Groene Metropoolregio in de top 3 van regio’s met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigt dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt. Dit krijgt een nadere invulling via de Woondeal.

Woondeal 2020
Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem Nijmegen ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en de 18 gemeenten uit de regio. Voor de gemeente Westervoort zijn in het kader voor het woningbouwprogramma de volgende afspraken van belang:

- Gemeenten zorgen in subregio verband (Liemers) voor een planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte
- De bouwproductie tot 2030 wordt versneld, waarbij Westervoort Noord als versnellingslocatie wordt genoemd.

Woonvisie 2021-2030
Het woningbouwprogramma van de Woonvisie 2021 is gebaseerd op het regionale woningmarktonderzoek 2019 (Primos), gebaseerd op de bevolkingsprognose 2019. Voor de groei van de woningvoorraad is voor de Liemers uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 8,4% tot 2040. De verwachting op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 is dat ook in Westervoort het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte zal blijven groeien. Hetgeen betekent dat er tot 2040 een woningbehoefte is van circa 570 woningen (8,4% van de woningvoorraad).

In de Woonvisie 2021 is daarom de ambitie geformuleerd dat de gemeente Duiven in de periode 2019-2029 715 woningen gaat bouwen. Conform afspraken in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2040 zorgen gemeenten voor een plancapaciteit van 740 woningen (130% van de berekende behoefte).

Met het vaststellen van de Woonvisie 2021-2030 en de bijbehorende Woonagenda zijn de voorgaande Woonvisies en andere notities, waaronder Woningbouwnotitie 2018-2027 komen te vervallen. In deze notities waren in de jaren voor de Woonvisie 2021 meerdere lijsten met mogelijke woningbouwlocaties en woningbouwaantallen verschenen.

In de Woonvisie 2021-2030 worden de volgende categorieën benoemd en beschreven:
1) Lopende projecten/projecten in afronding
2) Korte termijn locaties
3)Uitbreidingslocaties
4) Middellange en Lange termijn locaties.

Door de gemeenteraad zijn destijds keuzes gemaakt voor onder andere korte termijn inbreidings- en transformatielocaties, versnellingslocaties en moest de verkenning voor Westervoort-Noord nog worden opgestart. Deze keuzes kwamen mede voort uit de behoefte aan een strategie waarmee je de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep kunt bouwen (de strategie die nog steeds geldt), maar ook uit het feit dat niet alles tegelijkertijd kan en het daarom goed is te prioriteren.

Plannaam	Planning_startbouw	Verwachting_periode_oplevering	Eigendom	Woonvorm	Prijssegment	Restcapaciteit per 1-1-2023	Aantal woningen in plannen	Opgeleverd 2023	Opgeleverd 2022	Opgeleverd 2021	Opgeleverd 2020	Opgeleverd 2019	Sloop		Aantallen in Woonvisie	Project loopt/ gemeentelijke betrokkenheid sinds
Lopende projecten/ afgeronde projecten																
Wonen achter de dijk	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	2			0	0	2	0		2	2005
Het Geerken	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	9			2	6	1	0		9	2005
Beekenoord	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	3			0	0	3	0		3	2005
Hof van Hamerden	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop 250.000-310.000,-	0	23			8	4	11	0		23	2012
Klapstraat 31	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop 250.000-310.000,-	0	1			0	1	0	1		0	2017
Klapstraat 129	2020	2020-2024	Huur	Appartement	Huur < € 720,-	0	4			4	0	0	0		4	2019
Klapstraat 194	2019	2020-2024	Koop	GGB	Koop 250.000-310.000,-	0	1			0	1	0	0		0	2018
Klapstraat 233	2021	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	2		2	0	0	0	0		2	2019
t Kleefse 33a	2021	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	1		1	0	0	0	0		0	2019
Rijndijk 23 d	2021	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	1		1	0	0	0	0		0	2019
Beekenoord, kavels Liemersallee	2020	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	7		2	3	2	0	0		6	2016
IJsseldijk - Brouwerslaan	2021	2020-2024	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	2		2	0	0	0	0		2	2019
Klapstraat 185	2023	2020-2024	Mix	Mix	20% < 325.000,- 80% > 325.000,-	24	24		0	0	0	0	0		22	2020
Klapstraat 209-211	2022	2020-2024	Koop	Appartement/ GGB	Koop > 235.000,-	0	6	6	0	0	0	0	2		0	2020
Kerkstraat 28 - 28a	2023	2020-2025	Huur	Appartement	Huur < € 850,-	0	6	0	6	0	0	0	0		0	2019
Beekenoord, kavel maatschappelijk	2022	2020-2024	Huur	Appartement	Huur < 1.026/mnd	0	20	20	0	0	0	0	0		21	2020
Vredenburgstraat	2023	2023-2024	Huur	GGB	Huur < 720,-	0	6	6	0	0	0	0	6		0	2020
Werenfriduskerk(Dorpstraat)	2023	2023-2025	Huur	Appartement	Huur < € 850,-	16	16		0	0	0	0	0		0	2020
						72	134	32	14	17	14	17	3			
Projecten in voorbereiding																
Fort Geldersoorth	2023	2020-2024	Koop	GGB	Koop > 355.000,-	20	20						0		20	2005
Fliereflуiter, voormalige schoollocatie	2023	2020-2025	Koop	GGB	Koop < 355.000,-	12	12						0		12	2015
Nieuwhof	2024	2020-2024	Mix	Appartement	Mix huur/koop	50	50						0		0	2020
Dorpstraat - Hamersestraat	2023	2022-2029	Mix	Appartement	Mix huur/koop	25	25						0		0	2020
Westervoort Noord	2024	2025-2032	Mix	Mix	Mix (67% betaalbaar / 33% >€ 355.000)	600	600								350	
De Clossei	2023	2020-2025	Huur	GGB	Huur < € 635,-	25	25						0		35	2020
Pals 40	2023	2023-2025	Koop	GGB	Koop > 355.000,-	8	8						0		0	2021
Centrum Westervoort (Wyborgh)	2024	2025-2029	Onbekend	Appartement	Onbekend		60								0	2018
						800	800						0			
Reserve locaties (in voorverkenning)																
Klapstraat 123 125	2025	2025-2029	Onbekend	App	Onbekend		10									2023
De Pals, meerdere locaties	2025	2025-2029	Onbekend	Onbekend	Onbekend		14									2019
						24	24									
Totaal						837	958	32	14	17	14	17	3			
Reserve locaties (nog niet in voorbereiding)																
Achterse Weide	nnb	nnb	Onbekend	nnb	nnb											2023
Westervoort Centrum - oud gemeentehuis	nnb	nnb	Onbekend	nnb	nnb											2023
Westervoort Centrum - gemeentehuis	nnb	nnb	Onbekend	nnb	nnb											2023
Spoorzone	nnb	nnb	Onbekend	nnb	nnb											2022
Klapstraat 117/117a	nnb	nnb	Onbekend	nnb	nnb											2019
Heilweg 122	nnb	nnb	Onbekend	nnb	nnb											2021

