Gemeente Druten







Woonvisie Gemeente Druten 2023 - 2027

Versie Gemeenteraad
19 september 2023

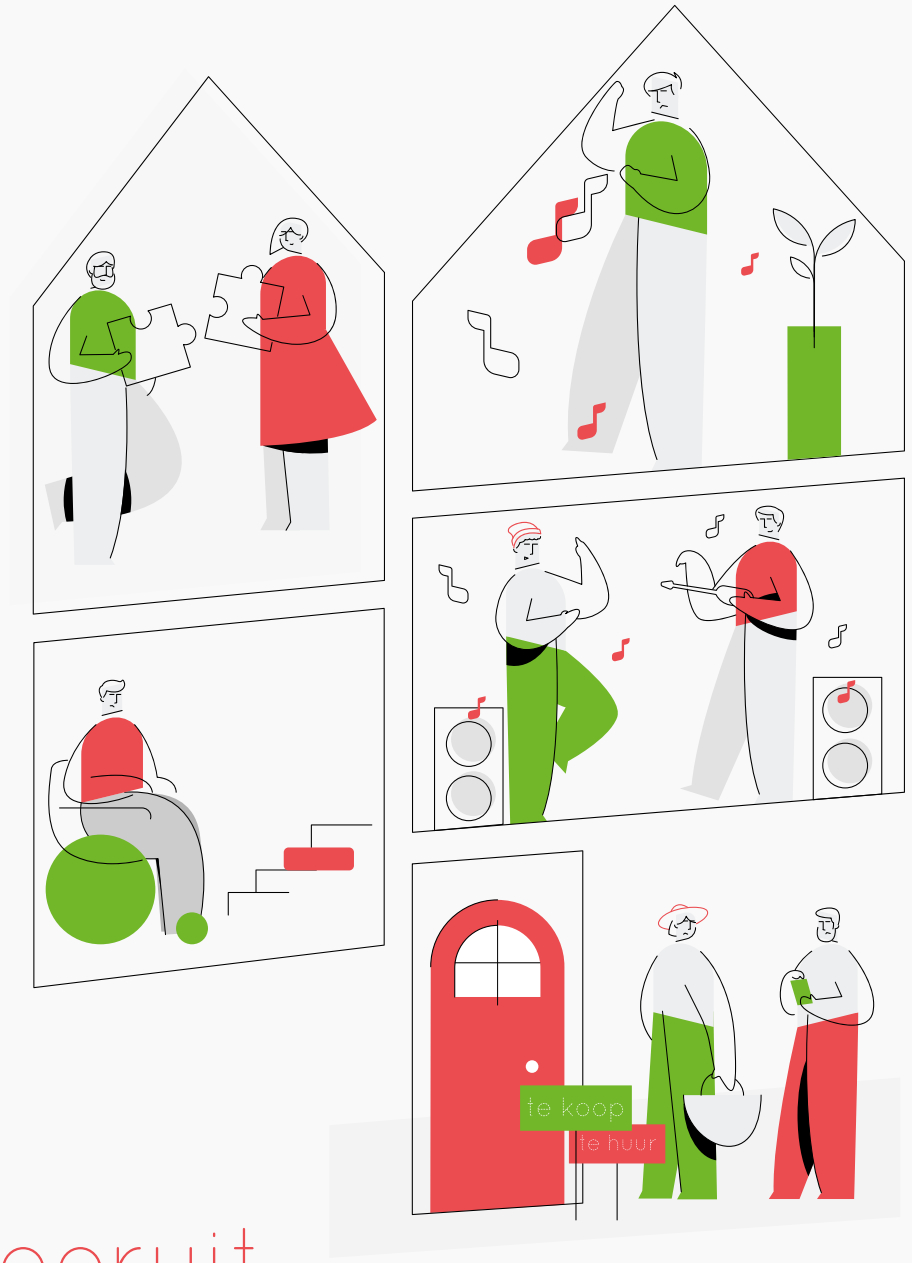




COMPANEN

Woonvisie Gemeente Druten 2023 - 2027

Goed wonen en slim bouwen in de gemeente Druten



Gemeente Druten

1 augustus 2023

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	1 augustus 2023
TITEL	Woonvisie Gemeente Druten 2023 - 2027
OPDRACHTGEVER	Gemeente Druten
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven
PROJECTNUMMER	225.115/G
BRON FOTO'S	Gemeente Druten, Henk Hulshof, John van Gelder, Sharon Willems

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Voorwoord **5**

1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding voor de nieuwe woonvisie 6
1.2 Relevante beleidskaders 7

2 Speerpunt: Gevarieerd bouwen voor onze doelgroepen **9**

3 Speerpunt: Druten betaalbaar houden **18**

4 Speerpunt: Woningvoorraad verduurzamen **24**

5 Speerpunt: Leefbare woonomgeving creëren en behouden **28**





Voorwoord

Iedereen in de gemeente Druten een fatsoenlijk dak boven het hoofd

In het collegeprogramma heeft ons college het onderwerp wonen en bouwen in al onze kernen een belangrijke plaats gegeven, met een stevige ambitie en met de kernwoorden slim en snel bouwen.

Als je ziet hoeveel tijd er zit tussen de eerste plannenmakerij voor de bouw van een woning en de uiteindelijke oplevering, kun je maar beter de juiste woningen bouwen. En dan kun je ook maar beter de bestaande woning-voorraad mee laten ontwikkelen met wat er nodig is.

Dat is precies wat we willen bereiken met deze nieuwe woonvisie voor de gemeente Druten. Er moeten snel veel woningen bij en de woningen moeten aansluiten bij de vraag van onze starters, jongeren, senioren en al die andere belangrijke doelgroepen. En dat moet ook nog eens gevarieerd, duurzaam, leefbaar én heel belangrijk: betaalbaar.

Dit komt allemaal voorbij in deze woonvisie. Wat is op dit moment de stand van zaken, wat willen we aanpakken en hoe gaan we dat doen? Daarnaast wordt er nog gewerkt aan een woonzorgvisie, waarin de opgave op wonen en zorg wordt uitgewerkt.

Iedereen heeft recht op een fatsoenlijk dak boven het hoofd. Laat deze ‘Woonvisie gemeente Druten 2023 - 2027’ daar dan ook een vertaling en vertrekpunt voor zijn!

Willy Brink
Wethouder Bouwen en Wonen



1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de nieuwe woonvisie

Voor u ligt de nieuwe woonvisie van de gemeente Druten. In deze visie geven we aan hoe we het wonen in onze gemeente nog mooier en prettiger kunnen maken voor onze huidige én toekomstige bewoners.
Voor het mooier maken beschikken we over een goede uitgangspositie. Wie van een rustige, groene woonomgeving houdt, is hier op z'n plek. Gelegen in het uitgestrekte landschap van het land van Maas en Waal met slingerende dijkweggetjes, uiterwaarden en boomgaarden. Met een hoofdkern waar een uitgebreid voorzieningenniveau te vinden is. En voor wie dat nog niet genoeg is, zijn de stedelijke voorzieningen van Nijmegen vlakbij.
De afgelopen jaren is er flink doorgebouwd in onze gemeente. Met name met de ontwikkeling van Tichellande is het woningaanbod in meerdere segmenten uitgebreid. Tichellande is nagenoeg gereed en de komende jaren zullen andere plannen ontwikkeld worden, zoals Portier, het Erf, Introgebouw, Hemelrijk, Deest-Zuid en Groenemorgen.
Toch heeft de nieuwbouwproductie niet kunnen weerhouden dat de druk op de woningmarkt (net als op de meeste plekken in het land) fors is toegenomen. Vooral voor mensen die een goedkope koop- of huurwoning zoeken, zijn de mogelijkheden sterk afgenomen. We vinden het belangrijk dat er voor onze eigen starters voldoende kansen zijn om een huur- of koopwoning in onze gemeente te betrekken.
De nieuwe woonvisie zal hier een antwoord op moeten geven. Vanuit het Rijk worden hierover al duidelijke kaders weergegeven. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) is benoemd dat twee derde van de totale gemeentelijke woningbouwopgave uit betaalbare woningen moet bestaan[1].
Een andere belangrijke opgave is de bouw van aantrekkelijke woningen voor senioren. Een deel van onze ouderen woont nu in een (te) ruime gezinswoning en zou graag naar een kleinere, levensloopgeschikte woning willen verhuizen. Op dit moment is het aanbod aan deze woningen beperkt. Als er meer aanbod komt, kan dit de doorstroming verbeteren en komen ook meer ruimere gezinswoningen beschikbaar.
Naast de 'reguliere woningzoekenden' zijn er ook steeds meer bijzondere doelgroepen die een afwijkende woningbehoefte hebben en in veel gevallen met spoed aan een (tijdelijke) woonruimte geholpen moeten worden. Voor deze groepen moeten we kijken hoe we onze woningvoorraad kunnen uitbreiden met flexibele (en vaak ook) tijdelijke woonruimte om deze vraag op te vangen.

Samen met onze partners op het wonen

De uitvoering van ons gemeentelijk woonbeleid kunnen we niet alleen. Dit vraagt om een goede samenwerking met onze partners op het vlak van het wonen. In de eerste plaats met de woningcorporaties Woonwaarts en De Kernen en hun huurdersorganisaties. Deze woonvisie vormt namelijk ook de basis om nieuwe prestatieafspraken uit te werken. Samenwerking zoeken we ook met ontwikkelaars, particuliere verhuurders, zorgaanbieders, regiogemeenten en andere relevante partijen.
De gemeente Druten maakt onderdeel uit van het samenwerkingsverband De Groene Metropoolregio. We zien ook dat er veel verhuisstromen zijn van en naar de deze regio. Tegelijkertijd is een deel van onze inwoners juist georiënteerd op de regio Rivierenland, zoals de gemeenten West Maas en Waal en Tiel.

[1] Sociale huur, middeldure huur tot € 1.123 en koopwoningen tot € 355.000, prijspeil 2023.

1.2 Relevante beleidskaders

Nationale Woon- en Bouwagenda, Regionale Woondeal

Deze woonvisie staat niet op zichzelf. Zoals al benoemd heeft de Nationale Woon- en Bouwagenda grote invloed op de lokale speelruimte die we als gemeente hebben. Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda. De landelijke opgaven zijn vervolgens op provinciaal en regionaal niveau doorvertaald. Voor onze gemeente zijn met name de ambities uit de Woondeal Groene Metropoolregio van belang. In de Woondeal zijn diverse kaders benoemd waar we in onze lokale visie rekening mee houden:

- Het doel is om in de periode 2022 tot en met 2030 33.000 woningen toe te voegen in de hele Groene Metropoolregio (4.000 woningen per jaar).
- Vanaf 2025 wordt in elke gemeente in de nieuwbouw minimaal 30% in de sociale huur opgeleverd en minimaal tussen 35% à 40% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000).
- Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek (2023) zet de regio zich in voor realisatie van een deel van de betaalbare koop als betaalbare koopwoning met een prijs van maximaal € 250.000 (voor de lagere inkomens). In hoofdstuk 2 komen we terug op de goedkope koop specifiek voor de Drutense situatie.
- De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen[2] in woningbouwprojecten te gebruiken.

