Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/22/099693

Informatienota voor de gemeenteraad

Onderwerp: Informatienota Voortgang woningbouwplannen Druten, Q1 2024

Datum: 27 februari 2024

Kernboodschap
De gemeente Druten werkt aan de invulling van de woningbouwopgave tot en met 2030. Op basis van de Woondeal 2.0 heeft gemeente Druten in de periode 2022 tot en met 2030 een opgave van 910 woningen. Om planuitval en –uitstel te voorkomen, is regionaal afgesproken dat gemeenten inzetten op 130% plancapaciteit.

Op basis van het woningbehoefteonderzoek heeft gemeente Druten tot en met 2030 een behoefte van 805 woningen. De woningbehoefte is daarmee aardig in lijn met de recent ondertekende Woondeal 2.0.

De gemeenteraad heeft de Woonvisie gemeente Druten 2023-2027 op 25 januari 2024 vastgesteld. De visie geeft invulling hoe het wonen in de gemeente Druten nog mooier en prettiger kan voor huidige en toekomstige bewoners. De Woonvisie sluit aan bij de landelijke, provinciale en regionale beleidskaders en opgaven.

Kijkend naar de planvoorraad en realisaties, zijn er in de gemeente Druten voldoende plannen om de opgave in te vullen. In de periode 2022 tot en met 2030 zijn er in de gemeente Druten plannen voor 1.445 woningen (harde, zachte en potentiele plannen) en zijn er 150 woningen gerealiseerd. In de planvoorraad hebben 1.288 woningen een harde en zachte status.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
25-1-2024	Woonvisie gemeente Druten 2023-2027 (Z/23/133495)
28-09-2023	Informatienota Voortgang cijfers woningbouwplannen (Z/22/099693)
23-03-2023	Informatienota Woonbehoefteonderzoek 2022 GMR (Z/22/112332)
26-01-2023	Informatienota Voortgang cijfers woningbouwplannen (Z/22/099693)
26-01-2023	Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (Z/22/098660)

Toelichting
Periodiek wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwopgave in de gemeente Druten.

De regionale Woondeal 2.0 gaat voor de gemeente Druten uit van een woningbouwopgave van 910 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030. Om de bouwproductie minder gevoelig te maken voor planuitval en planuitstel, is regionaal

afgesproken dat gemeenten inzetten op 130% plancapaciteit. De 130% planopgave komt voor gemeente Druten neer op 1.445 woningen tot en met 2030.

Kwalitatief werkt de Woondeal 2.0 onder meer toe naar 67% betaalbare koop- en huurwoningen in het woningbouwprogramma. Een betaalbare woning is een huurwoning tot € 1.123[1], of een koopwoning tot € 390.000 (prijspeil 2024). Van de 67% is minimaal 30% van de plannen sociale huur.

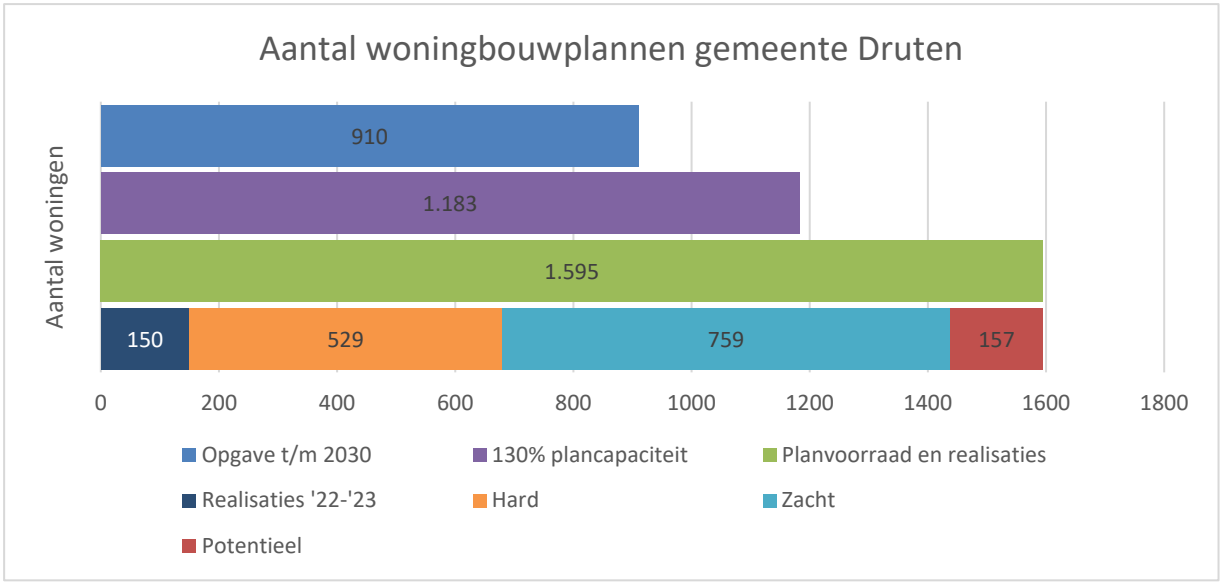
Daarnaast is in maart 2023 de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomsten van regionaal woonbehoefteonderzoek 2022, in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Het rapport geeft inzicht in de woonbehoefte en geeft aanbevelingen over verschillende woonopgaven die hieruit voortkomen. Het onderzoek bevestigt de urgentie en noodzaak om de woningbouwopgave versneld te realiseren. Ook de noodzaak en behoefte aan betaalbare woningen worden door het onderzoek bevestigd. Op basis van het woningbehoefteonderzoek, heeft gemeente Druten tot en met 2030 een behoefte van 805 woningen. De woningbehoefte is daarmee aardig in lijn met de recent ondertekende Woondeal 2.0. Naast de kwantitatieve opgave, laat het onderzoek ook de kwalitatieve opgave van de gemeente Druten zien. Er is een forse behoefte aan betaalbare woningen en onder meer levensloopgeschikte woningen.