Overzicht woningbouwprogramma zoals gedeeld in de laatste kennisgeving over wonen.

Minder gebouwd uitgelegd

Dat er in het verleden minder is gebouwd komt overeen met het beeld dat er na de woningbouwcrisis (o.a. Woonvisie 2016-2025) meer gekoerst werd op een passende voorraad in het licht van een bevolkingsafname vanaf 2025, waarbij nieuwbouw vooral bedoeld was om levensloopbestendige woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. De verschillen in woningbehoefte (Primos 2016 versus 2019) vanuit beide woningmarktonderzoeken, als basis voor de betreffende Woonvisie, zijn aanzienlijk.

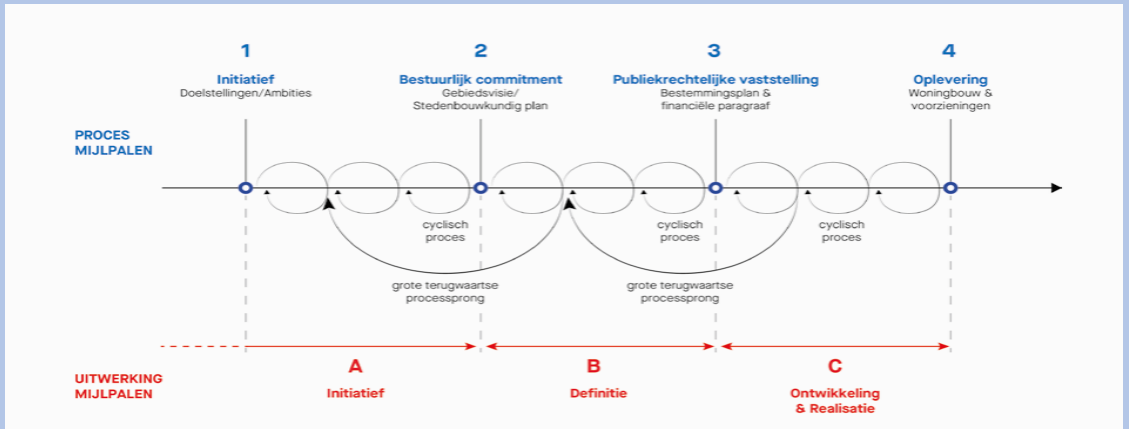
Woonvisie	Woonbehoefte Onderzoek	Periode	Aantal woningen
Woningbouwnotitie 2018-2027	**Primos 2016**	Periode 2018-2027	280
		Totaal	**280**
Woonvisie 2021-2030	**Primos 2019**	Periode 2019-2025	400
		Periode 2025-2040	170
		Totaal	**570**

Kijkende naar wat er aan de beginperiode van 2019-2025 is opgeleverd aan woningbouw komt eveneens overeen met dit beeld, de urgentie om (veel) nieuwe woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad was er niet. Er was een beperkte huishoudenstoename voorzien, deels ook doordat Westervoort, net als Duiven, aantrekkelijk is voor doorstromers uit de woningmarktregio Arnhem. De woningbouwontwikkeling rond 2019/2020 moet ook in dit licht worden gezien omdat een woningbouwproject/gebiedsontwikkeling een lang proces met zich meebrengt en resultaten vaak jaren later worden gerealiseerd. In onderstaande figuur wordt het beeld van een woningbouwontwikkeling/ gebiedsontwikkeling nader toegelicht.