Deze woonvisie bevat de uitgangspunten van het lokale woonbeleid. Uitvoering geven aan de woonvisie Druten is een dynamisch proces, waarbij je moet kunnen inspelen op kansen en ontwikkelingen. We gaan daarom steeds uit van actuele regionale afspraken, bijvoorbeeld over aantallen te bouwen woningen.

Omgevingsvisie Druten

Op 1 januari 2024 wordt de Omgevingswet ingevoerd. In onze Omgevingsvisie leggen we onze integrale visie op het ruimtelijk domein vast (natuur, water, economie, mobiliteit, bodem, etc.). Ook het woondomein komt hierin aan de orde. Deze woonvisie vormt een belangrijke bouwsteen voor deze Omgevingsvisie.

Transitievisie Warmte

In de Transitievisie Warmte heeft de gemeente een eerste verkenning gemaakt van de mogelijkheden om bestaande woningen van het gas te halen. Op een paar plekken in de gemeente, waaronder Druten-Noord, liggen er mogelijkheden om een collectief systeem (bijvoorbeeld warmtenet) aan te leggen. Op andere plekken in de gemeente zal eerder naar individuele oplossingen (zoals warmtepomp) gekeken moeten worden. De concrete uitvoering zal worden uitgewerkt in een Warmteplan en de Lokale Energiestrategie Druten.

Woonzorgvisie

Vanuit het Nationale Programma ‘Een thuis voor iedereen’ wordt iedere gemeente geacht om over een woonzorgvisie te beschikken. Hierin moet onder andere opgenomen zijn hoe de huisvestingsopgave ten aanzien van verschillende zorg- en andere bijzondere doelgroepen eruit ziet. Deze woonzorgvisie wordt het komend jaar opgesteld. De opgaven en ambities ten aanzien van wonen met zorg zullen met name in de woonzorgvisie worden uitgewerkt (en dus niet in deze woonvisie). Slechts op beperkte schaal zal het thema in deze woonvisie aan de orde komen (zoals bij de levensloopgeschiktheid van woningen).

[2] Ten opzichte van 2020 (het startjaar van de Woondeal).



2 Speerpunt: Gevarieerd bouwen voor onze doelgroepen

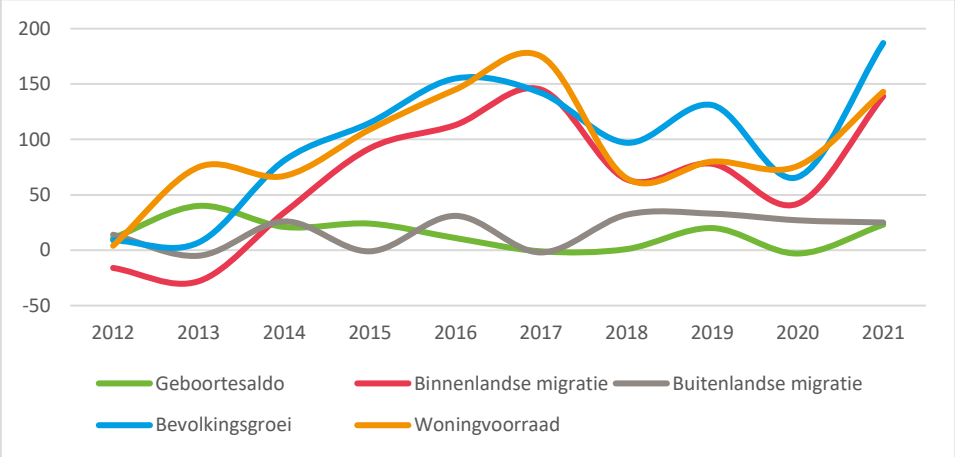
Anno 2022 wonen er ongeveer 8.030 huishoudens in de gemeente Druten. Daarmee is het aantal huishoudens sinds de vorige woonvisie (2016) met ongeveer +535 toegenomen (ongeveer 90 per jaar)[3]. De groei kwam vooral door een positief migratiesaldo; meer mensen die zich in onze gemeente vestigen dan vertrekken. De invloed van het geboorteoverschot in onze groei is kleiner geworden en dat zal in de komende jaren verder afnemen. De vergrijzing speelt hierin een belangrijke rol.

De huishoudensgroei is een belangrijke graadmeter voor de toekomstige woningbouwopgave. Immers, ieder huishouden heeft een woning nodig. De komende jaren zal het aantal huishoudens in Druten verder groeien met +490 naar 2030. Verder is er op dit moment al een woningtekort van 315 woningen. Dat maakt dat de totale woningbehoefte voor 2022 - 2030 op +805 woningen uitkomt[4]. In de tien jaar daarna zal de groei afvlakken (+ 40 huishoudens tussen 2030 en 2040), maar is er nog steeds een aanzienlijke opgave om extra woningen toe te voegen.

[3] CBS (2023).
[4] Bronvermelding: Provincie Gelderland (2023).

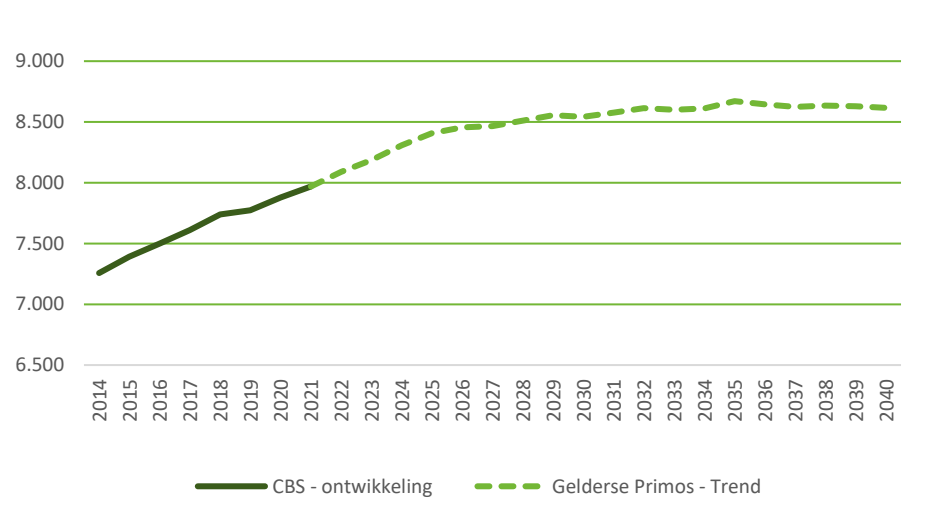
Kerncijfers demografische trends en woningvoorraadontwikkeling

Bevolkingsontwikkeling (aantal inwoners) en woningvoorraadontwikkeling in gemeente Druten 2012 - 2021



Bron: CBS (2022).

Huishoudensprognose gemeente Druten (2022 - 2040), inclusief feitelijke huishoudensgroei 2014 - 2021



Bron: Provincie Gelderland (2023).

Versnellen van de woningbouw

Om in de grote behoefte aan woningen te voorzien, hebben we op regionaal niveau afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de Woondeal. De gemeente Druten heeft de ambitie om in de periode 2022 tot en met 2030 910 woningen aan onze voorraad toe te voegen (zo'n 100 woningen per jaar)[5]. Dit betekent dat we het bouwtempo opvoeren ten opzichte van de afgelopen jaren. Dit is makkelijker gezegd dan gedaan. Want de uitdagingen als gevolg van stijgende bouwkosten, personeelstekorten, stifstofproblematiek en ambitieuze kwaliteitsdoelen voor nieuwbouw zijn enorm.

Ten eerste is het zaak om bij planuitval voldoende reserveplannen beschikbaar te hebben. Onze totale plancapaciteit voor de periode tot en met 2030 bestaat daarom uit 1.210 woningen, ruim 130% van de benodigde opgave. Het is nu vooral zaak om meer plannen 'hard' te maken. Teveel plannen kennen nu nog een zachte bestemmingsplanstatus[6]. Op dit moment is er een flinke inhaalslag gaande om zachte plannen hard te maken. Om de volledige focus bij realisatie van bestaande plannen te houden, hanteren we als gemeente voorlopig een planstop op nieuwe initiatieven. Als de bestaande plannen voldoende voortgang boeken, zal de koers weer verlegd worden naar nieuwe initiatieven en zal de planstop worden opgeheven.

Voor het toetsen van woningbouwinitiatieven maken we al enige tijd gebruik van ons Toetsingskader Woningbouwinitiatieven. Hierdoor is voor ontwikkelaars duidelijk inzichtelijk op welke kwantitatieve en kwalitatieve criteria we plannen toetsen en wanneer er vanuit de gemeente medewerking kan worden verleend. Het toetsingskader hanteert naast volkshuisvestelijke criteria ook ruimtelijke criteria. Ook wordt duurzaam en toekomstbestendig bouwen gestimuleerd. Het ruimtelijk kader wordt in de nog op te stellen Omgevingsvisie geactualiseerd.

Toetsingskader woningbouwinitiatieven

Het huidige toetsingskader van de gemeente Druten wordt gebruikt als toetsingsinstrument bij nieuwe principeverzoeken. Hiervoor wordt elk plan getoetst op diverse criteria:

- Kwantitatief: beoogd aantal woningen past binnen geraamde kwantitatieve behoefte van de kern.
- Kwalitatieve behoefte: het programma sluit aan op de kwalitatieve behoefte, met name betaalbaarheid (huur en koop).
- Passend binnen de ruimtelijke ontwikkeling: Het plan wordt primair ontwikkeld binnen bestaand stedelijke gebied. Ontwikkeling buiten of grenzend aan bestaand stedelijke gebied is enkel onder voorwaarden mogelijk.
- Bonusscore: bij extra bijdrage in versterken ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid.
- Bonusscore: bij extra ambitie ten aanzien van duurzaamheid en/of levensloopgeschiktheid.

Op basis van de scores op de criteria kan een plan punten scoren. Plannen met 6 punten of meer krijgen principemedewerking (peildatum: 1-3-2023), bij plannen met een lagere score gaat de gemeente in gesprek met de ontwikkelaar om te kijken of het plan aangepast kan worden.

Onze beleids- en toetsingskaders zijn nu vooral op de gemeentelijke opgave gericht. Terwijl op locatieniveau mogelijk best andere kwaliteitsniveaus kunnen gelden. Juist in een periode waarin we behoefte hebben aan versnelling, maar tegelijkertijd zorgvuldige afweging, is het van belang om ook per locatie te kijken wat de belangrijkste randvoorwaarden zijn (en dus ook op welke aspecten we meer ruimte kunnen bieden aan de ontwikkelaar). Dat betekent dat bepaalde gemeentelijke regels en voorschriften, zoals een parkeer- of welstandsnorm, in toepasselijke gevallen soepeler kunnen worden gehanteerd. Op die manier voorkomen we een stapeling van kwaliteitseisen.