In januari 2024 heeft de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie gemeente Druten 2023-2027 vastgesteld. De visie geeft invulling aan onder meer de woningbouwopgave en het woningbouwprogramma. De Woonvisie sluit aan bij de landelijke, provinciale en regionale beleidskaders en opgaven. Onder meer in het streven naar tweederde betaalbare woningen in het nieuwbouwprogramma.

Planstatus
We maken onderscheid in harde, zachte en potentiele plannen in de planvoorraad. Een plan heeft een harde status wanneer een bestemmingsplan is vastgesteld, of een omgevingsvergunning is verleend. Een plan heeft een zachte status wanneer het bestemmingsplan in voorbereiding is. Het college heeft al wel een principebesluit genomen. Een potentieel plan is een plan waarover nog geen bestuurlijk besluit is genomen.

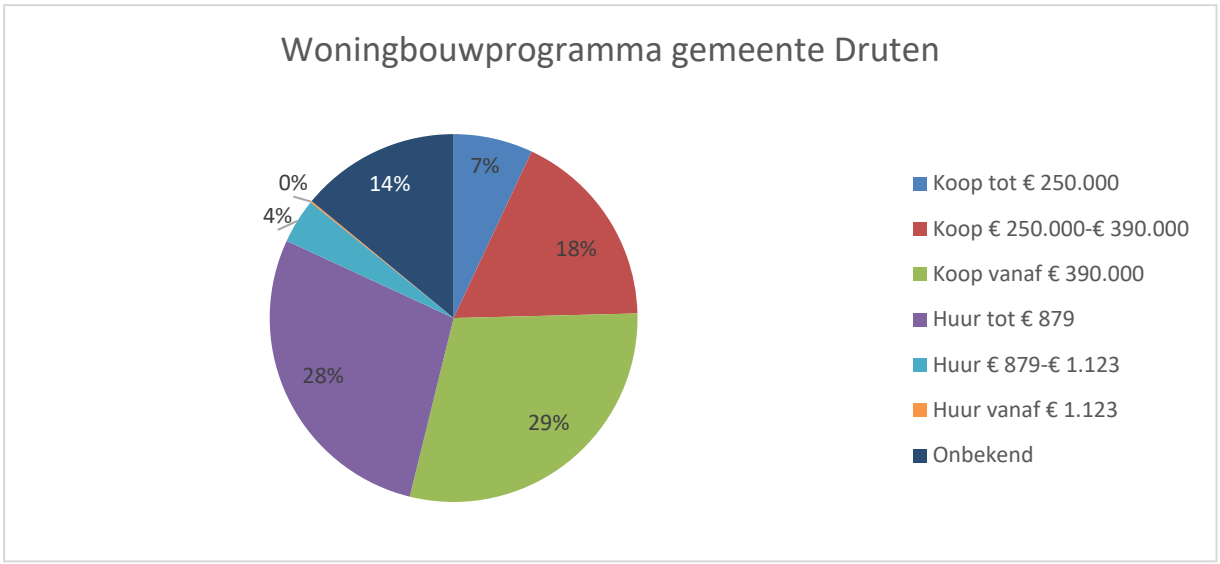
Opgave gemeente Druten
De opgave voor de gemeente Druten is 910 woningen voor de periode 2022 tot en met 2030. De Woondeal 2.0 geldt voor de periode 2022 tot en met 2030. Daarom tellen we ook de realisaties in 2022 en 2023 mee. Er zijn in 2022 en 2023 150 woningen gerealiseerd. In totaal komt de planvoorraad en realisaties neer op 1.595 woningen. Tot en met 2030 zijn er in de gemeente Druten plannen voor 1.445 woningen. Van deze plannen hebben 1.288 woningen een harde of zachte status. Nog eens 157 woningen hebben een potentiele status. Het aantal woningen in plannen en gerealiseerde woningen bij elkaar opgeteld is voldoende om de opgave in te vullen. Onder meer door voldoende plannen is tot 21 maart 2024 een planstop ingesteld. De planstop wordt momenteel geëvalueerd.