Gebiedsontwikkeling

Initiatief

De realisatie van een woningbouwproject/gebiedsontwikkeling gaat veelal gepaard met een proces van vele jaren. Het bepalen van de doelstelling en ambities kan vaak al jaren overheen gaan. Hoe komt het initiatief eruit te zien en hoe wordt deze vertaald naar een gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan? Het gebied zal onderzocht moeten worden, wat mogelijk ook weer consequenties heeft voor het plan. De grond moet zelfs mogelijk nog verworven worden. Er wordt gecommuniceerd en geparticipeerd bij de realisatie van een plan.



Welke punten kunnen worden meegenomen en waar kan (gemotiveerd) van worden afgeweken? Wat zijn de financiële consequenties? Als het plan wordt aangepast heeft dat ook mogelijk weer consequenties voor hetgeen (nader) onderzocht moet worden. Er passeren vaak meerdere visies en plannen de ronde voordat er sprake is van een ontwerp plan.

Definitie
Het ontwerp plan zal bestuurlijke commitment moeten hebben bij zowel ontwikkelaar als de gemeente en vormt tevens de basis voor het opstellen van een ontwerp omgevingsplan. Tussen gemeente en ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het plan. Met deze afspraak (Anterieure overeenkomst) wordt het omgevingsplan ook financieel geborgd. Als er geen financiële borging is voor het plan kan een subsidie mogelijk een bijdrage leveren aan de realisatie van een plan. Er gaan vaak vele maanden overheen voordat er zicht is op een definitieve beschikking van een subsidie. Het wel of niet verkrijgen van een subsidie kan vervolgens ook weer consequenties hebben voor het plan.

Voordat de definitie fase is afgerond zijn vaak reeds vele jaren verstreken.

Planologische borging
Vervolgens vindt de publiekrechtelijke vaststelling plaats. Het plan wordt in ontwerp vastgesteld en ter inzage gelegd. Ook rondom deze fase vindt communicatie en participatie plaats. Op het ontwerpplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze moeten beantwoord worden en hebben bovendien mogelijk consequenties voor het plan. Na mogelijke aanpassingen wordt het definitieve plan, tezamen met de nota zienswijzen en de financiële borging voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze interne procedure vergt ook tijd (College besluit → Politieke avond → Raadsbehandeling → Definitieve vaststelling). Bij definitieve vaststelling ligt het definitieve plan nogmaals ter inzage en kan eventueel beroep tegen het plan worden ingediend. Voordat er in dat geval een zitting bij de Raad van State heeft plaatsgevonden gevolgd door een uitspraak van de Afdeling zijn tegenwoordig circa 18 maanden reeds verstreken.

Een ontwikkelaar vraagt in beginsel pas zijn omgevingsvergunning voor de bouw aan zodra hij kan beschikken over een onherroepelijk omgevingsplan. Tussen definitief omgevingsplan en onherroepelijk omgevingsplan kan hij wel reeds zijn vergunningaanvraag voorbereiden. Tegen een omgevingsvergunning is bezwaar en beroep mogelijk.

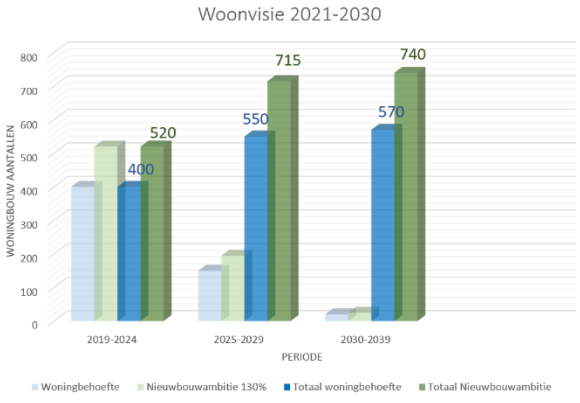
Realisatie
Indien alle vergunningen rond zijn kan gestart worden met het bouwrijp maken van de grond. Hierbij moet gedacht worden aan het verwijderen van eventuele oude opstallen, leidingen, verontreinigingen, explosieven en ongewenste begroeiing. Bij vervuiling moet eerst de grond gesaneerd worden. Het kan zijn dat ook hier een separate vergunning voor noodzakelijk is. Indien het maaiveld dicht bij het grondwater zit moet de grond eerst opgehoogd worden voordat gestart kan worden met het aanbrengen van riolering, kabels en leidingen. In het geval dat de woningbouwontwikkeling een herontwikkeling van een bestaand pand betreft zal ook dit pand eerst gereed gemaakt moeten worden voordat gestart kan worden met de gewenste ontwikkeling.