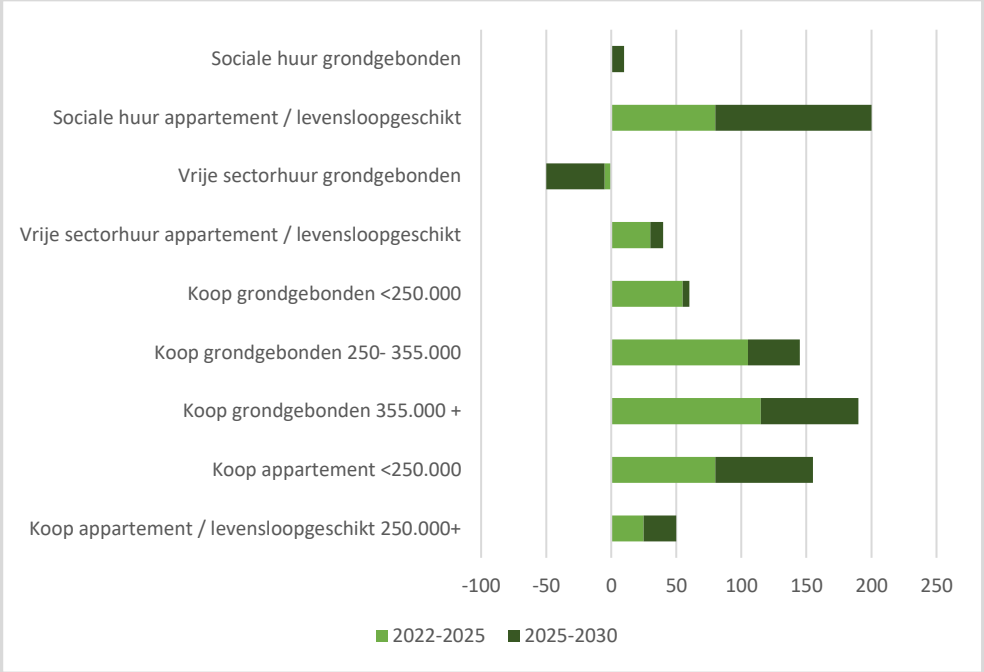
[5] De woningbouwopgave zoals opgenomen in de regionale Woondeal speelt in op de gemeentelijke woningbehoefte, maar voor een deel ook op het landelijke tekort aan woningen (zoals dat ook voor de andere gemeenten in de Groene Metropoolregio geldt). Daardoor ligt de woningbouwopgave in de Woondeal iets hoger dan de verwachte gemeentelijke woningbehoefte.

[6] Harde plannen = bestemmingsplan is vastgesteld of omgevingsvergunning is verleend. Zachte plannen = bestemmingsplan is in voorbereiding, het college heeft al wel een principebesluit genomen. Potentiële plannen = potentiële planlocatie waarover nog geen bestuurlijk besluit is genomen.

Voor grote, complexe woningbouwlocaties overwegen we vaker te gaan werken met een ambitiedocument. Hierin geven we als gemeente aan wat we van de ontwikkelende partij verwachten (qua woningbouwprogramma, betaalbaarheid, duurzaamheid, inrichting van de omgeving), inclusief een prioritering van deze kwaliteitscriteria. Bij de ontwikkeling van Portier hebben we de eerste ervaringen opgedaan met zo'n ambitiedocument.
In de afstemming en communicatie met ontwikkelaars valt nog winst te behalen. Dat kan door op voorhand duidelijk aan te geven welke ambities we hebben met een bepaalde woningbouwlocatie, maar ook door aan de voorkant duidelijk af te spreken waar en bij wie een ontwikkelende partij terecht moet als hij of zij vragen heeft over het project.

Versnellingslocatie Deest Zuid
In de regionale Woondeal zijn verschillende gebiedsontwikkelingen aangewezen waar de inzet van ondersteunende middelen vanuit Rijk en Provincie met prioriteit worden ingezet. Het gaat om woningbouwlocaties die voldoende omvangrijk zijn (minimaal 250 woningen), snel uitvoerbaar en regionale betekenis hebben (vanwege regionale verstedelijkingsstrategie en mobiliteit). Binnen onze gemeente is Deest Zuid als versnellingslocatie aangewezen. Inmiddels is daar de 1e fase van De Gaarden nagenoeg afgerond. De komende jaren zal hier een vervolg aan gegeven worden. De financiële ondersteuning willen we vooral inzetten voor het financieren van de onrendabele top (voor realisatie van sociale huur en goedkope koop) en het vergroten van capaciteit en kennis voor ondersteuning vanuit de gemeentelijke organisatie.

Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Druten 2022 - 2030



Bron: Woningmarktonderzoek Groene Metropoolregio (2023).

Gemeente Druten. Woningbehoefte per kern 2022 - 2030*

	2022	2030	2022 - 2030
Druten en Puiflijk	6.155	6.815	+660
Deest	840	925	+85
Afferden	685	770	+85
Horssen	665	745	+80
Gemeente	**7.805**	**8.715**	**+910**

** Er zit enige marge in de woningbehoefte per kern voor de komende jaren. De behoefte kan in werkelijkheid dus iets hoger/lager liggen.*

Bron: Toetsingskader woningbouwinitiatieven gemeente Druten (2021), Woningmarktonderzoek Groene Metropoolregio (2023). Peildatum voor woningbouwaantallen: 1-7-2023.

Inbreiding, maar ook uitbreiding

We willen de woningbouw primair op inbreidingsplekken binnen de bebouwde omgeving[7] invullen. Daarmee sluiten we aan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de nabijheid van voorzieningen. Maar het is wel belangrijk dat er een goede balans blijft bestaan tussen woningbouw en voldoende groen in de kern. Zeker in de kern Druten zien we nog mogelijkheden om via verdichten of transformatie woningbouw te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van waardevolle groenvoorzieningen. In de kleinere kernen zijn deze verdichtingsmogelijkheden minder voorhanden, terwijl ook hier woningbouw gewenst is.

We willen daarom de mogelijkheid behouden om ook aan de randen van onze kernen woningbouw te ontwikkelen in het geval (1) geen kansrijke inbreidingslocaties voorhanden zijn of (2) zonder uitbreiding onze doelen vanuit de Woondeal onder druk komen te staan. De ervaring leert namelijk dat uitbreidingslocaties minder complex zijn (bijvoorbeeld qua sanering van grond of ruimtelijke inpassing) waardoor ambities ten aanzien van de versnelling of betaalbaarheid eerder behaald worden.

Voorwaarde bij uitbreiding is wel dat dorpen niet aan elkaar gaan groeien (afgezien van Druten en Puiflijk). De afwisseling tussen dorpen met een eigen karakter en groen buitengebied is een van onze kwaliteiten waar inwoners veel waarde aan hechten.

Doelgroepen voor woningbouw (1): starters

We vinden het belangrijk dat iedere woningzoekende in onze gemeente terecht kan. Dat is op dit moment niet het geval. Vooral voor starters en senioren is het woningaanbod beperkt.

Starters ondervinden vooral last van de stijgende woningprijzen van de afgelopen jaren. Door de rentestijging lijkt de woningmarkt voorlopig af te koelen, maar de verwachte huishoudensgroei laat zien dat de vraag naar woningen de komende jaren groot blijft. Starters in Druten gaan van oudsher vooral op zoek naar een betaalbare koopwoning. We zetten daarom de komende jaren vol in op de bouw van betaalbare koopwoningen. We voegen daarom 300 koopwoningen tot € 355.000 toe (33% van onze totale opgave). We streven naar differentiatie in deze prijscategorie en zetten er op in om een deel te laten realiseren in het segment tot € 250.000. We vragen ontwikkelaars om met creatieve ideeën te komen om woningen in dit goedkope koopsegment te realiseren en dagen hen uit om hierbij ook woningen rond de €200.000 aan te bieden. Hierbij hebben we uiteraard ook oog voor de uitdagingen waar ontwikkelaars voor staan, zoals de stijgende bouwkosten en de complexiteit van bouwen op inbreidingslocaties. Per locatie zal daarom gekeken worden wat een ambitieuze, maar haalbare doelstelling is als het gaat om realisatie van goedkope koopwoningen. Daarnaast werkt de gemeente (conform de regionale Woondeal) mee aan het afdekken van onrendabele toppen met behulp van Rijks- en Provinciale middelen, gelet op onder andere de ambities voor betaalbare woningbouw en de stijgende bouwkosten.

Voor veel starters is een eengezinswoning het ideaalbeeld. Maar om betaalbare koopwoningen te realiseren, zullen we hieraan concessies moeten doen en zal een aanzienlijk deel gerealiseerd worden als appartement. Het moet daarbij wel gaan om appartementen die passen bij het dorpse karakter van onze gemeente. Alleen in Druten passen ook appartementen met meer dan drie bouwlagen. Om ook betaalbare eengezinswoning te bieden denken we aan woningen met een smalle beukmaat of prefab-woningen.

[7] De formele term conform de ladder voor duurzame verstedelijking luidt: binnen bestaand stedelijk gebied.

Doelgroepen voor woningbouw (2): senioren

De sterkst groeiende bevolkingsgroep binnen onze gemeente zijn de ouderen. Veel ouderen wonen nu nog in een ruime eengezinswoning, terwijl een kleiner, levensloopgeschikt appartement wellicht beter zou passen gezien de omvang van het huishouden en met het oog op de toekomst (en eventuele bijkomende fysieke klachten). Toch maken pas veel senioren de stap naar een aangepaste woning als er ook daadwerkelijke grote fysieke beperkingen gaan spelen. Om die situatie voor te zijn is het zaak om meer aantrekkelijke seniorenwoningen te bouwen, zodat ouderen ook eerder geneigd zijn om de verhuisstap te maken.

Wat verstaan we onder een levensloopgeschikte grondgebonden woning?
Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk.

Wat verstaan we onder een levensloopgeschikte gestapelde woning?
Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk. Daarnaast zijn woongebouwen voorzien van automatische deuropeners op de deuren naar verkeersruimten. Er is voldoende bereikbare stallingsruimte voor zowel fietsen met een hulpmotor als scootmobielen.

Daarom willen we vrijkomende woningbouwlocaties dichtbij voorzieningen met voorrang benutten voor de bouw van levensloopgeschikte woningen, in de eerste plaats appartementen. Verder van de voorzieningen af is er ook ruimte voor meer grondgebonden vormen van levensloopgeschikt wonen. Bijvoorbeeld in de vorm van hofjeswonen, waarbij bewoners door de ligging rondom een gezamenlijke (binnen)tuin eerder geneigd zijn elkaar te ontmoeten en te ondersteunen bij klusjes of activiteiten.
Meer woonruimte voor ouderen heeft effect op de doorstroming op de woningmarkt. Als met aantrekkelijke nieuwbouw ouderen verleid worden om te verhuizen, komen daarmee weer ruime (koop)woningen beschikbaar voor gezinnen.

Tijdelijke woningen

Het bouwen van nieuwe woningen is een langdurig proces terwijl de vraag naar woningen op dit moment al hoog is. Om een deel van die druk te verlichten willen we de komende periode minimaal 60 tijdelijke woningen realiseren. Het gaat om woonruimte die eenvoudig en tegen lage kosten geplaatst kan worden. De woningen worden beschikbaar gesteld aan een brede doelgroep, waaronder statushouders, jongeren, spoedzoekers en andere woningzoekenden op de huidige wachtlijsten voor huurwoningen.
Het gaat om woningen die voor een bepaalde periode (10 tot 15 jaar) ergens geplaatst worden. Daarom stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Zodoende wordt de kans vergroot dat na de tijdelijke exploitatie in de gemeente een volgende locatie beschikbaar komt voor de tijdelijke woningen. De kwaliteit van de tijdelijke woningen (qua techniek, uitstraling, etc.) zal van hetzelfde niveau zijn als die van permante woningen. Met woningcorporaties hebben we prestatieafspraken gemaakt over realisatie van tijdelijke woningen.