[1] Onder een betaalbare huurwoning behoren sociale huurwoningen tot € 808, en middenhuurwoningen tussen € 879 en € 1.123. De betaalbaarheidsgrens van € 1.123 is gebaseerd op het Woningwaarderingsstelsel en is gelijk aan 187 punten (prijspeil 2023).



Figuur 1: aantal woningbouwplannen gemeente Druten t/m 2030

Van de 1.445 woningen in de planvoorraad is ongeveer 28% tot de sociale huurgrens (tot € 879) en ca. 4% middenhuur (€ 808-€ 1.123). Ongeveer 25% van de planvoorraad zijn betaalbare koopwoningen (tot € 390.000). Van de totale planvoorraad wordt ongeveer 57% van de plannen in het betaalbare segment gerealiseerd. Het lagere percentage betaalbare woningen komt doordat voor een deel van de plannen het programma nog niet bekend is (14%).



Figuur 2: woningbouwprogramma gemeente Druten t/m 2030

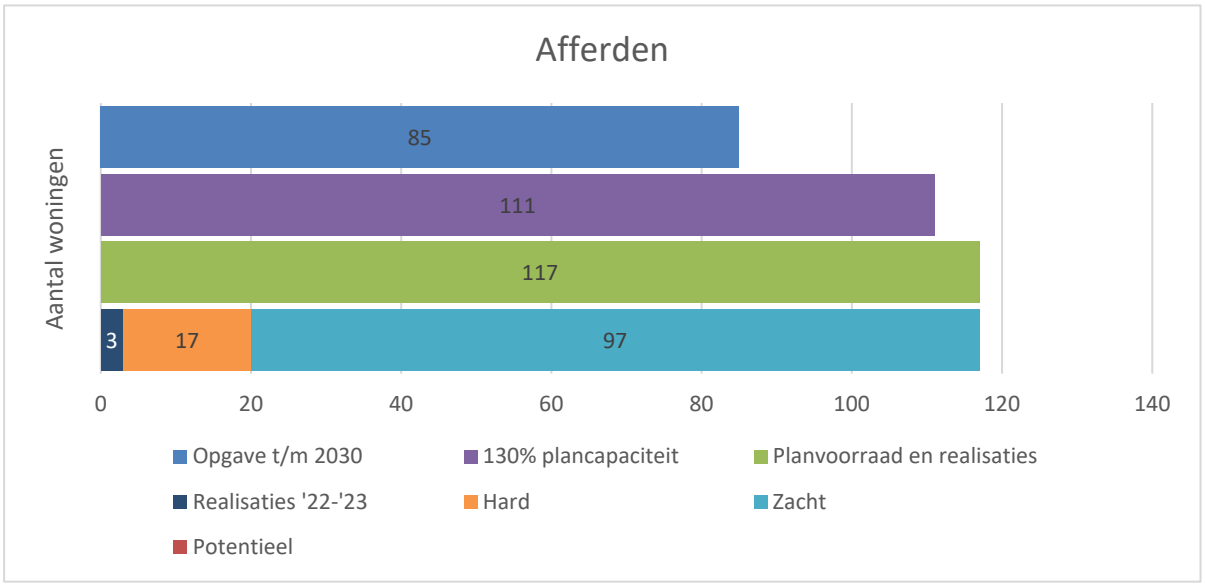
Opgave per kern

In de Woonvisie gemeente Druten 2023-2027 zijn nieuwe opgaven (in aantallen woningen) per kern beschreven. Deze informatienota gaat uit van de nieuwe opgaven per kern. De volgende figuren geven hier inzicht in. Let op: het aantal gerealiseerde woningen in 2023 op kernniveau betreffen voorlopige cijfers. In de toekomst kunnen deze cijfers nog wijzigen.