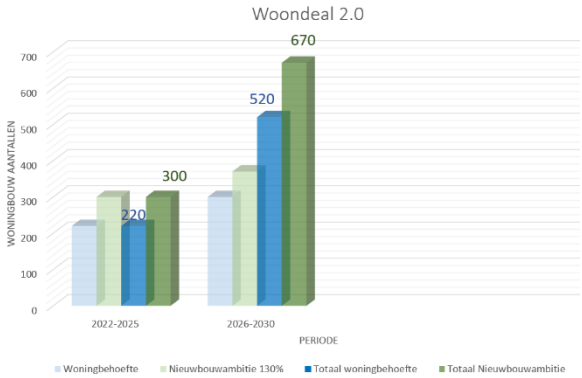
Afhankelijk van het risico wat de ontwikkelaar wilt nemen start hij ergens rondom deze periode met de verkoop van zijn woningen. Doorgaans start de ontwikkelaar met een plan als hij 70% van de woningen (in die betreffende fase) heeft verkocht. Vanaf dit moment kan, met enige marge, over de oplevering van de woningen gecommuniceerd worden. Afhankelijk van de omvang van het project duurt de bouw circa 1+ jaar. Langdurige vorst/regen of eventueel personeelstekort kan deze termijn doen verlengen. Tot slot wordt het plan nog woonrijp gemaakt. De verlichting wordt geplaatst, het groen wordt aangeplant en wegen en parkeerplaatsen worden definitief aangelegd.

Verschil Woonvisie 2021-2030 I Woondeal 2.0 | Woningmarktonderzoek GMR 2022[5]

Om een goede evaluatie te kunnen geven van het woningbouwprogramma moet eerst een duidelijk beeld gegeven worden waar de Woonvisie 2021 van de Woondeal 2.0 van elkaar verschillen. Qua programma lijken beide ambities op elkaar, er zijn echter nuances waardoor je kan spreken van een additionele ambitie vanuit de Woondeal 2.0. ten opzichte van de Woonvisie 2021-2030.

Op de eerste plaats houden beide beleidsdocumenten een andere periode aan voor haar gewenste woningbouwaantallen. De Woonvisie 2021 kijkt naar de periode 2019-2029, terwijl de Woondeal 2.0 uit gaat van de periode 2022-2030. Daar waar de Woonvisie 2021 van een nieuwbouwambitie spreekt van 715, gaat de Woondeal 2.0 uit van een nieuwbouwambitie van 670 woningen.





De Woondeal 2.0. kan hiermee, ondanks dat de te realiseren aantal woningen minder betreft, toch gezien worden als een aanscherping van de Woonvisie 2021 omdat de realisatie over een kortere periode wordt beschouwd (2019-2029: 65 woningen per jaar vs 2022-2030: 75 woningen per jaar resp.). De aanscherping ligt bij de basis van het woningbouwbehoefte-onderzoek die respectievelijk onder beide documenten liggen (Primos 2019 versus Primos 2022). Hier wordt later nog verder op ingegaan.

[5] als kennisgeving en bijlage bij raadstukken van 18 april 2023

Overzicht welke projecten vallen onder welke beoordeling

Gezien de projecten Wonen achter de dijk, Het Geerken, Beekenoord, Hof van Hamerden en Klapstraat 31, 129 en 194 vóór 2022 zijn opgeleverd worden deze woningbouwaantallen wel meegeteld in het overzicht van de Woonvisie 2021, maar niet bij de woningbouwaantallen van de Woondeal 2.0.

Afgeronde projecten tm 2024		Woonvisie 2021	Woondeal 2.0
Wonen achter de dijk	2	X	
Het Geerken	9	X	
Beekenoord	3	X	
Hof van Hamerden	23	X	
Klapstraat 31	1	X	
Klapstraat 129	4	X	
Klapstraat 194	1	X	
Klapstraat 233	2	X	X
t Kleefse 33a	1	X	X
Rijndijk 23 d	1	X	X
Beekenoord, kavels Liemersallee	7	X	X
IJsseldijk - Brouwerslaan	2	X	X
Kerkstraat 28 - 28a	6	X	X
Beekenoord, kavel maatschappelijk	20	X	X
Klapstraat 209-211	6	X	X
Vredenburgstraat	6	X	X

De opbrengst 2019-2024

Kijken we naar de opbrengst van het woningbouw programma tot op heden dan kunnen hier een aantal conclusies aan verbonden worden. Op de eerste plaats de afgeronde en reeds vergunde projecten tot en met 2024:

Afgeronde projecten tm 2024						
Project	**Programma**	**Gemeente Eigendom**	**Geen Zienswijze**	**Zienswijze**	**Beroep**	**Plantype**
Wonen achter de dijk	2					*Verdichting*
Het Geerken	9					*Verdichting*
Beekenoord	3					*Uitbreiding uitleg*
Hof van Hamerden	23					*Transformatiegebied*
Klapstraat 31	1					*Pand Transformatie*
Klapstraat 129	4					*Pand Transformatie*
Klapstraat 194	1					*Pand Transformatie*
Klapstraat 233	2					*Pand Transformatie*
t Kleefse 33a	1					*Verdichting*
Rijndijk 23 d	1					*Verdichting*
Beekenoord, kavels Liemersallee	7					*Verdichting*
IJsseldijk - Brouwerslaan	2					*Verdichting*
Kerkstraat 28 - 28a	6					*Pand Transformatie*
Beekenoord, kavel maatschappelijk	20					*Verdichting*
Klapstraat 209-211	6					*Transformatiegebied*
Vredenburgstraat	6					*Herstructurering*
Fort Geldersoord	X					*Uitbreiding uitleg*
TOTAAL	**94**					

Het gemiddeld aantal woningen per project is 6 woningen. Dit is erg laag. De inzet per project vergt echter nagenoeg evenveel als een project met een grotere capaciteit aan woningen. Per project ligt een andere casus voor: het plantype, de omgeving, de opgave, de initiatiefnemer etc. Er is daarom geen sprake van een blauwdruk voor een project. Elke vakdiscipline zal de casus apart moeten benaderen. De omvang van een project betreft daarbij slechts één van de elementen die een project zijn unieke (complexe) opgave geeft.

