



Gemeenteraad Westervoort | Thema Wonen

4 november 2024



Gemeenteraad Westervoort | Thema Wonen

Agenda

○ **Woonbeleid**

- Introductie
- Woonagenda 2023-2024
- Woonagenda 2025-2026
- Beter Benutten Bestaande Voorraad
- Woonzorgvisie
- Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen
- Prestatieafspraken/Uitvoeringsagenda 2025
- Woondeal 2.0.1
- Woningbouwevaluatie
- Doelgroepen (voor wie bouwen we)

○ **Woningbouwprojecten**

- Stand van zaken projecten
- Westervoort Noord – financiële scenario's (besloten)



Woonbeleid

Introductie

- **Rijksontwikkelingen**

- Concept Wet regie versterking Volkshuisvesting
- Nieuwe betaalbaarheidsgrens en NHG-grens
- Opvang asielzoekers/onthemden en huisvesting statushouders
- Invoering Wet betaalbare huur

- **Lokale Ontwikkelingen**

- Stand van zaken Woonvisie 2021-2030
 1. kwaliteit bestaande woningen en leefbare wijken
 2. doelgroepen faciliteren
 3. meer en passende woningen
- Kennisgeving statushouders, Oekraïense onthemden en Asielzoekers
- Ontwikkelingen woningmarkt Westervoort

Woonbeleid

Woonagenda 2023-2024

- Alle 22 onderwerpen zijn opgepakt
- 15 onderwerpen zijn volledig behaald
- 7 onderwerpen doelen (nog) niet behaald, maar wel opgestart
 - 5 onderwerpen hangen met elkaar samen en worden in samenhang met elkaar opgepakt
 - 2 onderwerpen worden naar verwachting nog voor het einde van het jaar afgerond

Successen

- Interactieve kaart nieuwbouwontwikkelingen
- Woningbouwprogrammering gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens
- Bewustwording bij jongeren creëren voor inschrijven Entree
- Huisvestingsverordening herijkt
- Woonzorgvisie geschreven daarover later meer
- Meldpunt wet goed verhuurderschap

1	Maatregelen	Wanneer?	Resultaat	Informatie	Voortgang
2	Versnellen				
	Flexwoningen	Q4 2023		Project flexwonen is opgestart. Het streven is om nog voor eind 2023 de eerste flexwoningen te hebben staan. Dit is een ambitieuze planning die van veel (externe) factoren afhankelijk is.	Uit het locatie onderzoek flexwonen is de Achterse Weide als enig mogelijke en snelst beschikbare locatie naar voren gekomen. De locatie is ook zeer geschikt voor permanente woningbouw. Met een raadsbesluit is de locatie Achterse Weide aangewezen als permanente woningbouwlocatie en is flexwonen als project stop gezet. De locatie is toegevoegd aan de woningbouwprojectenlijst bij de reserve woningbouwlocaties.
3					
	Herijking afwegingskaders woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen	Q2 2024		Bestaande beleidsregel geeft een afwegingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe de gemeente Westervoort omgaat met initiatieven voor het toevoegen van één woning of enkele woningen. Zodoende kan er een heldere en eenduidige beoordeling van deze initiatieven plaatsvinden. Nu de beleidsregel een paar jaar van kracht is, is een herijking, om te kijken of de doelen van de beleidsregel nog worden bereikt, op zijn plaats.	Herijking is opgestart. Wordt gecombineerd tot breder thema 'Beter benutten bestaande woningvoorraad en kavels', waarin ook woningdelen/kamerbewoning/friendscontracten en alternatieve woonvormen worden meegenomen. 16/10/2024 Startnotitie en bestuursopdracht zijn door college vastgesteld en ter kennisgeving naar de raad gestuurd. Integrale aanpak door middel van beter benutten bestaande woonvoorraad en kavels.
4					
5	Procesafspraken				
	Jaarlijks in de raadsyclus van de voorjaarsnota rapporteren over gestelde doelen en update bouwprogramma	rondom P&C		Kennisgeving aan gemeenteraad	Kennisgeving over de voortgang van de Woonagenda 2023-2024 en het woningbouwprogramma komt na de informele avond van 4 november naar de gemeenteraad.
6					
	Koppelen duurzaamheidsprogramma en woningbouwprogramma	doorlopend		Programma duurzaamheid is actief betrokken bij alle nieuwe woninglocaties. Met daarin aanvullende eisen op het gebied van energietransitie circulariteit en klimaatadaptatie. Er wordt gewerkt aan (regionale) kaderstelling en daarnaast kan - waar nodig - maatwerk op projectniveau van toepassing zijn.	Vanuit de woondeal is er een inspanningsverplichting om 25% circulair te bouwen. Deze verplichting brengen bij de woningbouwlocaties waar wij bij betrokken zijn aan de orde als eis. Dit gebeurt samen met andere wettelijke eisen zoals Beng en MPG. Omdat het gaat over een inspanningsverplichting en het geen 'harde eis' betreft is het echter moeilijk om te toetsen. De meeste woningbouwprojecten zijn overigens nog niet zo ver dat hier aan getoetst kan worden. Vanuit duurzaamheid wordt de eis meegegeven aan de ontwikkelaars en zij moeten kunnen aantonen hoe ze met deze inspanningsverplichting zijn omgegaan.
7					
	Prestatieafspraken Vivare	jaarlijks		Eerste tussentijdse evaluatie Q2 2023. Het proces rondom de monitoring gaat in samenspraak met Vivare meer gestroomlijnd en vereenvoudigd worden.	In 2023 zijn er meerjarenafspraken gemaakt met de corporaties welke ter kennisgeving zijn gedeeld met de raad. Q4 2024 wordt naar verwachting het uitvoeringsprogramma van de prestatieafspraken met Vivare getekend welke achtereenvolgens wordt gedeeld met de raad.
8					
	Interactieve kaart	doorlopend		Projectinformatie is vanaf heden beschikbaar op een interactieve kaart. Deze wordt actueel gehouden, zodat voor eenieder altijd inzichtelijk is hoe een project erop staat.	Actuele projectinformatie is te vinden via de interactieve kaart op onze website
10					



Woonbeleid

Woonagenda 2025-2026

[illegible]



Woonbeleid

Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad (Doel 3,4,15)

- Naast het toevoegen van 'nieuwe' woningen ook kijken naar bestaande woonvoorraad;
- Herijking en invoering van nieuwe beleid geeft duidelijkheid en is eerste prioriteit;
- Gebiedsanalyse de basis;
- Alleen nieuw beleid is niet de oplossing.