De kern Afferden heeft een woningbouwopgave van 85 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Het aantal plannen en realisaties bij elkaar opgeteld komt neer op 117 woningen.

In de kern Afferden zijn 3 woningen gerealiseerd in 2022 en 2023. Afferden heeft een planvoorraad van in totaal 114 woningen. Daarvan hebben 17 woningen een harde status en 97 woningen een zachte status. Er zijn momenteel geen potentiele plannen in de kern Afferden.

Het aantal gerealiseerde woningen in 2022 en 2023 en de planvoorraad bij elkaar opgeteld is voldoende om invulling te geven aan de woningopgave van Afferden tot en met 2030.

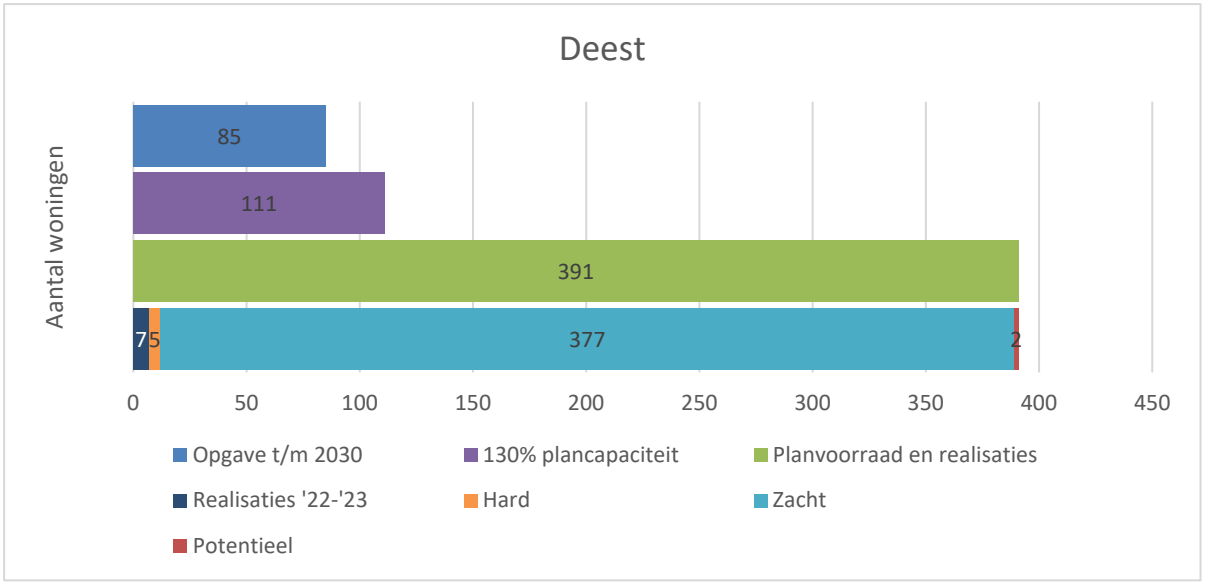


Figuur 3: opgave kern Afferden t/m 2030

De kern Deest heeft een woningbouwopgave van 85 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Het aantal plannen en realisaties bij elkaar opgeteld komt neer op 391 woningen.

In de kern Deest zijn 7 woningen gerealiseerd in 2022 en 2023. Deest heeft een planvoorraad van in totaal 384 woningen. Daarvan hebben 5 woningen een harde status en 377 woningen een zachte status. 2 woningen hebben een potentiele status. Het grotere aantal woningen in de planvoorraad vergeleken met de 130% plancapaciteit komt doordat het plan Deest-zuid met 355 woningen wordt gerealiseerd tot en met 2030.

De gerealiseerde woningen in 2022 en 2023 en de planvoorraad bij elkaar opgeteld is voldoende om invulling te geven aan de woningopgave van Deest tot en met 2030.