Bij gebiedsontwikkeling is sprake van verschillende soorten plantypen. Er zijn uitbreidingslocaties, verdichtingslocaties, transformatiegebieden en pandtransformaties. Dit laatste plantype zorgt in de gemeente Westervoort de afgelopen jaren weinig voor weinig bezwaar en beroep. Dit is te verklaren omdat er ruimtelijk weinig verandert aan de omgeving. De situatie wordt, ook voor de omgeving, vaak zelfs beter omdat het pand in kwestie niet in verval raakt maar hergebruikt wordt. Het pand moet zich hier echter wel voor lenen. Bij de 'grotere' ontwikkelingen (Beekenoord, Hof van Hamerden en Fort Geldersoord), waar de omgeving wel nadrukkelijk gaat veranderen, zie je dat er zienswijzen zijn binnengekomen op het plan. Deze hebben al dan niet tot wijzigingen geleid bij het definitieve plan. Op 5 juli 2023 heeft de Afdeling van de Raad van State het beroep tegen de vaststelling van het plan gegrond verklaard en derhalve het besluit daartoe vernietigd.

Conclusie van de evaluatie

Gebiedsontwikkeling is weerbarstig!

Te weinig beschikbare reserve capaciteit
Jarenlange beperkte investeringen in nieuwe woningbouwlocaties (planvoorraad) maakt dat de nodige tijd kost om richting realisatie te gaan van voldoende woningen. Jarenlange onderschatting van de huishoudensgroei is hier mede debet aan.

Interne efficiëntie
De ervaring heeft geleerd dat het interne proces van initiatief tot aan realisatie efficiënter kan door aan de voorkant de uitgangspunten op inhoud en tijd vanuit gemeentelijk perspectief scherp en helder neer te zetten. Dit doen we nu door een meer projectmatige en integrale aanpak. Dit voorkomt lijmwerk achteraf.

Hernieuwde Rijksinteresse leidt tot veel nieuw beleid
Na de ontmanteling van het Ministerie van VROM in 2010 heeft woningbouw/volkshuisvesting de afgelopen jaren weer de nodige aandacht gekregen vanuit het Rijk. Met als gevolg een stortvloed aan nieuwe wetgeving en het aanjagen van de woningbouw (Woondeals). Met daarbij de constatering dat de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot is, wat heeft geleid tot onder andere de verstedelijkingsstrategie (nu NOVEX).

Zorg dat je reserve woningbouwcapaciteit tot beschikking hebt
De ervaring van de afgelopen jaren leert dat je al snel te weinig harde plannen hebt, om in korte tijd snel woningen te kunnen bouwen. Waardoor je dus altijd achter de feiten (behoefte) aanloopt. Het advies is dus zorg dat je voldoende (harde) woningbouwplannen hebt zodat je kunt werken vanuit een continue bouwstroom. We zien ook projecten die tot op Omgevingsvergunning niveau zijn verleend maar desondanks niet leiden tot een startbouw. Dit komt veelal door een te hoge verwervingsprijs van de locatie. Waardoor door de stijging van de bouwkosten in relatie tot het streefprogramma de businesscase niet sluitend is.

Klein project versus groot project
Kleine woningbouwprojecten kosten relatief gezien per woning meer capaciteitsinzet dan een groot woningbouwproject. Dus er is gelet op de hoeveelheid beschikbaar personeel een beperking op de hoeveelheid kleine projecten die tegelijkertijd kunnen worden opgepakt.

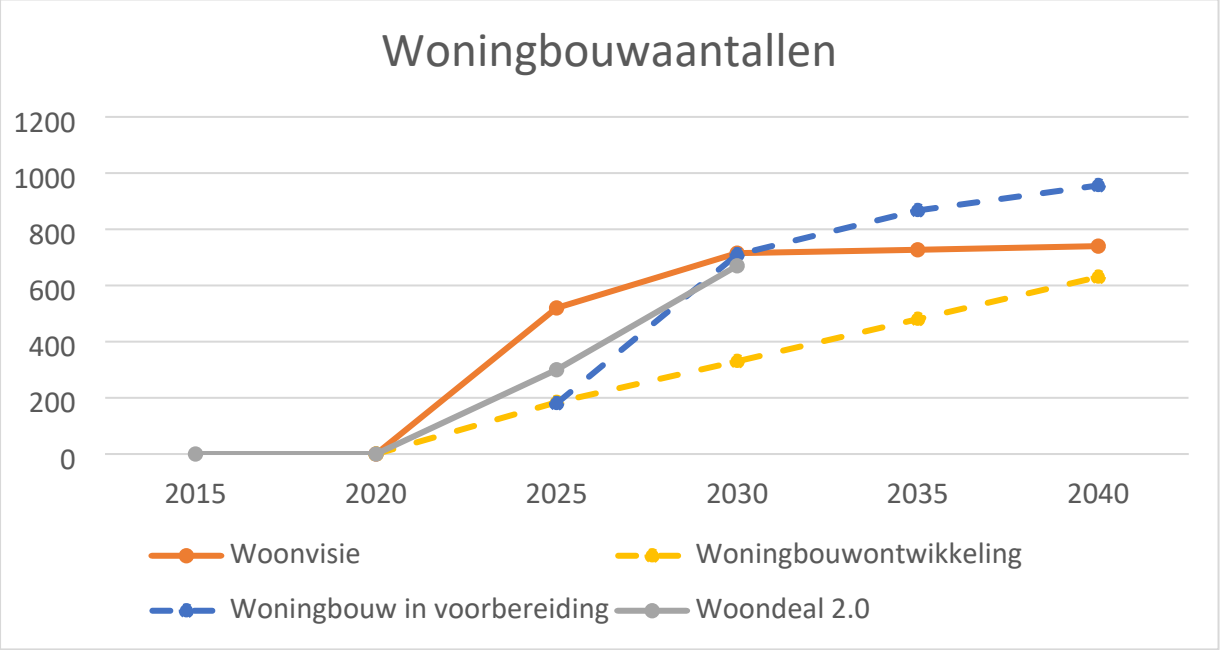
Zienswijze/beroep kun je nergens 100% uitsluiten
De ervaring leert dat het niveau en manier van de participatie niet veel uitmaakt voor de hoeveelheid zienswijzen/ beroep. We zien wel dat de transformatie locaties in de kernen relatief weinig zienswijzen en helemaal geen beroep kennen.