Startnotitie

Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels Duiven en Westervoort

Gemeente Duiven en Westervoort, juni 2024

Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen



Regionaal Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen 2024

Het afsprakenkader

Om te komen tot afspraken zijn er werkateliers gehouden met ambtenaren en bestuurders wonen en zorg, bijgestaan door experts vanuit de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties. Hieruit komt naar voren dat de gemeenten overkoepelende afspraken willen maken en afspraken toegespitst op vier thema's:

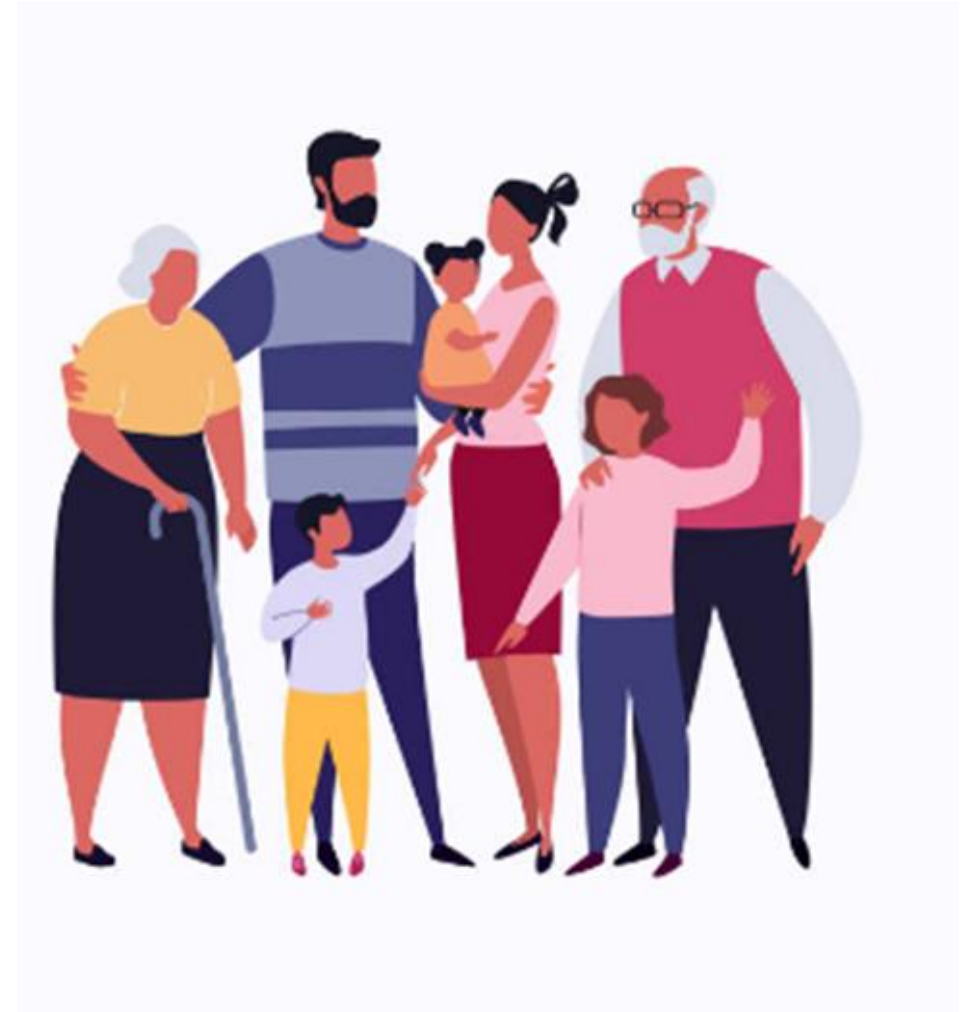
1. Vitale wijken (spreiding, preventie & Community Up)
2. Toewijzing (evenwichtig, effectief en spreiding)
3. De taart vergroten (nieuwbouw & bestaande bouw)
4. Wonen & Zorg Ouderen (bouwopgave, doorstroom bevorderen & zorggaranties)

Het regionale afsprakenkader behelst stevige ambities. Maar de ambities en afspraken op deze thema's dragen eraan bij, dat nieuwe én huidige bewoners van onze gemeenten fijn blijven wonen.

Woonbeleid

Woonzorgvisie

- In 2023 november college opdracht gegeven tot schrijven
- Visie op hoofdlijnen, nog geen uitvoering
- Volkshuisvestelijk programma
- Regionaal traject, kennisgeving is geweest
- Komt in januari ter vaststelling in de raad
- Gaat over de actuele en toekomstige woonzorgontwikkelingen
 - Dubbele vergrijzing
 - Aandachtsgroepen
 - Samenwerking woon en zorg partners