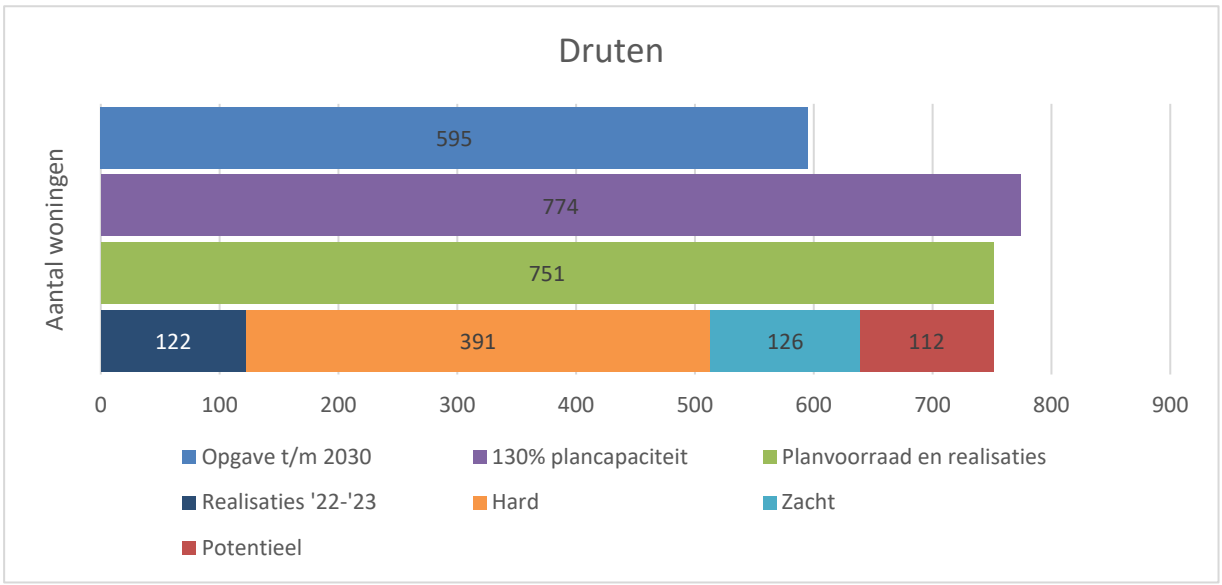


Figuur 4: opgave kern Deest t/m 2030

De kern Druten heeft een woningbouwopgave van 595 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Het aantal plannen en realisaties bij elkaar opgeteld komt neer op 751 woningen.

In de kern Druten zijn in 2022 en 2023 122 woningen gerealiseerd. Druten heeft een planvoorraad van in totaal 629 woningen. Daarvan hebben 391 woningen een harde status en 126 woningen een zachte status. 112 woningen hebben een potentiele status.

De gerealiseerde woningen in 2022 en 2023 en de planvoorraad bij elkaar opgeteld is voldoende om invulling te geven aan de woningbouwopgave in de kern Druten tot en met 2030.