Bijzondere doelgroepen

De meeste huishoudens in de gemeente Druten zoeken een reguliere huur- of koopwoning en gaan hier naar op zoek via de gebruikelijke kanalen; inschrijven bij Entree of Woongaard, reageren op het koopwoningaanbod dat langskomt op een van de huizensites of inschrijven op een specifiek nieuwbouwproduct. Maar er zijn ook steeds meer woningzoekenden die iets anders zoeken of op

iets anders zijn aangewezen dan een reguliere woning vanwege hun persoonlijke omstandigheden of voorkeur.

Vergunninghouders

De laatste jaren is het aantal vluchtelingen dat naar Nederland is gekomen toegenomen. Daarmee is ook het aantal vluchtelingen met een verblijfstatus toegenomen. In 2020 lag de gemeentelijke taakstelling op 15 personen, in 2023 zal dat naar verwachting rond de 50 tot 60 personen zijn. Vaak heeft deze groep behoefte aan een sociale huurwoning. In de gemeente Druten komt deze groep bovendien in aanmerking voor urgentie. Bij het maken van prestatieafspraken zorgen we voor een evenredige verdeling van de huisvesting door Woonwaarts en De Kernen.

Uitstroom Beschermd Wonen, Jeugdzorg en Maatschappelijke Opvang

Het gaat hierbij meestal om mensen met een psychiatrische problematiek. De meeste mensen zullen na verloop van tijd vanuit een beschermde woonvorm (weer) zelfstandig gaan wonen. De verwachte behoefte voor uitstroom naar zelfstandig wonen ligt op zo'n 12 woningen per jaar. Deze groep heeft behoefte aan een zeer betaalbare sociale huurwoning. De gemeente heeft samen met woningcorporaties en zorgaanbieders regionale afspraken gemaakt over het bieden van voldoende zelfstandige huisvesting.

De Rijksoverheid heeft in haar programma 'Een thuis voor iedereen' een aantal aandachtsgroepen benoemd waarvoor tijdig woonruimte beschikbaar moet zijn. Bovendien zal elke gemeente over een huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties moeten beschikken. Naar verwachting zullen uitstromers van beschermd wonen en maatschappelijke opvang als een van de urgente doelgroepen worden benoemd. De gemeente Druten zal te zijner tijd haar (regionale) huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties aanpassen op basis van de nieuwe verplicht gestelde urgentiecategorieën en zal daarbij ook kijken of - net als nu - aanvullende urgentiecategorieën worden aangewezen.

Internationale werknemers

Op dit moment wonen er ongeveer 330 internationale werknemers in de gemeente Druten, waarvan ongeveer de helft ook in de gemeente werkt[8]. Hun huisvesting is heel divers: in reguliere woningen in woonwijken, in de bedrijfswoningen op bedrijventerreinen en bij ondernemers op het erf.

Niet al deze verschijningsvormen van huisvesting zijn wenselijk. We vinden het vooral belangrijk dat huisvesting voor internationale werknemers over een zekere basiskwaliteit beschikt (zoals ook is voorgeschreven in het Advies van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten). Daarnaast is het belangrijk dat de leefbaarheid zowel voor internationale werknemers als omwonenden gewaarborgd blijft. Er is reeds een regionaal beleidskader voor huisvesting van internationale werknemers opgesteld. Aan de hand daarvan wordt nu lokaal beleid voor de gemeente Druten uitgewerkt.

Woonwagenbewoners

Binnen onze gemeente is er momenteel één woonwagenlocatie in Horssen, bestaande uit twee standplaatsen. In de afgelopen periode is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen. Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader uitgewerkt. Uitgangspunt is dat gemeenten beleid voor woonwagens en standplaatsen dienen vast te stellen als onderdeel van het woonbeleid. Dit beleid dient

[8] Memo woningbehoefte aandachtsgroepen Druten (2021).

voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners, zoals het leven in familieverband.
Daarbij moet de gemeente ook de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in beeld brengen. Uitgangspunt is dat de wachttijd voor een standplaats vergelijkbaar moet zijn met de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente. Een afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er een behoefte is aan standplaatsen.

Onze acties

1. We voegen tot en met 2030 910 woningen aan onze woningvoorraad toe (netto), gemiddeld 100 woningen per jaar.
2. We realiseren 300 betaalbare koopwoningen < € 355.000. Een deel hiervan wordt gerealiseerd in het segment tot € 250.000.
3. We monitoren de realisatie van onze woningbouwopgave en geven eens per kwartaal een update aan de gemeenteraad over de voortgang van de kwalitatieve en kwantitatieve doelen die we willen bereiken.
4. We toetsen woningbouwinitiatieven via ons toetsingskader en actualiseren dit kader als de woningvraag hier aanleiding toe geeft.
5. Voor grote, complexe woningbouwlocaties stellen we een integraal ambitiedocument op waarin we aangeven welke eisen we stellen ten aanzien van programma, uitstraling, omgeving, bereikbaarheid, etc., inclusief een prioritering.
6. Met ontwikkelaars bespreken we aan de start van een woningbouwtraject wat de verantwoordelijkheden van zowel gemeente als ontwikkelaar zijn. Daarmee moet duidelijk worden bij wie de ontwikkelaar terecht kan (één aanspreekpunt) voor allerlei vragen rondom de ontwikkeling van zijn plan.
7. We realiseren minimaal 60 tijdelijke woningen.
8. De gemeente hanteert een planstop op nieuwe initiatieven, zodat we volledige focus en inzet (zowel intern als extern) kunnen leggen bij de realisatie van bestaande plannen. Periodiek zal deze planstop heroverwogen worden en zo mogelijk opgeheven om nieuwe initiatieven mogelijk te maken.
9. We actualiseren onze huisvestingsverordening op basis van de nieuwe verplichte urgentiecategorieën die vanuit het Rijk zijn aangewezen.
10. We werken een lokaal beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten uit.
11. We gaan kijken wat nodig is om recht te doen aan de volkshuisvestelijke opgave voor woonwagenbewoners in onze gemeente.



Perspectief op onze dorpen…

Onderstaande tabel geeft de speerpunten van ons woonbeleid per kern weer. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten passen bij de schaal en het karakter van het dorp. Dit betekent dat voor elke kern specifieke accenten worden gezet in het woningbouwprogramma.

Afferden		**Huidige situatie** Het kerkdorp Afferden (1.685 inwoners) kenmerkt zich door een landelijke uitstraling en grote, kwalitatief goede woningen. Het gaat veelal om vrijstaande of 2-onder-1-kap koopwoningen, met hier en daar een aantal rijwoningen. Ongeveer 24% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen, iets hoger dan gemiddeld in de gemeente (23%). De prijs van koopwoningen is met een koopsom van gemiddeld € 417.200 ruim hoger dan het gemeentelijk gemiddelde (€ 368.500)	**Speerpunten komende jaren** Voor de periode tot en met 2030 ligt er een woningbouwopgave van +85 woningen. De verwachting is dat het aantal jongeren en ouderen naar verhouding sterk zal toenemen. Tijdens de dorpentour in het kader van de Omgevingsvisie is door bewoners daarom ook aandacht gevraagd voor de bouw van woningen voor jongeren en senioren. Het gaat met name om betaalbare koop (< € 250.000) en sociale huur. Ander aandachtspunt is het voorkomen dat Druten en Afferden aan elkaar groeien.
Deest		**Huidige situatie** Deest (1.790 inwoners) heeft, als vestigingsplaats van steen- en dakpanfabrieken, een industriële achtergrond en bood dus altijd huisvesting aan de werknemers in deze sector. De woningvoorraad bestaat uit relatief veel rij- en hoekwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen is met 33% het hoogst van de gemeente Druten. De gemiddelde koopsom van koopwoningen is relatief laag (€ 330.600). Het aantal 25- tot 45-jarigen is wat hoger dan gemiddeld. Het aantal 15- tot 25-jarigen juist wat lager.	**Speerpunten komende jaren** Met Samen aan de slag in Deest ligt er een integraal plan om de woonomgeving te verbeteren. Bijvoorbeeld via het aardgasvrij maken van woningen, de aanpak van het centrum en de woningbouw in Deest Zuid. Bij nieuwbouw (opgave: +85 woningen t/m 2030) streven we naar een meer gevarieerde woningvoorraad: ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde minder sociale huur en meer koop in hogere prijssegmenten. Tijdens de dorpentour voor de Omgevingsvisie is aandacht gevraagd voor de woonomgeving (meer groen en speelvoorzieningen voor kinderen).
Druten		**Huidige situatie** Druten vormt met 12.600 inwoners de hoofdkern van de gemeente. Er is een uitgebreid aanbod aan voorzieningen. De woningvoorraad is zeer gevarieerd. Ongeveer 23% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Het aandeel particuliere huur (10%) is hier het hoogst binnen de gemeente. De kern heeft een sterke aantrekkingskracht op alle doelgroepen, maar zeker ook op senioren, vanwege de nabijheid van voorzieningen.	**Speerpunten komende jaren** De woningbouwopgave in Druten is het grootst binnen de gemeente (+595 woningen t/m 2030). Er is vooral behoefte aan kleine betaalbare huisvesting voor starters en senioren (zowel in de huur als koop). Met de ontwikkeling van Portier wordt ingespeeld op de behoefte van senioren. Toevoeging van sociale huur is in deze kern volgens het gemeentelijk gemiddelde.
Horssen		**Huidige situatie** Horssen (1.610 inwoners) is een van de kleinere kernen in de gemeente. De woningvoorraad wordt sterk gedomineerd door ruime, grondgebonden koopwoningen met ruime tuinen. Het gevolg is dat de woningvoorraad relatief duur is. Aantrekkelijk voor gezinnen, maar niet of nauwelijks te betalen voor starters. De kern kent een relatief hoge koopsom (€ 384.600). Nergens is het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente zo laag als hier (15%).	**Speerpunten komende jaren** De woningbouwopgave tot en met 2030 ligt op 80 woningen. Er liggen kansen voor de realisatie van woningen voor starters. De uitdaging wordt wel om betaalbare starterswoningen te ontwikkelen die passen bij de landelijke (en ruime) uitstraling van het dorp. Veel ouderen wonen nog in een ruime eengezinswoning. Levensloopgeschikte woningen kunnen helpen om de doorstroming te bevorderen, maar bij een zwaardere zorgvraag is verhuizing naar een andere kern meestal nodig.
Puiflijk		**Huidige situatie** In Puiflijk wonen ongeveer 1.300 inwoners. Na de bouw van Druten Zuid is het dorp aan de kern Druten komen te zitten. Maar de woningvoorraad wijkt duidelijk af van de kern Druten; een aandeel sociale huurwoningen (20%) en veel koopwoningen (77%), veel meer eengezinswoningen en een hogere gemiddelde koopsom (€ 443.400).	**Speerpunten komende jaren** Tot en met 2030 ligt er een woningbouwopgave van +65 woningen. Er is behoefte aan betaalbare koop voor starters. Levensloopgeschikte woningen voor senioren zijn kansrijk vanwege de nabijheid van Druten en kunnen tevens voor enige doorstroming zorgen. Vanuit de dorpentour voor de Omgevingsvisie hebben inwoners aangegeven het belangrijk te vinden dat Puiflijk wel haar dorpse karakter behoudt.