Woonbeleid

Prestatieafspraken

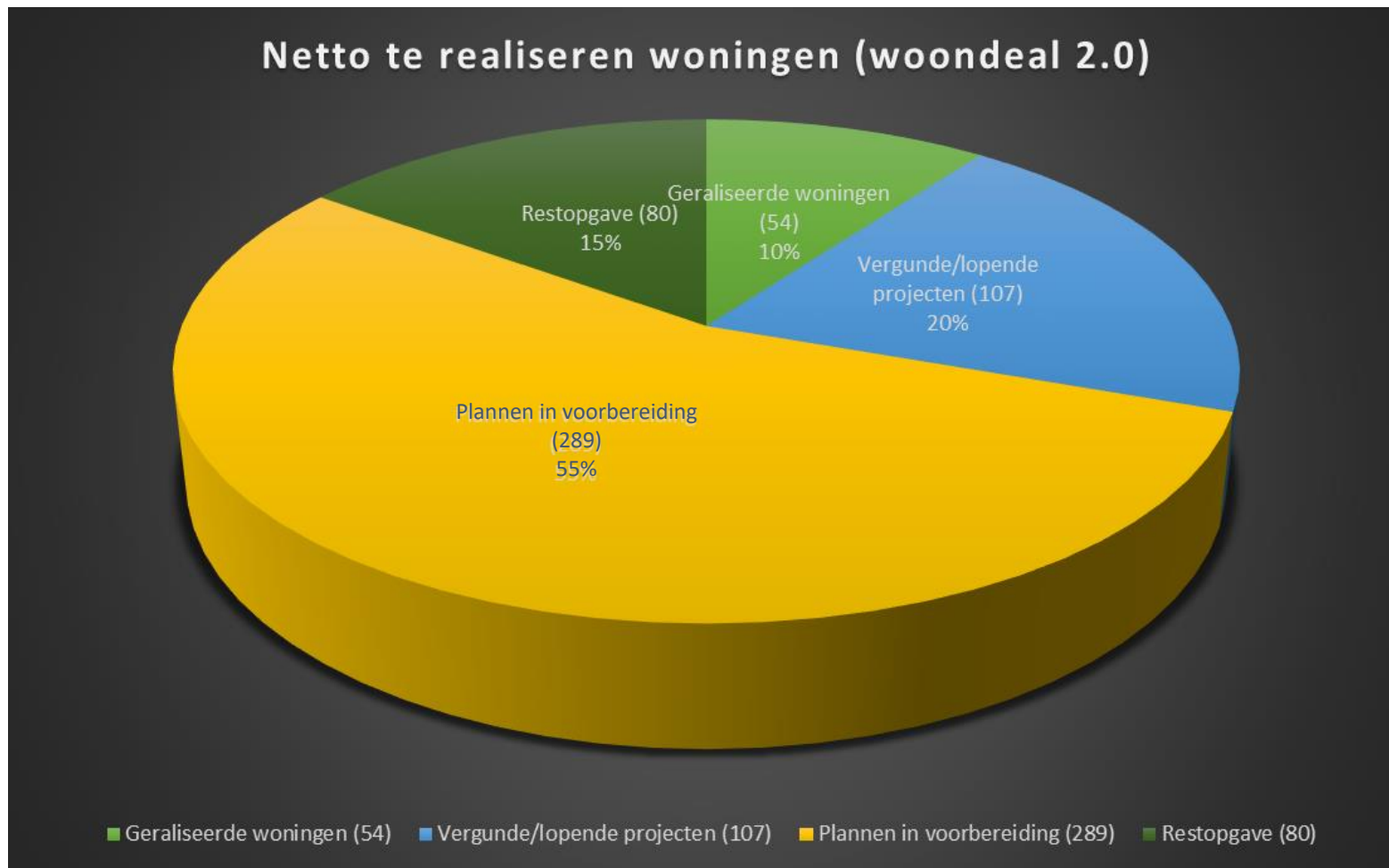
- In december 2023 meerjarenafspraken gemaakt
- Afgelopen jaar gewerkt aan verbetering van de samenwerking
- Doorlopende afspraken worden gecontinueerd
- Ondertekening op 12 december 2024 getekend, kennisgeving in januari naar de gemeenteraad
- In 2025 focus op concrete afspraken tussen Westervoort, Duiven, Vivare en HVTS
- Intensiveren samenwerking met Woonzorg Nederland



Woonbeleid

Opgave versneld te realiseren woningen uit Woondeal 2030

- Versneld 530 nieuwe woningen.
- Benodigde plancapaciteit circa 670
- Doelen uit woonvisie:
 - Meer differentiatie in woningen (doel 13)
 - Bouwen voor 1-2 persoons huishoudens (doel 7 en 8)
- Tussentijdse conclusie: ambitie uit woondeal 2.0 staat onder druk.
Ambitie in woonvisie 2021-2030 ligt op schema. Wel scherp blijven op externe factoren (bijv. netcongestie en mobiliteit).



Woonbeleid

Woondeal 2.01 (2025)

In de basis zelfde afspraken als Woondeal 2.0

- Nieuwe horizon ligt op 2035
- Vraag aan regio om meer woningen te bouwen
- Woningmarktonderzoek GMR