Woningbouwprogramma 2022-2030:
- Uitgangspunten (kwaliteit bestaande voorraad en leefbare wijken en huisvesten van specifiek doelgroepen) uit de Woonvisie tot 2030 nog steeds goede uitgangspunten;
- Het overgrote gedeelte van het woningbouwprogramma moet gerealiseerd worden op de uitbreidingslocatie Westervoort-Noord. Dit maakt het halen van de opgave kwetsbaar;
- Het woningbouwprogramma waar nu aan gewerkt wordt bestaat overwegend uit niet “harde” plannen.

2. Vooruitblik

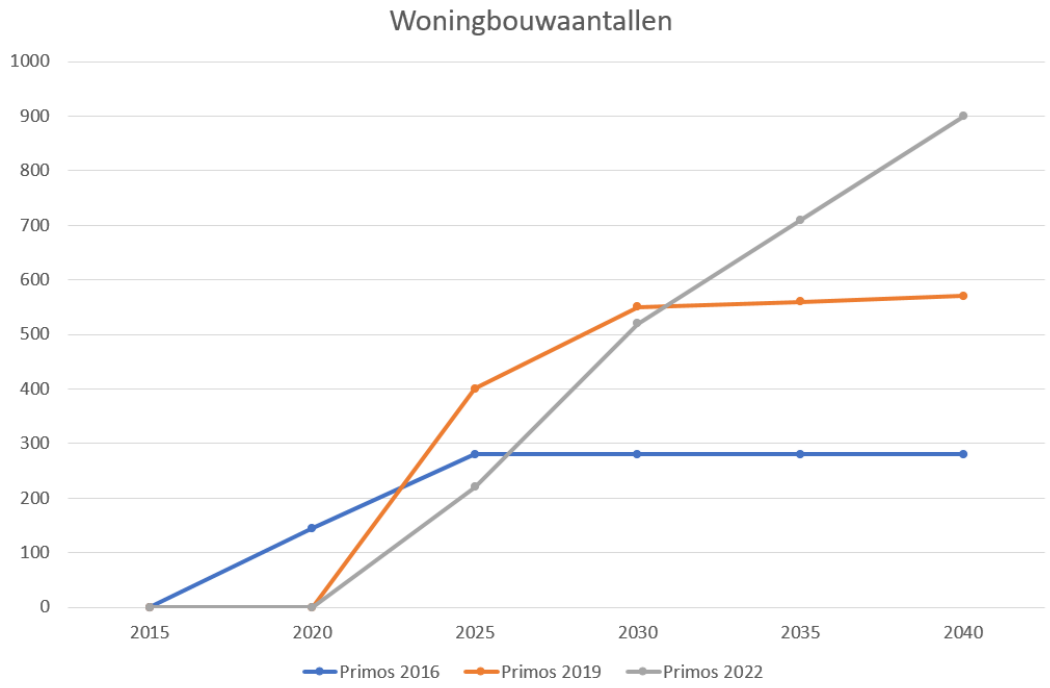
Opgave tot 2040

Zoals al in de evaluatie is aangegeven was op basis van de Woonvisie (Primos 2019) de verwachting (oranjelijn) dat we richting 2040 woningbouwplannen moesten gaan maken voor circa 740 woningen. Met de woningen die sinds 2019 zijn opgeleverd en de woningbouwplannen die nu in voorbereiding zijn zouden we uitkomen op plannen voor circa 900 woningen. Met de Woondeal 2.0 (2023) is op basis van Primos 2022 voor de gemeente Westervoort een nieuwbouwambitie (plancapaciteit) vastgelegd van 700 woningen (grijze lijn).