Bron: Woonbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio 2023.



3 Speerpunt: Druten betaalbaar houden

De afgelopen jaren kenden we een aanzienlijke economische groei. Maar lang niet alle huishoudens hebben hier van geprofiteerd. Vooral lage inkomens kenden de afgelopen jaren slechts een beperkte (of soms zelfs geen) koopkrachtstijging. Door de enorme inflatie van de afgelopen periode is de koopkracht voor lage inkomens (en inmiddels ook voor middeninkomens) nog meer onder druk komen te staan. Tegelijkertijd is het door stijgende bouwkosten steeds lastiger geworden om betaalbare woningen ter realiseren. Het bouwen en behouden van voldoende betaalbare woningen is daarom een speerpunt van onze woonvisie.

In de Woondeal Arnhem-Nijmegen is als afspraak opgenomen dat in elke gemeente minimaal twee derde van de woningbouwopgave in het betaalbare segment wordt gerealiseerd (hetzij sociale huur, middeldure huur tot en met € 1.123 of koopwoningen tot € 355.000, prijspeil 2023). De verdere invulling van de betaalbare segmenten gebeurt op basis van de behoefte.

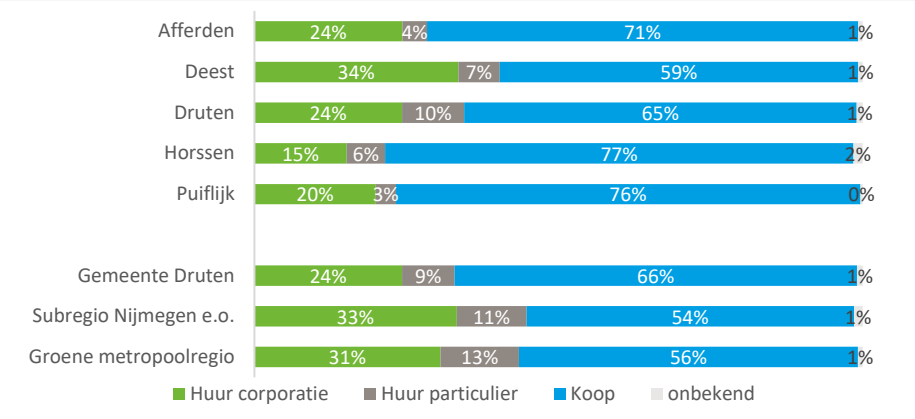
Bouwopgave sociale huur

Op dit moment staan er zo'n 2.600 huurwoningen in de gemeente Druten. Veruit het grootste deel daarvan is in bezit van de woningcorporaties (Woonwaarts en De Kernen); ongeveer 1.880 woningen. Zij bezitten vooral huurwoningen in de sociale huurprijsklasse (< € 808). In totaal behoort 23% van de Drutense woningvoorraad tot sociale huur in bezit van woningcorporaties[9].

[9] Bron: De Kernen, Woonwaarts, CBS (2022). Deze sociale huurvoorraad is exclusief het aanbod aan sociale huur van particuliere verhuurders.

Kerncijfers woningvoorraad en sociale huursector

Huidige woningvoorraad per kern



Woningmarktonderzoek Groene Metropoolregio (2023).

Verhuurgegevens sociale huursector 2017 - 2021

Mutatiegraad: aandeel sociale huurwoningen dat jaarlijks beschikbaar komt op de totale sociale huurvoorraad.
Reactiegraad: gemiddeld aantal reacties per aangeboden sociale huurwoning.
Actieve zoektijd in jaren: periode vanaf 1e reactie tot toewijzing sociale huurwoning.
Slaagkans: verhouding tussen aantal actief woningzoekenden en aantal verhuringen.

Mutatiegraad	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Druten	5%	4%	3%	5%	5%
Regio Nijmegen	6%	5%	5%	4%	5%
Reactiegraad	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Druten	73	88	88	107	375
Regio Nijmegen	192	186	235	276	308
Actieve zoektijd eengezinswoning	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Druten	1,0	0,7	1,4	1,4	1,5
Regio Nijmegen	1,5	1,2	1,3	1,4	1,3
Actieve zoektijd appartement	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Druten	0,9	0,8	1,0	1,4	1,7
Regio Nijmegen	1,3	1,1	1,3	1,4	1,4
Slaagkans	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Druten	5,4%	4,2%	2,6%	2,4%	1,8%
Regio Nijmegen	4,4%	3,3%	3,0%	2,3%	1,9%

Bron: Woningmarktmonitor Gelderland (2022), Jaarverslagen Entree (2018 - 2021).

Er is bovendien een grote behoefte aan sociale huurwoningen in onze gemeente. De druk in de sociale huursector is sterk toegenomen. Dit is bijvoorbeeld terug te zien aan de sterk toegenomen reactiegraad en de oplopende actieve zoektijd. Wel ligt de slaagkans in de gemeente Druten nog altijd iets hoger dan gemiddeld in de regio Nijmegen. De verwachting is dat de behoefte aan sociale huur tussen de 185 en 210 woningen ligt, afhankelijke van de verwachte economische voor- of tegenspoed. Daarnaast hebben we samen met onze regiogemeenten in de Groene Metropoolregio afgesproken om de opgave voor de sociale huur evenrediger over de regio te verdelen (de faire share gedachte). Dit betekent dat bij iedere gemeente minimaal 30% van de woningbouwopgave uit sociale huur zal bestaan. Dit betekent dat er - naast de reguliere vraag - nog een extra plus wordt gezet op onze uitbreidingsopgave in de sociale huur. In totaal komt onze uitbreidingsopgave in de sociale huur daarmee uit op +270 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030 (30% van onze totale woningbouwopgave).

Tabel 3.1: Gemeente Druten. Uitbreidingsopgave sociale huur 2022 - 2030

	Economisch basis scenario	Economisch laag scenario
Sociale huurvoorraad 2022	1.815	
Behoefte o.b.v. behoefte doelgroep corporaties	+185	+210
Extra opgave faire share (Regionale Woondeal)	+85	+60
Totale uitbreidingsopgave sociale huur	+270	+270
Sociale huurvoorraad 2030	2.085	2.085

Bron: Woningmarktonderzoek Groene Metropoolregio (2023).

Het heeft onze voorkeur dat deze woningen worden gerealiseerd door een van de actieve corporaties in onze gemeente: Woonwaarts en De Kernen. Vanwege hun maatschappelijke taak en sterke verbondenheid met onze gemeente biedt dit een goede garantie dat nieuwbouw langdurig voor het sociale huursegment behouden blijft. Bovendien kunnen we goede prestatieafspraken maken met woningcorporaties over het gebruik en de kwaliteit van deze woningen (bijvoorbeeld de toewijzing aan bijzondere doelgroepen, het verduurzamen en betaalbaar houden van woningen) en de leefbaarheid van de woonomgeving.

Waaraan moet nieuwbouw van sociale huur voldoen?
In de Regionale Woondeal is gedefinieerd wat we onder sociale huur verstaan (bij nieuwbouw). Dit zijn huurwoningen:

- met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023);
- die minimaal 25 jaar als sociale huurwoning in exploitatie zijn (Rijkslijn);
- die worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan bijzondere doelgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders;
- en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is (referentiekwaliteit woonstandaard).

Op dit moment bestaat een groot deel van de sociale huurvoorraad uit relatief ruime eengezinswoningen. De nieuwbouw zal met name in andere segmenten gebouwd moeten worden. Vanwege de sterke groei van het aantal kleinere huishoudens (vaak ouderen of 1+2-persoonshuishoudens) is er vooral behoefte aan appartementen (vooral rondom winkelcentra en woonzorgvormen) en kleinere grondgebonden woningen. Gezien de financiële mogelijkheden van deze doelgroepen zal de uitbreidingsopgave van sociale huur zich vooral op het segment tot de 2e aftoppingsgrens (< € 693, prijspeil 2023) moeten richten.

Doorstroming stimuleren

Het aantal ouderen in een sociale huurwoning neemt als gevolg van de vergrijzing de komende jaren verder toe. Veel van deze oudere huurders wonen op dit moment in een ruime eengezinswoning. Terwijl ze qua huishoudensgrootte en met het oog op eventuele fysieke beperkingen beter gebaat zouden zijn met een comfortabel huurappartement. Om deze verhuisstap mogelijk te maken zijn er in de eerste plaats meer levensloopgeschikte

woningen op aantrekkelijke locaties nodig (bij voorzieningen of centrale plekken in het dorp), zoals eerder al in hoofdstuk 2 aan de orde is gekomen.
Maar de praktijk laat zien dat senioren vervolgens wel geholpen moeten worden met het maken van een goede verhuisafweging. Bijvoorbeeld door inzicht te krijgen in het beschikbare aanbod aan seniorenwoningen of de financiële mogelijkheden en gevolgen van een verhuizing. Met de inzet van verhuiscoaches of het hanteren van een voorrangsregel voor mensen die vanuit een eengezinswoning verhuizen naar een appartement verbeteren we de doorstroming binnen de sociale huursector. Hier doen we nu al goede ervaringen mee op.
Er zijn ook senioren die in hun huidige woning willen blijven wonen. In dat geval zal er gekeken moeten worden of deze woningen voldoende levensloop-geschikt gemaakt kunnen worden. Maar onze focus ligt op het stimuleren van de doorstroming. Want op die manier komen er ook weer passende sociale huurwoningen beschikbaar voor gezinnen.

Betaalbare woonlasten

Sinds 2022 zijn de totale woonlasten (huur of hypotheek, plus energielasten) in Nederland sterk toegenomen. Dit komt vooral door de forse toename van de energiekosten. Vooral voor de lagere inkomens kan deze inflatie grote financiële gevolgen hebben. Het is daarom zaak om samen met betrokken partijen (woningcorporaties, welzijnsorganisaties) de ontwikkeling van de woonlasten goed te volgen en zo nodig maatregelen te nemen om te voorkomen dat huishoudens in de knel komen buiten hun eigen schuld om.
De gemeente Druten gaat in de komende tijd een integraal beleidsplan ten aanzien van armoede en schuldhulpverlening opstellen. Daarbij komt de nadruk steeds meer te liggen op de preventie van geldproblemen en de vroegsignalering van schulden. Indirect helpt deze aanpak er ook toe dat er meer financiële ruimte blijft voor huishoudens om de woonlasten te betalen.

Er is ook een meer directe vorm van ondersteuning mogelijk in de vorm van een woonkostentoeslag, bijvoorbeeld wanneer vanwege plotselinge inkomensdaling de huur of hypotheek niet meer betaald kan worden. Verder zijn er diverse regelingen beschikbaar die kunnen helpen bij energiebesparing en daarmee besparing op de woonlasten (zie ook hoofdstuk 4).