Woondeal 2.0

Regio Arnhem-Nijmegen

Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave

**GROENE
METROPOL
REGIO** ARNHEM
NIJMEGEN



Woonbeleid

Woningbouwevaluatie

WOONVISIE WESTERVOORT
2021-2030

Woondeal 2.0
Regio Arnhem-Nijmegen

Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave

GROENE
METROPOL
REGIO
ARNHEM
NIJMEGEN

Nijmegen

GEMEENTE
Arnhem

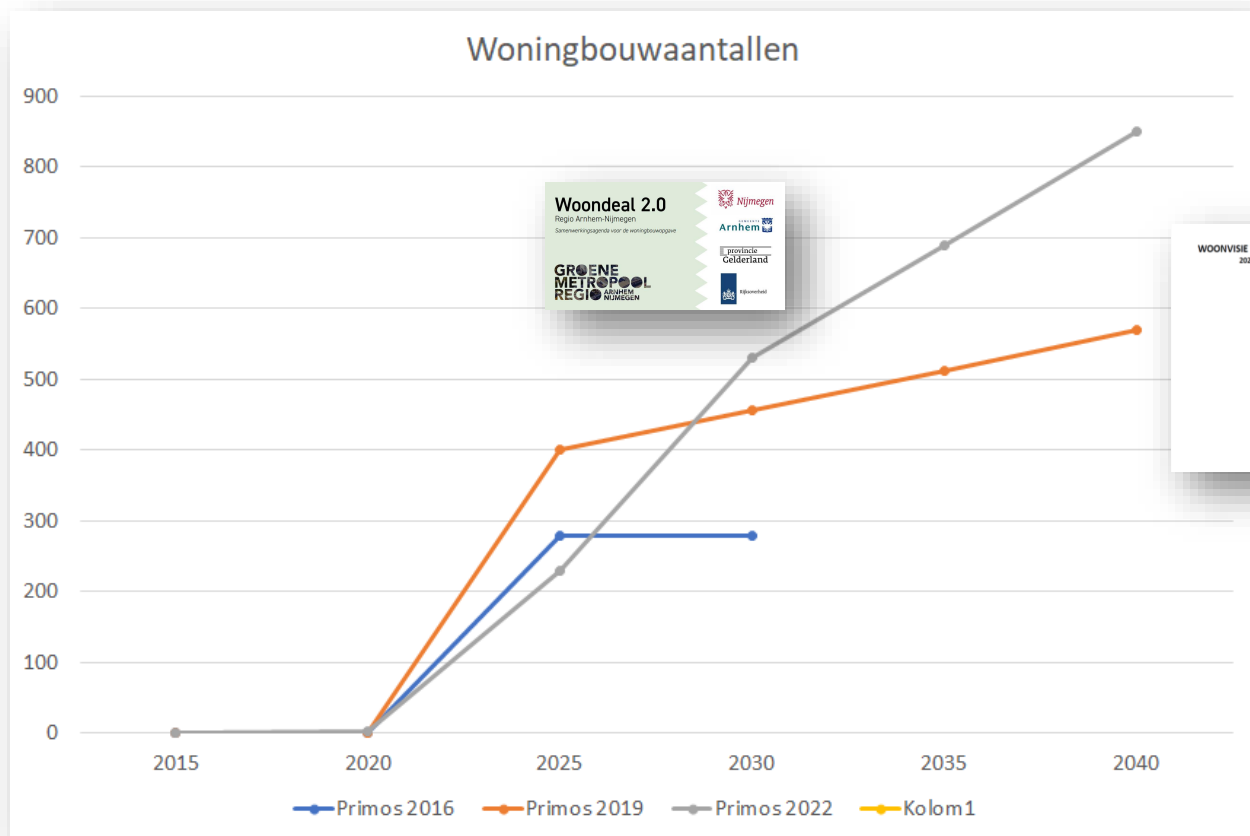
provincie
Gelderland

Rijksoverheid

Woonvisie	Woonbehoefte onderzoek	Periode	Aantal woningen	Plan capaciteit
Woningbouwnotitie 2016-2027	Primos 2016	2018-2027	280	360
Woonvisie 2021-2030	Primos 2019	2019-2025	400	
		2025-2040	170	
		TOTAAL	570	740
Woondeal 2.0	Primos 2022	2022-2030	530	670

Woonbeleid

Woningbouwevaluatie



- Woningbouwbehoefte blijft tot 2040 stijgen
- Plancapaciteit = 130%

Woonbeleid

Woningbouwevaluatie

Ambities 2025 voor woningbouw worden niet gehaald

- Gebiedsontwikkeling kent een lange doorlooptijd
- Weinig plancapaciteit i.v.m. urgentie (woonbehoefte)
- Kleine omvang projecten vergt evengoed projectcapaciteit (gemiddeld 6 woningen per project tm 2024)
- Inhaalslag met inmiddels vergunde projecten

		Woonvisie	Woondeal	Woondeal tot 2030
Afgeronde projecten tm 2024				
Wonen achter de dijk	Verdichting	2		
Het Geerken	Verdichting	9		
Beekenoord	Uitbreiding uitleg	3		
Hof van Hamerden	Transformatiegebied	23		
Klapstraat 31	Pand Transformatie	1		
Klapstraat 129	Pand Transformatie	4		
Klapstraat 194	Pand Transformatie	1		
Klapstraat 233	Pand Transformatie	2	2	2
t Kleefse 33a	Verdichting	1	1	1
Rijndijk 23 d	Verdichting	1	1	1
Beekenoord, kavels Liemersallee	Verdichting	7	7	7
IJsseldijk - Brouwerslaan	Verdichting	2	2	2
Kerkstraat 28 - 28a	Pand Transformatie	6	6	6
Beekenoord, kavel maatschappelijk	Verdichting	20	20	20
Klapstraat 209-211	Transformatiegebied	6	6	6
Woningen verspreid in de gemeente		3	3	3
Vredenburgstraat	Herstructurering	6	6	6
TOTAAL		97	54	54
Vergunde / Lopende projecten				
Klapstraat 185 (Erf van Lindner)	Verdichting	24	24	24
Werenfriduskkerk (Dorpstraat)	Pand Transformatie	18	18	18
Fort Geldersoord	Uitbreiding uitleg	20	20	20
De Clossei	Verdichting	25	25	25
Flierefluiter	Pand Transformatie	12	12	12
Pals 40	Verdichting	8	8	8
TOTAAL		107	107	107
TOTAAL		204	161	161

Woonbeleid

Woningbouwevaluatie

- Plancapaciteit tot 2030 voldoende
- 2030 opgave wordt deels gehaald, afhankelijk van de snelheid van Westervoort Noord
- Met Westervoort Noord wordt ook voor opgave 2040 gebouwd
- Nog een zoekopgave tot 2040 in potentiële locaties

		Woonvisie	Woondeal	Woondeal tot 2030
Afgeronde projecten tm 2024		97	54	54
Vergunde / Lopende projecten		107	107	107
Projecten in voorbereiding				
Nieuwhof	Transformatie gebied			
Dorpstraat - Hamersestraat	Transformatiegebied			
Westervoort Noord	Transformatiegebied er	593	593	212
De Pals, meerdere locaties	Verdichting	14	14	14
Centrum Westervoort (Wyborgh)	Transformatiegebied	63	63	63
TOTAAL		670	670	289
Potentiële locaties (nog niet in voorbereiding)				
Klapstraat 123-125	Transformatiegebied			
Achterste Weide	Uitbreiding uitleg			
Westervoort Centrum - oud gemeentehuis	Transformatiepand	9	9	
Westervoort Centrum - gemeentehuis	Transformatiepand	30	30	
Spoorzone	Herstructurering			
De Bult - herstructurering Vivare	Herstructurering			
TOTAAL		39	39	
TOTAAL		913	870	450



Woonbeleid

Doelgroepen (voor wie bouwen we)

Belangrijk aandachtspunt: doorstroming uit bestaande voorraad.

Plannen tot 2030		
Wooncategorie	Aantal	%
Sociale huur	118	26
Koop tot 278.000 en middenhuur	54	12
Koop boven 278.000 tot 390.000	95	21
Dure koop	132	29
Zorgvastgoed	34	8
Overig (flex, bijzonder, onbekend)	14	3
nul-treden	156	35

Plannen na 2030		
Wooncategorie	Aantal	%
Sociale huur	92	22
Koop tot 278.000 en middenhuur	39	9
Koop boven 278.000 tot 390.000	110	26
Dure koop	151	36
Zorgvastgoed	0	0
Overig (flex, bijzonder, onbekend)	27	6
nul-treden	196	47



Woningbouwprojecten | Stand van zaken

Woningbouwprojecten | Stand van zaken

○ Vergunde projecten

- Hof van Lindner
- Pals 40
- Clossei
- Werenfriduskerk
- Flierefluiter
- Fort Geldersoord