Met de Woondeal 2.0 zijn nog geen nadere afspraken gemaakt over de periode 2030-2040[6].
In het regionale woningbehoefteonderzoek 2023 (mede gebaseerd op Primos 2022) blijkt dat de woningbehoefte op de lange termijn na 2030 flink hoger is dan bleek uit het onderzoek 2020 (Primos 2019). Waar eerder uitgegaan werd van een lichte groei na 2030 blijft de groei in de Liemers na 2030 op vergelijkbaarniveau als in de periode 2022-2030. Dat betekent voor Westervoort dat er op basis van de verwachte behoefte een woningambitie bij komt van zo'n 400 woningen. Waarmee de totale verwachte behoefte uitkomt op 1.100 extra[7] woningen in de periode 2022-2040.

[6] In maart 2025 wordt met een Woondeal 2.0.1 de tijdshorizon verbreed naar 2035.
[7] Dit kunnen zowel nieuwe woningen zijn als extra woningen door het beter benutten van de bestaande voorraad.



Programma middel,- lange termijn

Zoals uit onderstaande grafiek blijkt, is er voldoende plancapaciteit in relatie tot de verwachte behoefte. Wel zijn er voor de Woondeal 2.0 ambitie tot 2030 te weinig plancapaciteit in voorbereiding. Dit heeft er met name mee te maken dat een groot gedeelte van Westervoort Noord pas na 2030 ontwikkeld zal worden. De plannen in voorbereiding zijn bovendien nog allemaal 'zacht'. Dus niet planologisch onherroepelijk. Wat, op basis van de ervaring, leidt tot behoorlijke risico's op planuitval en of vertraging van woningbouwprojecten.

	2019-2024	2022-2024	2025-2030	2031-2040	Totaal 2022-2040
Projecten in tijd	**204**	**161**	**289**	**388**	**838**
Afgeronde projecten	97	54			
Vergunde projecten	107	107			
Projecten in voorbereiding			**289**	**388**	
Nieuwhof					
Dorpstraat					
Westervoort Noord			212	388	
Pals meerdere locaties			14		
Centrum Westervoort (Wyborgh)			63		
Reservelocaties in voorverkenning					
Potentiële locaties nog niet in verkenning					

Programma middel,- lange termijn

Wordt gekeken naar de nu bekende potentiële locaties dan bieden deze zeker kansen om richting 2040 aan de behoefte[8] te kunnen gaan voldoen. Er ligt in Westervoort met name potentieel in de Spoorzone. Een studie op gebiedsvisie niveau zal moeten uitwijzen hoeveel woningen in deze zone gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast zijn er nog meerdere mogelijke herstructurerings-, inbreidings-, en transformatielocaties. Ook deze moeten niet uit het oog verloren worden omdat hier, naast te realiseren woningen, ook (ruimtelijk) kwalitatieve slagen gemaakt kunnen worden. Tot slot is er nog ruimte binnen de bestaande woningvoorraad middels het instrumentarium “beter benutten bestaande woningvoorraad”. Om aan de woningbouwbehoefte tot aan 2040 te voldoen is er additioneel nog een zoekopgave in potentieel nieuwe locaties.

Afgeronde projecten 2022-2024	**54**
Vergunde projecten	**107**
Projecten in voorbereiding	**677**
Potentiële locaties (nog niet in voorbereiding)	**39**
Klapstraat 123-125	
Achterse Weide	
Centrum – oud gemeentehuis	9
Centrum – gemeentehuis	30
Spoorzone	
De Bult – herstructurering Vivare	
Totaal 2022-2040	**877**

Macro economische effecten

Grotere woningbouwlocaties, zoals bijvoorbeeld Westervoort-Noord, worden veelal in fases over een periode van 5 tot 10 jaar ontwikkeld (van definitief ontwerp naar oplevering woning). Daarom hebben macro economische effecten soms grote effecten op dit soort bouwlocaties. De bouw is namelijk niet alleen een van de meest conjunctuurgevoelige sectoren, maar ook zeer gevoelig voor veranderingen van de rente. Daarnaast spelen nu effecten als personeelstekorten. Door dit gegeven zijn dit soort effecten zeer bepalend in de woningbouw en kun je ook niet heel ver vooruit met een grote mate van zekerheid opleveringen van woningen plannen. Wat helpt is een grotere beschikbaarheid van (planologisch harde) bouwlocaties zodat je op korte termijn kan inspelen op de actuele behoefte vraag (en dus ook kan bijsturen).

Gezonde balans tussen vraag en aanbod

De krapte die door verschillende doelgroepen nu wordt gevoeld op de woningmarkt is hoog. Toch is een gezonde balans tussen vraag en aanbod van belang. Een overschot aan woningen kan leiden tot leegstand van woningen en achteruitgang van bestaande woonwijken. Een krapte (binnen het toelaatbare) draagt bij aan toekomstbestendigheid van een gemeente of kern. Dit omdat bestaande woningen veelal bewoond blijven en nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het vergroten van diversiteit in woningtypen. Het is daarom niet de inzet om te streven naar een balans van 0%. Een gezonde balans tussen vraag naar en aanbod van woningen wordt gesteld op -2%. Ter vergelijking, het huidige woningtekort in de woningmarktregio Arnhem is -3.8%

[8] Waarbij de kwalitatieve behoefte andere inzichten kunnen geven dan de fysiek ruimtelijke mogelijkheden kunnen bieden.