Nationale Prestatieafspraken over betaalbaarheid
In de Nationale Prestatieafspraken zijn maatregelen opgenomen die de betaalbaarheid van de woonlasten in de sociale huur moeten vergroten. Deze afspraken gaan dus ook gelden voor de sociale huur in de gemeente Druten. Corporaties gaan de komende jaren voor alle huurders de huren matigen. De huurstijging gaat nu de CAO-loonontwikkeling volgen in plaats van de inflatiestijging. Specifiek voor lagere inkomens (tot 120% onder sociaal minimum) komt er eenmalige huurverlaging tot € 550. Daarnaast is afgesproken dat het huidige aantal woningen met een huurprijs tot € 550 niet afneemt. Verder is afgesproken dat huurders geen huurverhoging krijgen als de door de corporatie genomen isolatiemaatregelen leiden tot een beter energielabel.

Middeninkomens

Een deel van de woningzoekenden heeft een inkomen net boven de € 48.625 (prijspeil 2023), waardoor ze enerzijds vaak een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning en anderzijds te weinig verdienen om een woning te kopen in onze gemeente. Dit zijn de middeninkomens. Voor deze groep zou het daarom goed zijn als er meer aanbod komt in de middeldure huursector; met name het huursegment tussen € 808 en € 1.123 (prijspeil 2023). De vraag gaat daarbij vooral uit naar appartementen op centrumlocaties. We vinden het belangrijk dat daarbij een goede prijs-kwaliteitverhouding in dit segment ontstaat en dat deze huurwoningen voor een lange termijn voor het middeldure huursegment behouden blijven.
De vraag naar middeldure huur is bescheiden in onze gemeente. Maar in de huidige markt met hoge koopwoningprijzen is middeldure huur belangrijk als (tijdelijk) substituut voor hen die geen woning kunnen kopen of weinig kans

maken op een sociale huurwoning. Daarom willen we samen met particuliere investeerders en woningcorporaties kijken naar een beperkte toevoeging in dit segment. Uitbreiding van het middeldure huursegment kan zowel door nieuwbouw als liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen. Belangrijk is wel dat de inzet op middeldure huur niet ten koste gaat van de investeringen in de sociale huur en bijbehorende slaagkansen.

Waaraan moet nieuwbouw van middeldure huur voldoen?
In de Regionale Woondeal is gedefinieerd wat we onder middeldure huur verstaan (bij nieuwbouw). Dit zijn huurwoningen:

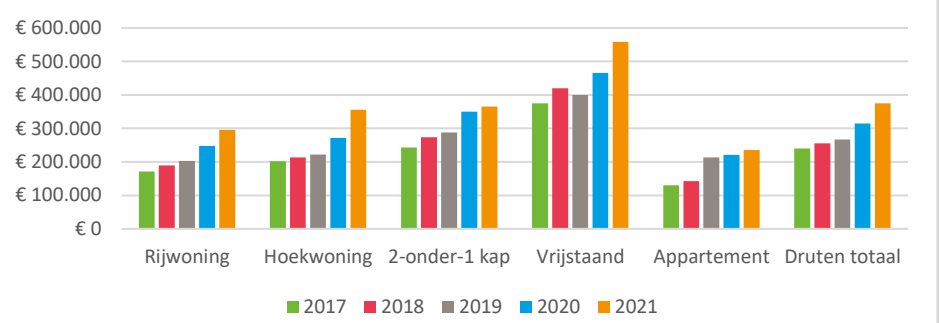
- met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingsstelselpunten (€ 1.123, prijspeil 2023);
- met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar;
- voor 1-persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 56.527 en voor meerpersoonshuishoudens niet hoger dan € 75.369 (prijspeil 2022 voor huishoudinkomens in 2020).

Behoud van betaalbare koopwoningen

Een van de speerpunten van onze woonvisie is de ontwikkeling van betaalbare koopwoningen, met name om starters aan een woning te helpen. De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in het hele land (en dus ook in de gemeente Druten) sterk toegenomen. Hierdoor is het aanbod aan goedkope koopwoningen verder afgenomen. De gemiddelde verkoopprijs van een woning in de gemeente Druten steeg van € 228.000 in 2015 naar € 368.000 in 2021; een toename van 64%, vergelijkbaar met de landelijke stijging.
Het is bovendien lastig om goedkope woningen te bouwen én voor het betaalbare segment te behouden. Bijvoorbeeld omdat gerealiseerde goedkope koopwoningen worden aangekocht door beleggers of omdat de eerste bewoner de gekochte woning na korte tijd verkoopt (soms na grondige uitbouw), waardoor de woning weer snel in waarde stijgt en uit het betaalbare segment verdwijnt.

Kerncijfers koopwoningmarkt

Gemeente Druten: Ontwikkeling transactieprijzen naar woningtype



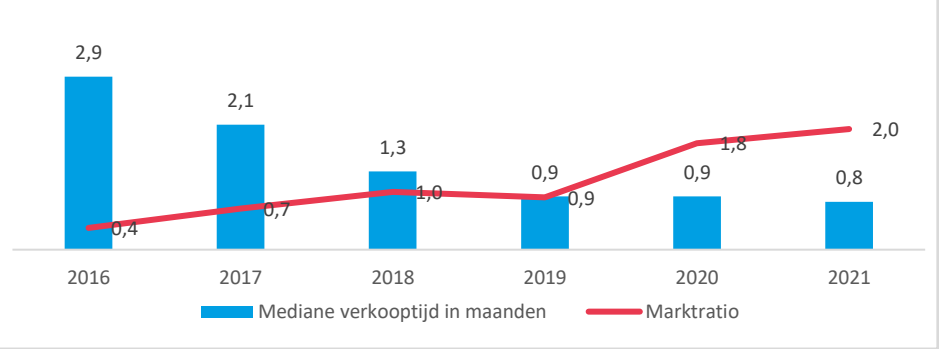
Bron: Woningmarktmonitor Gelderland (2022).

Regio Nijmegen: Ontwikkeling transactieprijs per m² per gemeente (2017 - 2021)

	2017	2018	2019	2020	2021	2017 - 2021
Berg en Dal	€ 2.010	€ 2.038	€ 2.143	€ 2.572	€ 3.111	55%
Beuningen	€ 1.944	€ 2.136	€ 2.438	€ 2.692	€ 3.115	60%
Druten	€ 1.944	€ 2.099	€ 2.250	€ 2.534	€ 3.079	58%
Heumen	€ 2.064	€ 2.284	€ 2.401	€ 2.705	€ 3.232	57%
Nijmegen	€ 2.382	€ 2.643	€ 2.872	€ 3.211	€ 3.833	61%
Wijchen	€ 2.030	€ 2.210	€ 2.350	€ 2.647	€ 3.024	49%

Bron: Woningmarktmonitor Gelderland (2022).

Gemeente Druten: Ontwikkeling vraagdruk koopwoningmarkt



De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koopstaande aanbod aan het eind van die periode. Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Kopers hebben naar verhouding dan weinig te kiezen.
Bron: Woningmarktonderzoek Groene Metropoolregio (2023).

In een gewilde woningmarkt is het niet of nauwelijks mogelijk om koopwoningen eeuwigdurend betaalbaar te houden. Wel zijn er mogelijkheden om de sterke prijsstijgingen te beperken. We willen daarom inzetten op de bouw van kleinere bouwvormen die lastig uit te bouwen zijn (denk aan boven- en benedenwoningen, rug-aan-rug woningen, woningen met maximaal één of twee slaapkamers) en het toepassen van een antispeculatiebeding bij nieuwbouw.

Daarnaast vinden we het belangrijk dat betaalbare woningen ook toekomen aan een doelgroep die hier zelf in wil gaan wonen. Hiervoor voeren we op locaties die hiervoor in aanmerking komen, een zelfbewoningsplicht in.

Wat verstaan we onder betaalbare koop?

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) heeft het Rijk betaalbare koopwoningen gedefinieerd als zijnde de woningen met een koopsom van maximaal € 355.000. Deze betaalbaarheidsgrens is van belang voor het maken van woningbouwprogramma's en het maken van afspraken met ontwikkelaars.

Aanvankelijk was de prijsgrens voor betaalbare koop gekoppeld aan de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie. Per 1-1-2023 is die koppeling losgelaten. Het Rijk bekijkt jaarlijks of de grens voor betaalbare koop moet worden geïndexeerd.

Onze acties

12. We voegen tot en met 2030 270 sociale huurwoningen toe. Daarmee bestaat onze nieuwbouwopgave uit ongeveer 30% sociale huur, in lijn met de Nationale Woon- en Bouwagenda.
13. We maken prestatieafspraken met de corporaties over extra maatregelen om de doorstroming binnen de sociale huur te verbeteren (onder andere verhuiscoach, voorrangsregelingen huisvestingsverordening).
14. Samen met woningcorporaties monitoren we de ontwikkeling van de betaalbaarheid van het wonen. Vervolgens maken we nadere prestatieafspraken over het verminderen van het aantal huishoudens dat met betalingsrisico's te maken heeft.
15. We voegen tot en met 2030 50 middeldure huurwoningen toe, conform de afspraken uit de Woondeal. We treden hierover in overleg met commerciële ontwikkelaars en de woningcorporaties.
16. We sturen er op aan dat minimaal een derde van de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen zal bestaan uit kleine, niet (of nauwelijks) uit te bouwen woningen.
17. We stimuleren de inzet van koopconstructies om daarmee koopwoningen betaalbaar te bouwen (KoopStart) en/of te behouden (KoopGarant, Erfpacht).
18. In principe hanteren we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding bij nieuwbouw van alle koopwoningen tot € 355.000.
19. We continueren de Starterslening om zodoende koopwoningen betaalbaar te houden voor starters.
20. We overwegen een actiever grondbeleid en een doelgroepenverordening om zodoende meer sturing uit te kunnen oefenen op het beoogde woningbouwprogramma, met name als het gaat om het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen.



4 Speerpunt: Woningvoorraad verduurzamen

Beter benutten bestaande voorraad

Om te kunnen voorzien in de grote woningvraag wordt vaak eerst gekeken naar het bouwen van meer woningen. Maar er zijn ook andere manieren om het woningaanbod uit te breiden. Bijvoorbeeld door leegstaand vastgoed te transformeren tot woonruimte (bijvoorbeeld winkels, kantoorpanden), maar ook door het splitsen van woningen in meerdere kleinere, zelfstandige eenheden. We beschikken over veel eengezinswoningen. Een deel daarvan wordt bewoond door een klein (vaak ouder) huishouden dat slechts een deel van de totale ruimte gebruikt. Woningsplitsing levert niet alleen meer woningen op, het zorgt tevens voor meer kleinere woningen waar we (gezien de demografische ontwikkeling) ook behoefte aan hebben. Daarbij kan woningsplitsing ook een uitkomst bieden voor agrarisch vastgoed wat mogelijkerwijs in de komende jaren vrij komt als gevolg van bedrijfsbeëindigingen.