○ Projecten in voorbereiding

- Centrum Westervoort (Wyborgh)
- Nieuwhof
- De Pals
- Westervoort Noord

○ Potentiële projecten / Initiatieven van derden

- Klapstraat 123-125
- Gemeentehuis Westervoort
- Achterste Weide



Vergund



Start bouw



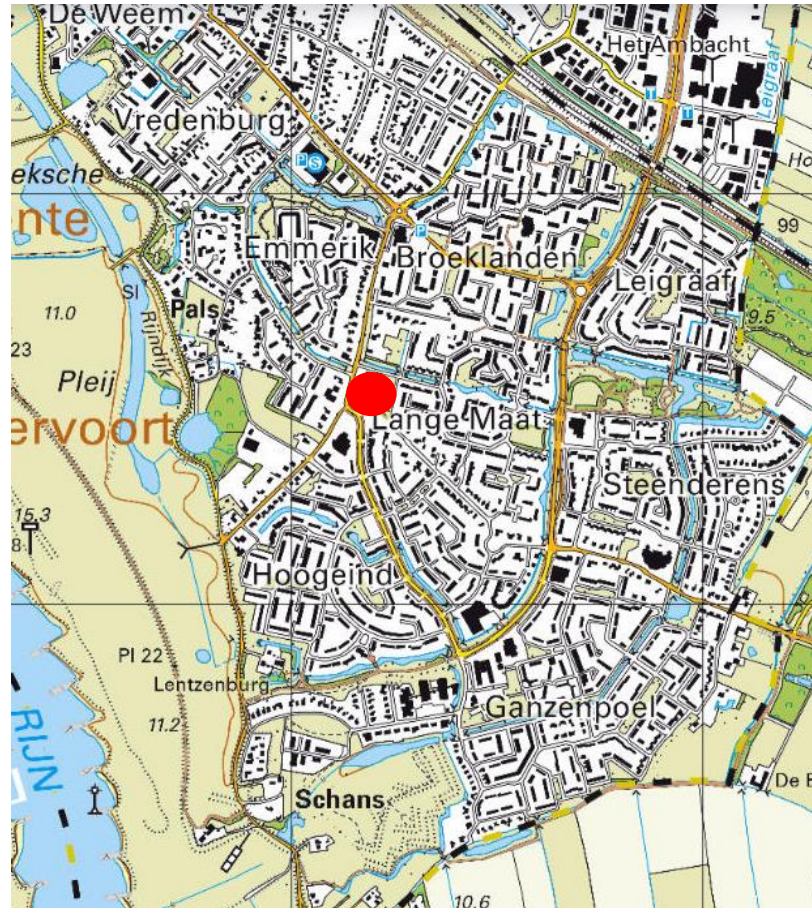
Oplevering

Woningbouwprojecten

Hof van Lindner

Ontwikkelaar: Zegers Bouw

- 8 levensloopbestendige woningen
- 16 appartementen
- Vergunning verleend
- Eind januari '24 in verkoop
- Voorjaar begonnen met bouw

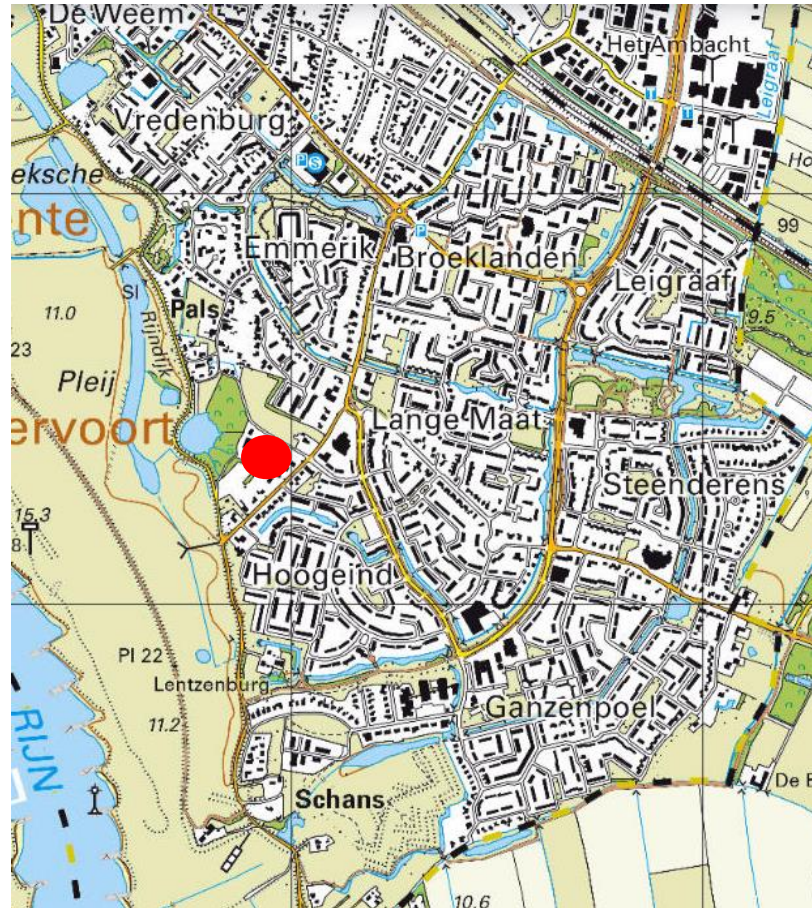


Woningbouwprojecten

Pals 40

Ontwikkelaar: Sthejanima Beheer B.V

- 4 vrijstaande woningen
- 2 tweekappers
- Vergunning verleend
- Reeds in verkoop (duur segment)

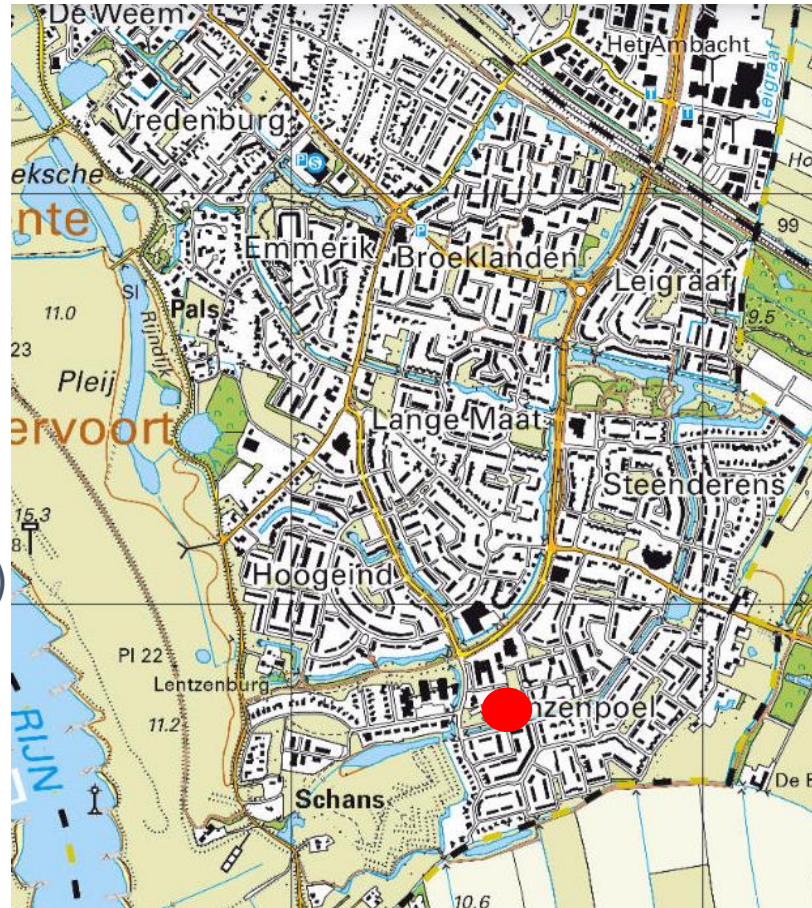


Woningbouwprojecten

Clossei

Ontwikkelaar: Vivare

- 25 sociale huurwoningen
- één en tweepersoonshuishoudens
- BP vastgesteld 18 december '23
- Vergunning verleend
- September start bouw (netaansluiting)