Conclusie vooruitblik

1. Bouwen naar behoefte[9] als uitgangspunt;
2. Laat de maximale woningbouwaantallen uit de Woonvisie los;
3. Strategie: voldoende plancapaciteit op de plank hebben liggen;
4. Gezonde balans tussen woningvraag en woningaanbod;
5. Uit onderzoek zal moeten blijken in hoeverre ruimtelijk gezien ook invulling kan worden gegeven aan de vergrote behoefte.

1. Bouwen naar behoefte als uitgangspunt

Uit de evaluatie blijkt dat prognoses wijzigen en dus is het vastklikken van maximale woningbouwaantallen niet de juiste weg om ervoor te zorgen dat het uitgangspunt uit de Woonvisie 2021-2030 'juiste woning op de juiste plek op het juiste moment' waargemaakt kan worden. Het ligt veel meer voor de hand dat er woningbouwplannen gemaakt worden in overeenstemming met de (lange termijn) behoefte. Voor deze behoefte bepaling wordt er regionaal een jaarlijkse woningbouwmonitor gedaan en wordt 3 jaarlijks een woningmarktonderzoek gedaan waarbij onder andere de meest actuele Primos gegevens worden gebruikt. Daarbij houden we zicht op de langere termijn omdat tussen start project en oplevering woningen afhankelijk van de grote en uitdagingen van de locatie vaak 3 tot 10 jaar zit.

2. Bouwen naar behoefte betekent het maximale woningbouw aantal genoemd in Woonvisie loslaten

In de Woonvisie 2021-2030 wordt onder doel 12 de ambitie genoemd om tot 2040 740 woningen te bouwen. Deze ambitie is inmiddels achterhaald doordat uit woningmarktonderzoek blijkt dat de behoefte inmiddels groter is geworden en conflicteert bovendien met doel 13 uit de Woonvisie om meer te bouwen naar behoefte. Bouwen naar behoefte is een meer adaptieve vorm die bij het beschikbaar komen van nieuwe prognoses kunnen leiden tot een nieuwe stip op de horizon. Met het vaststellen van bouwen naar behoefte als uitgangspunt kan het in de Woonvisie 2021 genoemde maximale aantal woningen worden losgelaten.

3. Strategie: voldoende plancapaciteit op de plank hebben liggen

Uit de evaluatie blijkt dat in het verleden er weinig urgentie was om (veel) woningen te realiseren. In combinatie met het gegeven dat gebiedsontwikkeling gepaard gaat met een proces van vele jaren heeft dit ertoe geleid dat er op korte termijn niet voldaan wordt aan de woningbouwambitie. Hoewel er inmiddels een flinke inhaalslag is gemaakt is het belangrijk om de scope op de lange termijn te zetten en te werken aan voldoende plancapaciteit om deze ambitie te realiseren. 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 dus altijd achter de feiten (behoefte) aan en worden er dus te weinig woningen gebouwd. Hierbij kan ook het grondbeleid ingezet worden (actief grondbeleid / actief faciliterend grondbeleid) om meer regie en sturing te houden op de woningbouwopgave. Het advies hierbij: zorg dat je voldoende (harde) woningbouwplannen hebt zodat je kunt werken vanuit een continue bouwstroom.

4. Gezonde balans tussen woningvraag en woningaanbod

Binnen de gezonde balans tussen vraag en aanbod speelt het onderwerp opnamecapaciteit een belangrijke rol. Hoeveel nieuwe woningen in combinatie met vrijkomende woningen uit de bestaande voorraad kan een woonplaats jaarlijks opnemen. Om lokale inwoners kansen te geven op passende woningen, is het van belang om de woningmarkt niet te overspoelen. Een gedoseerde woningbouwstrategie helpt daarbij.

---

[9] Conform Woonvisie uitgangspunt "juiste woning op de juiste plek op het juiste moment"

5. Ruimtelijk bezien of invulling gegeven kan worden aan vergrote behoefte

In de Omgevingsvisie Westervoort is al benoemd dat er ruimte is voor (nieuwe) inbreidingslocaties. Dus met de lijn die in de Omgevingsvisie is neergezet is en blijft er ruimte voor nieuwe (en nu mogelijk nog niet in beeld zijnde) inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties. De conclusie is dan ook dat het woningbouwprogramma met de locaties die nu in beeld zijn tot 2040 nu nog niet direct leidt tot een (noodzakelijke) aanpassing van de Omgevingsvisie. Dit neemt niet weg dat er voor grotere opgaven op gebiedsvisie niveau gekeken zal moeten worden hoe je woningbouwprogramma op deze locatie past binnen alle andere gemeentelijke kaders en ambities. Een vergrote woonbehoefte vanuit prognoses door Primos of WoOn zijn de basis ingrediënten om ruimtelijk af te wegen of de gemeente Westervoort in staat is deze opgave ook redelijkerwijs in te vullen. Hoewel we als gemeente onze (toekomstige) inwoners een plek willen geven, moet de kwaliteit van onze fysieke leefomgeving een dergelijke opgave ook aan kunnen. Volkshuisvesting gaat niet alleen om het toevoegen van nieuwe woningen (in aantallen en in typen), maar ook over hoe inwoners in de huidige woonomgeving prettig kunnen leven. Thema's als Mobiliteit, Groen, Sport, Sociaal Domein, lokale economie etc. zijn hierbij ook belangrijke bronnen van input.