We staan daarom positief tegenover het splitsen van woningen om zo onze woningvoorraad beter te benutten en meer passende woonruimte voor kleine huishoudens (zowel ouderen als jongeren) te creëren. Als gemeente willen we daarom onderzoeken hoe we het splitsen van woningen makkelijker kunnen maken, mits dit qua uitstraling past in de omgeving en ook ruimtelijk/stedenbouwkundig inpasbaar is. Hierbij moet duidelijk worden waar en wanneer splitsing mogelijk en wenselijk is. Het is belangrijk dat gebieden waar meer ruimte komt voor splitsing een ruimtelijke opzet hebben waar dit ook mogelijk is (en dus niet leidt tot overlastsituaties qua parkeren, ontsluiting, etc.).

Verduurzamen van bestaande woningen

In het Nationale Klimaatakkoord is de ambitie vastgelegd om de CO_2-uitstoot terug te dringen tot bijna nul en de stijging van de gemiddelde temperatuur op aarde te beperken. Om daarin bij te dragen heeft de gemeente Druten de ambitie om in 2040 geheel energieneutraal te zijn. Dit betekent dat we in onze gemeente tegen dat jaar evenveel energie duurzaam opwekken als verbruiken. Er kan in 2040 nog wel fossiele energie zoals aardgas verbruikt worden. Maar hier moet dan wel extra duurzame energieopwekking tegenover staan. Richting 2050 willen we fossiele energie helemaal niet meer gebruiken.

In onze ‘Transitievisie Warmte’ hebben we een stappenplan hiervoor uiteengezet. Op een aantal plekken in de gemeente (zoals Druten Noord) liggen plannen om een collectief warmtenet aan te leggen. Voor de ontwikkeling van een warmtenet is een hoge bebouwingsdichtheid en een zekere schaalgrootte nodig. Daarnaast zijn er lokale duurzame warmtebronnen nodig om het warmtenet te voeden, bijvoorbeeld uit de Waal of de Uivermeertjes (aquathermie). Ook is er warmte beschikbaar bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Druten. Daarnaast hebben een paar bedrijven restwarmte. Uit verder onderzoek moet blijken of deze warmte echt bruikbaar is voor de verwarming van gebouwen. De beschikbare warmtebronnen in onze gemeente hebben bijna allemaal een lage temperatuur. Hierdoor is een combinatie met elektrische warmtepompen noodzakelijk om voldoende warmte te krijgen.

Op andere plekken in de gemeente is de bebouwingsdichtheid en schaalgrootte waarschijnlijk te beperkt en zal eerder naar individuele oplossingen gekeken moeten worden. De exacte stappen van hoe we onze bestaande woningvoorraad aardgasvrij krijgen, worden uitgewerkt in het Warmteplan.

Het aardgasvrij maken van woningen is slechts één onderdeel van het verduurzamen van onze woningvoorraad. De eerste stap is om het energieverbruik in woningen te besparen (via isolatie), de tweede stap is energie opwekken (via zonnepanelen en hybride warmtepompen), gevolgd door de

derde stap; energie delen (collectief systeem met warmte/koude opslag of waterstofoplossing).

Nationaal programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
Landelijk is afgesproken dat in de periode tot en met 2030 2,5 miljoen woningen worden geïsoleerd, met de nadruk op de slechtst geïsoleerde woningen (energielabel E, F, G). In de sociale huur geldt dat uiterlijk in 2028 er geen woningen meer zijn met een dergelijk laag energielabel. Deze afspraken gelden dus ook in de gemeente Druten.

Maar de grootste uitdaging ligt in de koopsector. Door de stijgende energieprijzen komen steeds meer woningeigenaren in beweging, maar zeker voor de lagere inkomens kunnen duurzaamheidsinvesteringen fors zijn. We bieden als gemeente al diverse opties aan om verduurzaming van de eigen woning te stimuleren. Bijvoorbeeld via collectieve inkoopacties, het aanbieden van de Toekomstbestendig Wonen Lening en het leveren van informatie via het Energieloket en Energiecoaches. In de komende tijd willen we kijken hoe we woningeigenaren nog meer kunnen stimuleren, bijvoorbeeld door betere informatievoorziening en/of het benutten van landelijke financieringsmogelijkheden.
Bij verduurzamingsoperaties in de sociale huursector vinden we het belangrijk dat de totale woonlasten (huurkosten en energiekosten) na de investering(en) hetzelfde zijn als daarvoor en bij voorkeur lager uitvallen voor de huurder. Uiteraard hangt dit ook af van de wijze waarop de bewoner met energieverbruik omgaat. Voorlichting aan zowel huurders als woningeigenaren (zoals het geven van slimme tips om verstandig/zuinig met energie om te gaan) kan daarbij helpen.

Conceptueel en circulair bouwen

Om energieneutraal te worden is de aanpak van onze bestaande woningvoorraad de grootste opgave. Tegelijkertijd is het wel zaak dat ook nieuwe woningen voldoende duurzaam en energieneutraal zijn. Dit kan op gespannen voet staan met onze hoge ambitie ten aanzien van de bouw van betaalbare woningen. Dit vraagt om een verandering in onze manier van bouwen: meer innoveren, industrialiseren en verduurzamen. We zetten daarom in op meer circulair en conceptueel bouwen. Er wordt gewerkt aan een regionaal convenant waarin concrete afspraken komen te staan. In de Regionale woondeal zijn al enkele ambities uitgesproken. Gemeenten, ontwikkelaars en corporaties spannen zich in om bij woningbouwplannen die voor 2025 starten met bouwen 10% minder primaire grondstoffen te gebruiken[10]. Vanaf 2025 streven we naar 25% minder primaire grondstoffen en vanaf 2030 naar 50% minder.
Samenwerking met regiogemeenten is hierin zeer belangrijk. Binnen de Groene Metropoolregio stemmen we af hoe we plannen toetsen aan onze doelstellingen en hoe eventuele knelpunten samen met ontwikkelende partijen worden weggenomen.

Wat verstaan we onder circulair bouwen?
Het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt en het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.

Bron: Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen.

[10] Ten opzichte van 2020 (het startjaar van de Woondeal 1.0 regio Arnhem-Nijmegen).

Woningen levensloopgeschikt(er) maken

Veel senioren wonen op dit moment nog in een ruime eengezinswoning. Terwijl een verhuizing naar een kleiner, levensloopgeschiktere woonruimte wellicht beter zou passen bij hun toekomstige woonsituatie. Bovendien komen bij verhuizing deze ruime woningen weer beschikbaar voor gezinnen met kinderen. In ons nieuwbouwprogramma zetten we daarom primair in op de bouw van meer levensloopgeschikte woningen voor senioren. Tegelijkertijd zijn ondersteunende maatregelen nodig om senioren te informeren over de mogelijkheden en drempels om te gaan verhuizen weg te nemen. Ervaringen in de sociale huursector (met onder andere een verhuisvergoeding, verhuis-coach en doorstroomregeling) laten zien dat hier veel werk in gaat zitten (en niet iedereen te overtuigen is), maar dat deze maatregelen wel een bijdrage leveren in het creëren van doorstroming.

Een tweede pad is het levensloopgeschikter maken van bestaande woningen. Dit moet wel ondergeschikt blijven aan het creëren van doorstroming via nieuwbouw. Voor de koopsector kunnen we woningeigenaren informeren over het tijdig aanpassen van hun woning. Verder kunnen aanpassingen via de Wmo aangevraagd en gefinancierd worden (zowel bij koop- als huurwoningen), mits de zorgsituatie van de bewoner daar ook aanleiding voor geeft.

In de Woonzorgvisie werken we onze visie op het levensloopbestendiger maken van bestaande woningen nader uit (wanneer wel/niet, op welke locaties?) en gaan we beoogde maatregelen nader concretiseren.

Onze acties

21. We onderzoeken hoe we het splitsen van woningen eenvoudiger kunnen maken en welke voorwaarden daarbij gelden, zodat woningsplitsing aansluit op de woningvraag én past binnen de woonomgeving (leefbaarheid, woonmilieu, parkeerdruk, etc.)
22. We gaan aan de slag met het aardgasvrij maken van bestaande woonwijken, waarbij met name in Druten Noord naar collectieve warmtenetten wordt gekeken.
23. We onderzoeken de mogelijkheden om particuliere woningeigenaren meer te stimuleren om hun woning te verduurzamen (bijvoorbeeld via extra informatie of aanvullende lening of subsidie).
24. Gemeente en ontwikkelende partijen spannen zich in om vanaf 2025 bij nieuw-bouw minimaal 25% minder primaire grondstoffen (ten opzichte van 2020) te gebruiken (vanaf 2030 ligt dat percentage op 50%). Hiermee conformeren we ons aan de ambities uit de Woondeal.
25. We informeren particuliere woningeigenaren over het tijdig nadenken over de toekomstige woonsituatie (verhuizen of woning aanpassen).



5 Speerpunt: Leefbare woon-omgeving creëren en behouden

Gemixte, inclusieve wijken

We streven in onze gemeente naar een inclusieve samenleving waar het voor iedereen prettig wonen is. Zo'n samenleving is gebaat bij een gevarieerde bevolkingssamenstelling, zodat mensen met iets meer draagkracht de meer kwetsbare inwoners kunnen ondersteunen. Daarom zetten we in op een goede mix van verschillende woningen op wijkniveau (mix van woningtypen, huur/-koop en prijsklassen).

Bij het streven naar gemixte wijken richten we ons in eerste instantie op nieuw-bouwontwikkelingen. Daar zijn immers de mogelijkheden om hierin te sturen groter dan bij reeds bestaande wijken. Dat neemt niet weg dat ook in bestaande wijken zich soms inbreidingsplekken of herstructureringsopgaven voordoen. Ook voor dergelijke kleinere woningbouwontwikkelingen willen we met ontwikkelende partijen kijken hoe we binnen bestaande wijken met nieuwbouw een bijdrage kunnen leveren aan een meer gevarieerde woning-voorraad. Dit komt ook de doorstroming van senioren van eengezinswoning naar appartement, in de eigen wijk, ten goede.

Maar om tot inclusieve wijken te komen, zijn grotere aanpassingen van onze woonomgeving nodig. Zowel wat betreft de toegankelijkheid van de woning-voorraad als woonomgeving. In onze woonzorgvisie zullen we onze visie op inclusieve wijken (en hoe we dat willen bereiken) nader uitwerken.

Integrale visie voor Puiflijk

In de kern Puiflijk gaat de gemeente aan de slag met het ontwikkelen van een integrale visie. Het toekomstperspectief van enkele voorzieningen in deze kern (dorpshuis, school, sportclub) is aanleiding geweest om breder naar Puiflijk te kijken. Wat is nodig en wat kunnen we doen om Puiflijk klaar te maken voor de toekomst? Daarbij gaat het niet alleen om de voorzieningen en hoe die bijdragen aan de leefbaarheid in de kern, maar bijvoorbeeld ook om een toekomstbestendige woningvoorraad.