Woningbouwprojecten

Werenfriduskerk

Ontwikkelaar: Leasehome BV

- 18 huurappartementen
- Trefcentrum activiteiten
- Gemeenschapscentrum De Herberg
- Huisartsenpraktijk
- Stiltecentrum
- Eind november 2024 opgeleverd



Woningbouwprojecten

Flierefluiter

Ontwikkelaar: Advicus

- Transformatie school naar 12 bungalows
- Startbouwimpuls subsidie ontvangen (SBI: €114.000)
- Vergunning verleend mei '24
- In verkoop (8 verkocht onder voorbehoud)
- Start bouw: eind 2024/begin 2025



2023

2024



2025



2026



2027

2028

2029

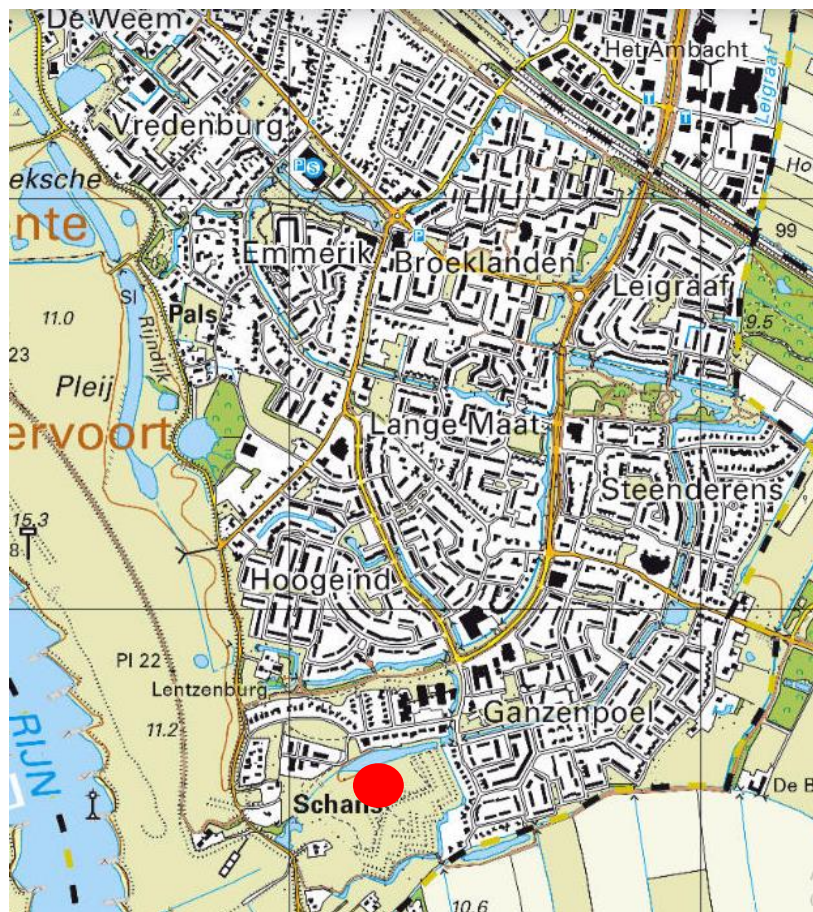
2030

Woningbouwprojecten

Fort Geldersoord

Ontwikkelaar: Bemog

- Circa 20 woningen
- Vorige plan bij RvS vernietigd
- Ligt een geldige bouwtitel
- Ontwikkelaar denkt na over start nieuw plan



2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

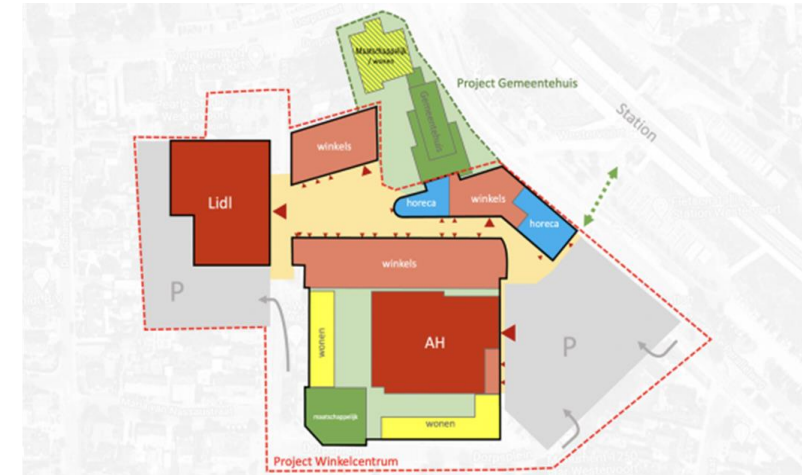
Woningbouwprojecten

Centrum - Wyborgh

Ontwikkelaar: Blackfish-OCP

Projectleider: Wouter v Boekel

- Samenwerkingsovereenkomst Blackfish/OCP en gemeente juni '24
- Verklaring van geen bedenkingen in de raad geweest (september'24)
- Planologische bestemming voor 63 woningen
- Omgevingsvergunning voor de bouw: start 2025
- Start bouw 2026
- Kennisgeving verwacht eind 2024/begin 2025