Leefbaarheid in de wijken

Het blijft zaak om alert te zijn op de fysieke en sociale leefbaarheid. Daarom is het zaak om periodiek een wijkschouw in de wijken en dorpskernen te houden, als daar aanleiding voor is. Met corporaties is afgesproken dat de huurders-organisatie hiervoor het initiatief neemt. We juichen het toe als zo'n samen-werking ook voor wijken met overwegend koopwoningen zou ontstaan. We gaan daarom bewonersorganisaties informeren over de mogelijkheden om zo'n wijkschouw te organiseren.

Klimaatadapatief en meer biodiversiteit

Typerend voor het wonen in onze gemeente zijn de vergezichten over het groene Land van Maas en Waal. Maar het is ook belangrijk om binnen onze dorpskernen over voldoende groene plekken te beschikken. Dit is niet alleen aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers, het is tevens van groot belang om ons te kunnen wapenen tegen de klimaatverandering. Zware regenbuien zorgen voor wateroverlast en overstromingen, en de sterk stijgende temperaturen, in combinatie met langdurige droge periodes, zorgen voor uitdroging van de natuur en voor gezondheidsproblemen voor mens en dier (hittestress). De gevolgen van de klimaatverandering maken het noodzakelijk dat er aanpassingen worden gerealiseerd in de inrichting van de openbare ruimte en op de percelen van bewoners, ook omdat de riolering alleen de grote hoeveelheden water niet kan verwerken. Maatregelen zijn nodig voor een goede verwerking van regenwater en ter bestrijding van hittestress. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van groene daken, het vergroenen van tuinen en de aanleg van openbaar groen. Om een prettig leefklimaat te kunnen

(blijven) bieden is voldoende groene openbare ruimte van belang. Door de klimaatverandering wordt dit belang verder vergroot. In de bestaande openbare ruimte waarborgen we daarom de groenvoorzieningen. In wijken waar dit nog onvoldoende aanwezig is, leggen we meer openbaar groen aan. De ervaringen die we nu opdoen in Deest kunnen we hiervoor uitrollen in andere kernen en wijken. Ook bewoners zullen zich (meer) bewust moeten worden van de gevolgen van klimaatverandering en de noodzakelijke aanpassingen treffen. Daarom willen we educatie geven en klimaatadaptieve maatregelen stimuleren. Ontwikkelaars dagen we uit om met klimaatadaptieve oplossingen in nieuwbouw te komen, zoals groene gevels en wateropvang aan de oppervlakte. In de 'nieuwe' openbare ruimte creëren we groen in gelijke of hogere mate dan in de directe omgeving.

Een ander aandachtspunt om de groene signatuur te versterken is biodiversiteit. Onderzoeken tonen aan dat de biodiversiteit zowel binnen als buiten bebouwd gebied afneemt. Plant en dier zijn meer dan ooit tevoren afhankelijk geworden van particuliere erven en groen in de bebouwde omgeving. De gemeente ziet daarom graag particuliere initiatieven die leiden tot meer biodiversiteit in de bebouwde leefomgeving. Daarbij kan gedacht worden aan groene voor- en achtertuinen met veel inheemse plantensoorten en aan nestgelegenheid bij (ver)bouw voor vogels en vleermuizen.

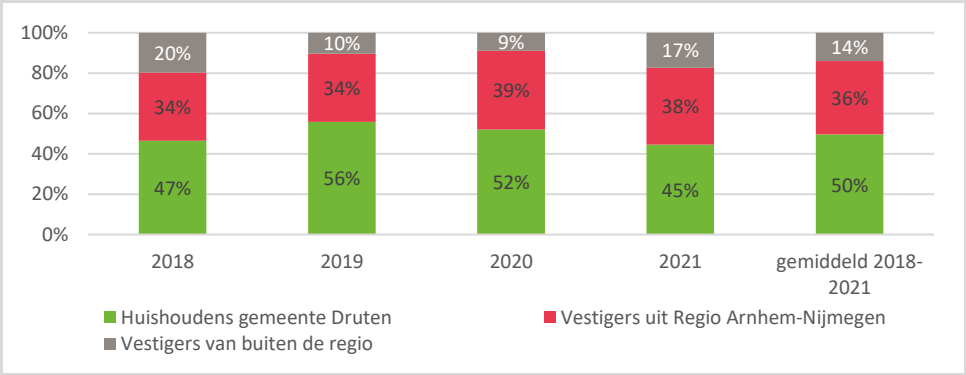
Voldoende kansen eigen inwoners, behoud sociale cohesie

De gemeente Druten is een gewilde plek om te wonen. Voor onze eigen inwoners, maar ook voor vestigers van elders. We willen ook een woongemeenschap bieden waar iedereen kan wonen. Maar de instroom van vestigers mag er niet toe leiden dat lokale starters er niet tussen komen en genoodzaakt zijn om te verhuizen naar een andere gemeente. We vinden het belangrijk dat mensen die in onze gemeente zijn opgegroeid (en hier hun familie, vrienden en kennissen hebben wonen) en er voor zorgen dat we over

Aandeel toegewezen betaalbare woningen aan lokale woningzoekenden en vestigers

Toewijzingen sociale huur

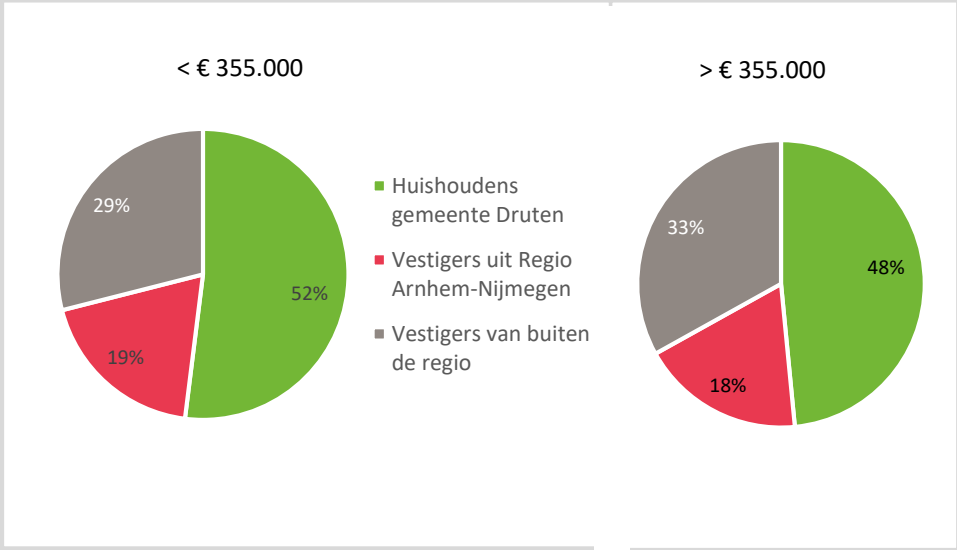
Aandeel sociale huurwoningen dat de afgelopen jaren is toegewezen aan inwoners uit gemeente Druten versus vestigers van buiten de gemeente (2018 - 2021).



Bron: CBS (2022).

Toewijzingen koopwoningen

Aandeel koopwoningen dat de afgelopen jaren is toegewezen aan inwoners uit gemeente Druten versus vestigers van buiten de gemeente, naar prijsklasse (2011 - 2020).



Bron: CBS (2022).

een bloeiend verenigingsleven beschikken, ook de mogelijkheid hebben om hier te kunnen blijven wonen.

In de sociale huursector is de helft van de vrijkomende huurwoningen de afgelopen jaren toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Druten. Op kernniveau ligt dat aandeel soms wat lager. Maar corporaties kunnen via lokaal maatwerk woningen met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroepen. Zo zijn recentelijk nog nieuwe sociale huurwoningen in Deest met voorrang toegewezen aan jongeren uit het eigen dorp. Ook bij betaalbare koopwoningen (< € 355.000) is ongeveer de helft terechtgekomen bij kopers uit de eigen gemeente.

De Huisvestingswet zal naar verwachting in 2023 worden aangepast. Er komt dan waarschijnlijk meer ruimte om sociale huurwoningen en betaalbare nieuwbouw koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente (tot maximaal 50% van de jaarlijks toe te wijzen woningen). Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van schaarste aan betaalbare woningen, waarbij ook verdringingseffecten ontstaan.

Onze woningbouwopgave laat zien dat er schaarste is aan betaalbare huur- en koopwoningen. Dat wordt ook duidelijk uit de oplopende reactiegraad, zoektijden (sociale huur) en transactieprijzen (koop). Maar deze schaarste heeft nog niet geleid tot een sterke verdringing van specifieke doelgroepen, zoals onze eigen inwoners. Ongeveer de helft van de betaalbare woningen wordt toegewezen aan inwoners uit de gemeente. Voorrangsregels in een huisvestingsverordening kunnen hierin soelaas bieden als cijfers hiertoe aanleiding geven. We zullen de toewijzing van sociale huur en betaalbare koop de komende jaren goed monitoren. Mocht de toewijzing aan eigen inwoners langere tijd onder de 50% uit komen, dan kunnen we overwegen in de regio het gesprek aan te gaan over extra voorrangsregels in de huisvestingsverordening.

Randvoorwaarden voor goed wonen

In dit hoofdstuk zijn diverse aspecten van leefbare wijken aan de orde gekomen, zoals inclusiviteit, klimaatadaptiviteit, sociale cohesie. Er zijn echter nog veel meer ruimtelijke functies die een bijdrage kunnen leveren in het creëren en behouden van een aantrekkelijke woonomgeving. Bijvoorbeeld de aanwezigheid van voorzieningen zoals (basis)onderwijs, recreatiemogelijkheden, werkgelegenheid en goede bereikbaarheid. In de Omgevingsvisie en onderliggende bouwstenen zal per thema gekeken worden hoe deze functies een bijdrage gaan leveren in het versterken van de woonomgeving in de gemeente. Het ligt in de lijn der verwachting dat hierin ook keuzes gemaakt moeten worden. Het is niet mogelijk om op elke plek in de gemeente hetzelfde aanbod aan voorzieningen te creëren.

Onze acties

26. We streven naar een gevarieerd woningbouwprogramma per locatie. In principe geldt dat bij elke woningbouwlocatie minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma uit sociale huur moet bestaan. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn (vanwege effecten op wijkopbouw en leefbaarheid), dan compenseert de gemeente dit binnen de eigen gemeentegrenzen op andere locaties.
27. We stellen een integrale visie op voor de kern Puiflijk, waarin we onder andere aandacht besteden aan het voorzieningenniveau, leefbaarheid en een toekomstbestendige woningvoorraad. Hierbij werken we samen met de lokale woningcorporatie, zorg- en welzijnspartijen.
28. We gaan bewonersorganisaties actief benaderen om te informeren over de mogelijkheden voor een periodieke wijkschouw in het kader van het verbeteren van de fysieke en sociale leefbaarheid.
29. We stellen aan de voorkant heldere voorwaarden ten aanzien van klimaatadaptatie en biodiversiteit waar nieuwbouwlocaties aan moeten voldoen.
30. We blijven de toewijzing van sociale huur en goedkope koop (< € 355.000) aan eigen inwoners goed monitoren. Mocht de toewijzing voor langere tijd onder de 50% uitkomen, dan kunnen we overwegen in de regio het gesprek aan te gaan over extra voorrangsregels in de huisvestingsverordening.