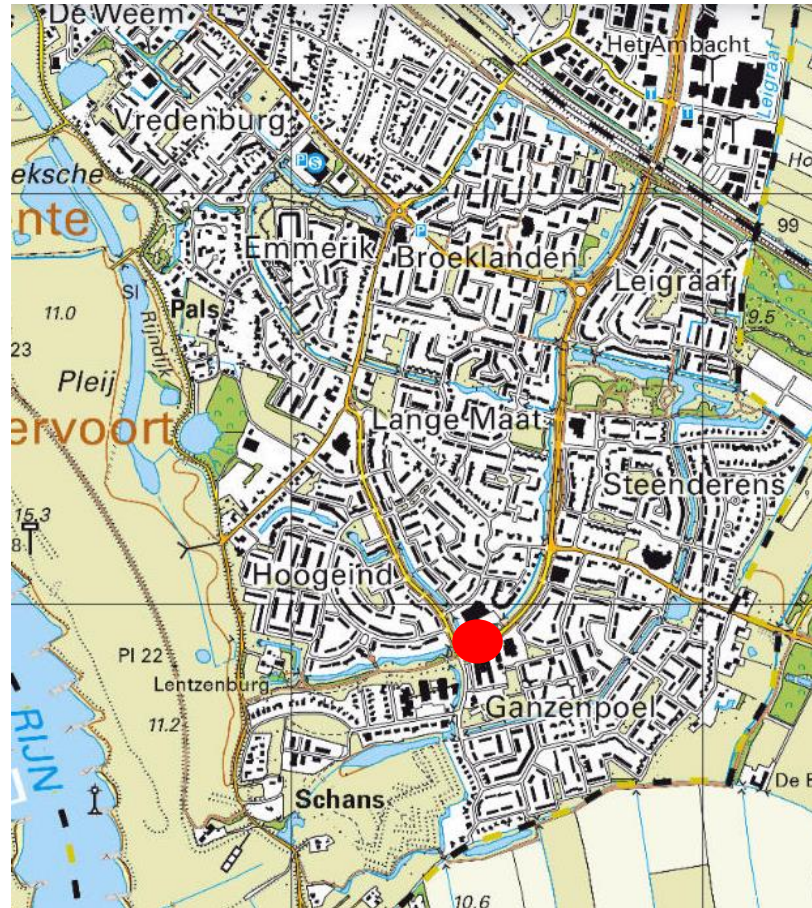
Woningbouwprojecten

Nieuwhof

Ontwikkelaar: Walvoort

Projectleider: Jop van der Wee

- Intentieovereenkomst loopt 2024 af
- Plan naar een gebiedsvisie brengen



2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

Woningbouwprojecten

De Pals

Ontwikkelaar: Particulier

Projectleider: Jurriaan Vos

- Woningbouwinitiatieven kunnen conform gebiedsvisie De Pals opgepakt worden



2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

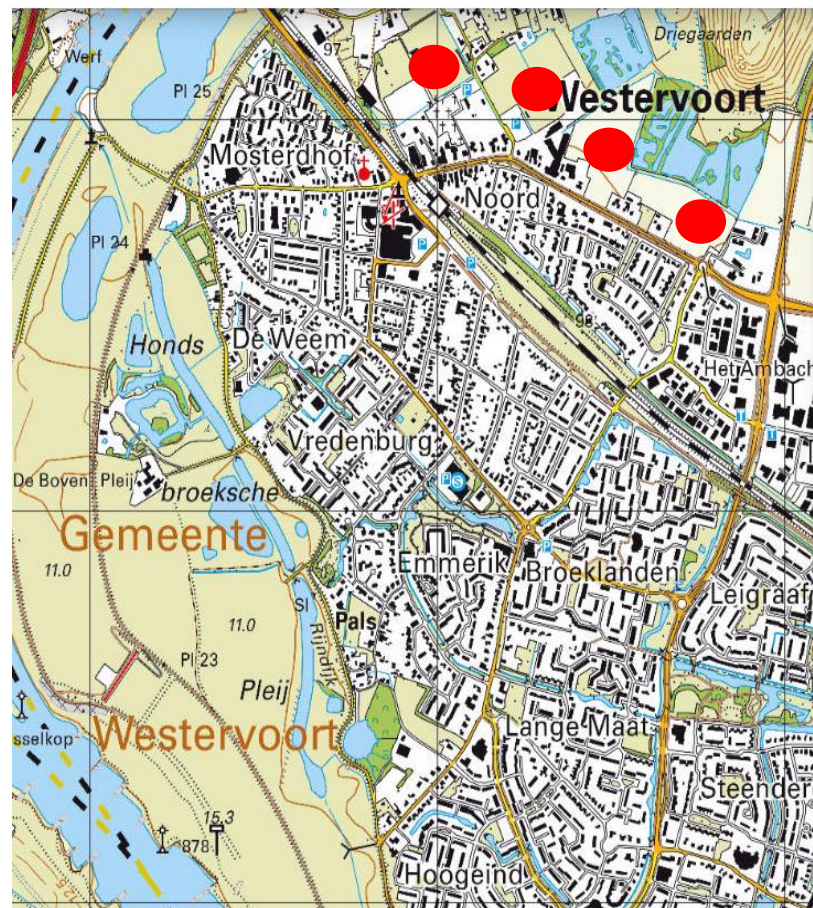
Woningbouwprojecten

Westervoort Noord

Ontwikkelaar: Gemeente / BPD I Nikkels

Projectleider: Gert Jan Nust

- De bouw van circa 600 woningen
- WBI subsidie: €2.000.000
- Gebiedsvisie mei 2024 vastgesteld
- Stedenbouwkundig plan: Q2 2025
- Omgevingsplan: Q3 2025



2023

2024

2025



2026



2027



2028

2029

2030

Woningbouwprojecten

Klapstraat 123-125

Ontwikkelaar: G. Bloemberg / J. Jansen

Projectleider:

- 8-10 appartementen
- Levensloopbestendig



2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

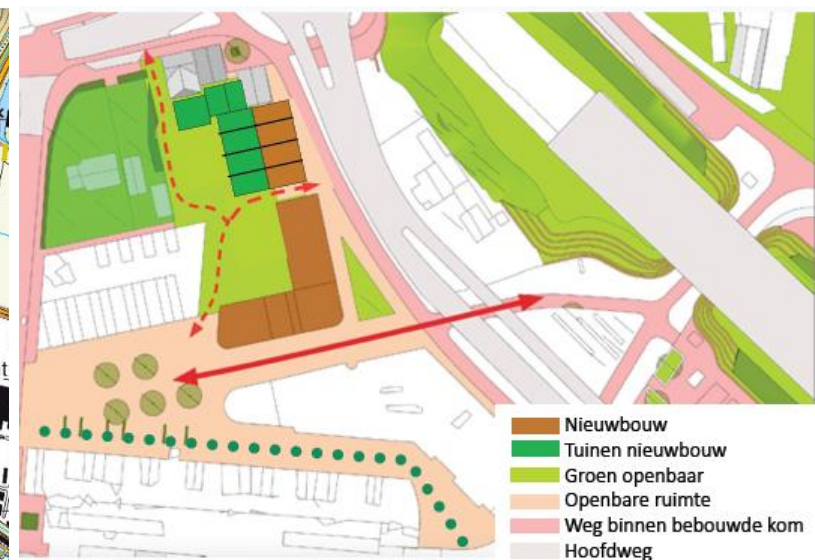
Woningbouwprojecten

Gemeentehuis

Ontwikkelaar: Gemeente

Projectleider: Wouter v Boekel

- 30 appartementen en 7 grondgebonden
- Afhankelijk van vrijkomen vastgoed
- Inzet subsidie Impulsaanpak winkelgebieden mogelijk en noodzakelijk voor transformatie
- Deadline subsidie 2030 (oplevering of uiterlijke start bouw)



2023

2024

2025

2026

2027

2028

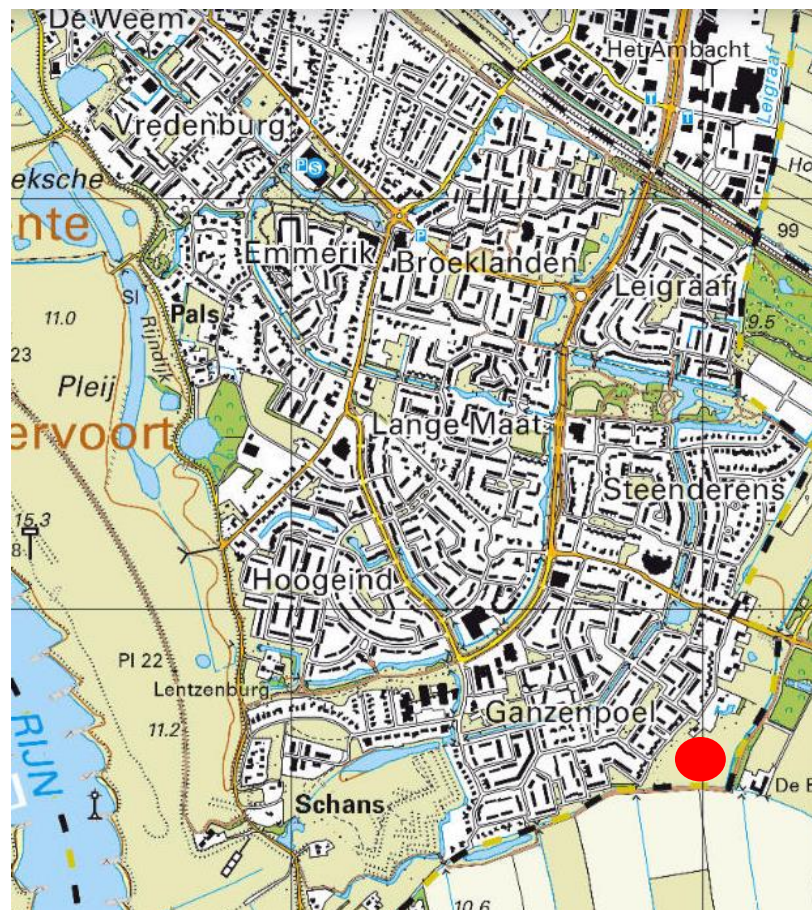
2029

2030

Woningbouwprojecten

Achterse Weide

- Voormalige zoeklocatie Flexwoonproject
- Motie: Toevoegen aan Woonvisie bouwlocatie voor woningbouw
- Opstarten door College te bepalen geschikt moment



Agendapunt 11 Flexwoningen locatieonderzoek Achterse Weide

De raad van de gemeente Westervoort in vergadering bijeen d.d.25 september 2023

De ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Westervoort,

Constateernde dat:

- Er in het kader van het onderzoek naar een geschikte locatie voor flexwoningen is geconcludeerd dat het perceel aan de Achterse Weide bij de Korfbalvelden als enig mogelijke en geschikte locatie naar voren is gekomen;
- Daarbij tevens is geconcludeerd dat die locatie ook zeer geschikt is voor permanente woningbouw;
- De locatie Achterse Weide door de raad middels een besluit d.d. 25 september 2023 als toekomstige bouwlocatie is aangewezen;
- Deze locatie in de Woonvisie dd juni 2021 nog niet is opgenomen;
- De hiervoor gestelde conclusie ten aanzien van permanente woningbouw, de opvattingen van de omwonenden inzake het plaatsen van flexwoningen op de locatie en hun opvatting dat tegen permanente bebouwing aldaar in beginsel geen bezwaren zijn, de mogelijkheid bieden om deze locatie toe te voegen aan de Woonvisie.

Overwegende dat:

- De indieners van deze motie het, gegeven de grote woningnood, noodzakelijk achten deze voor woningbouw kansrijke locatie toe te voegen aan de Woonvisie van Westervoort.

Draagt het college op om:

1. De locatie Achterse Weide toe te voegen aan de Woonvisie van Westervoorts, vastgesteld d.d. juni 2021, als toekomstige bouwlocatie voor woningen;
2. op een door het college te bepalen geschikte termijn te starten met het ontwikkelen van een visie op bouwen op deze locatie en deze visie aan de Raad voor te leggen en zorg te dragen dat huidige woningbouwprojecten door toevoeging van deze locatie geen vertraging opleveren
3. De omwonenden bij die visievorm te betrekken en daartoe voorafgaande aan de visievorming een participatieplan op te stellen en aan de raad voor te leggen.

En gaat over tot de orde van de dag

Ondertekening en naam:

M. Tap, CDA

R. ten Kortenaar, VVD

M. Op den Brouw, D66

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

Gemeenteraad Westervoort | Thema Wonen

Conclusie

- Forse inzet op de realisatie van meer woningen, van circa 50 woningen in de afgelopen 3 jaar naar circa 90 woningen in het aankomende jaar
- Belangrijke mijlpalen in ontwikkelingen rondom woningbouw in Westervoort-centrum
- Verbetering in samenwerking met stakeholders (Vivare en Woonzorg Nederland)
- Op 3 locaties in Westervoort wordt momenteel gebouwd (van sociale huur tot dure koop)
- Beleidskansen rondom Beter Benutten bestaande Woonvoorraad en Kavels
- Plan capaciteit voor doelen uit de woonvisie flink gevuld

○ Wat volgt?

- Kennisgeving medio half december met daarin
 - Terugkoppeling presentatie
 - Woonagenda 2025-2026
- Getekende uitvoeringsagenda's/prestatieafspraken (Vivare, Woonzorg Nederland en Plavei)

Gemeenteraad Westervoort | Thema Wonen

Vragen?