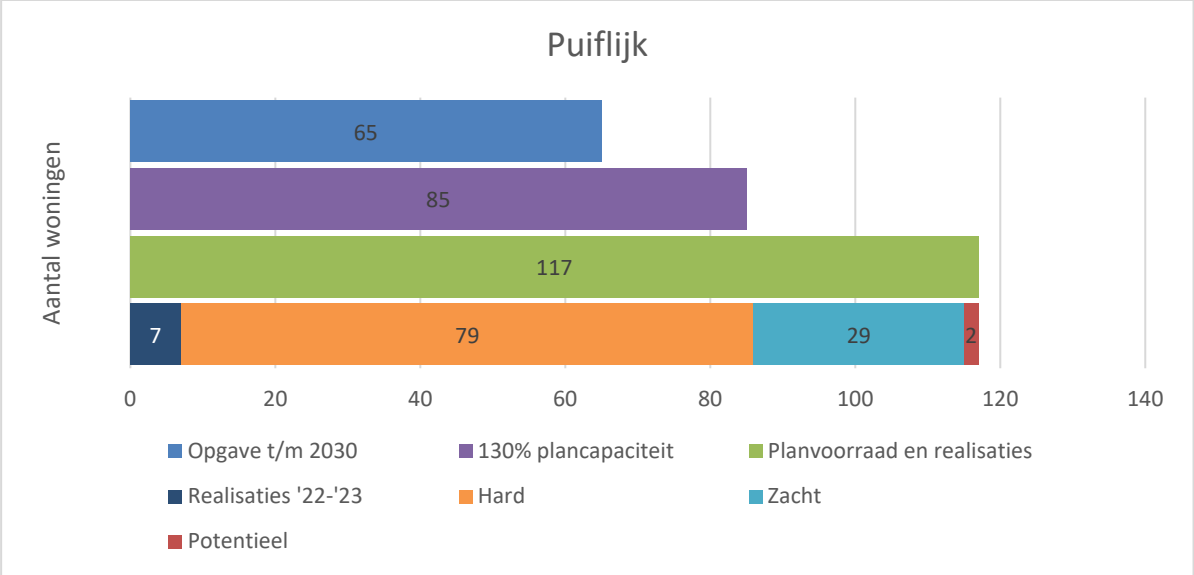


Figuur 5: opgave kern Druten t/m 2030

De kern Puiflijk heeft een woningbouwopgave van 65 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Het aantal plannen en de realisaties bij elkaar opgeteld komt neer op 117 woningen.

In de kern Puiflijk zijn in 2022 en 2023 7 woningen gerealiseerd. Puiflijk heeft een planvoorraad van in totaal 110 woningen. Daarvan hebben 79 woningen een harde status en 29 woningen een zachte status. 2 woningen hebben een potentiele status.

De gerealiseerde woningen in 2022 en 2023 en de planvoorraad bij elkaar opgeteld is voldoende om invulling te geven aan de woningbouwopgave in de kernen Druten en Puiflijk tot en met 2030.

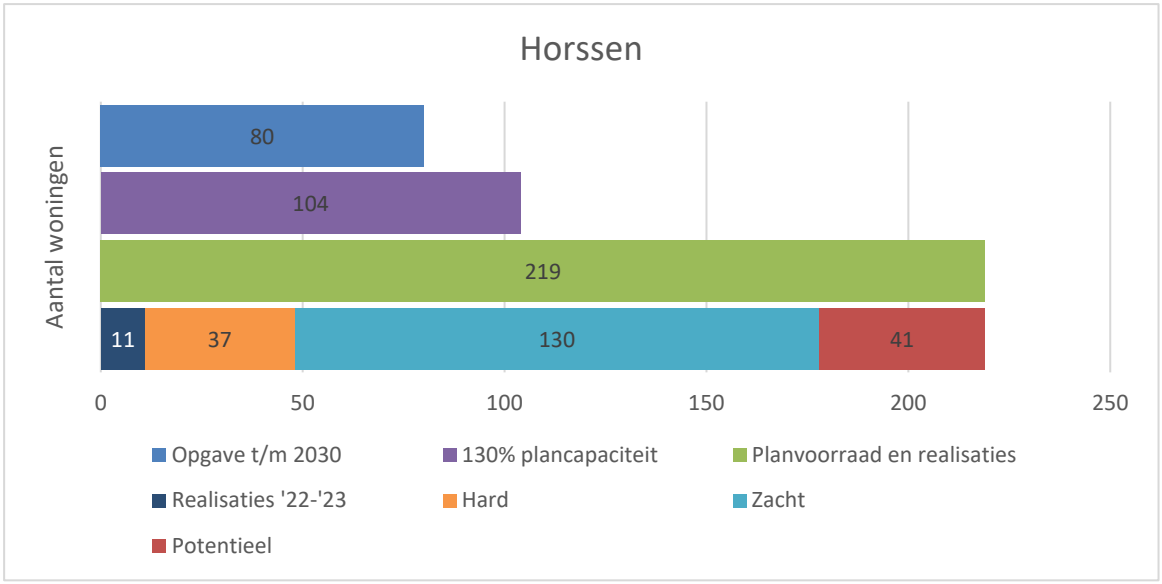


Figuur 6: opgave kern Puiflijk t/m 2030

De kern Horssen heeft een woningbouwopgave van 80 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Het aantal plannen en de realisaties bij elkaar opgeteld komt neer op 219 woningen.

In Horssen zijn in 2022 en 2023 11 woningen gerealiseerd. Horssen heeft een planvoorraad van in totaal 208 woningen. Daarvan hebben 37 woningen een harde status en 130 woningen een zachte status. 41 woningen hebben een potentiele status. De planvoorraad is groter dan de 130% plancapaciteit. Dit komt mede door een inhaalslag nadat er jaren weinig in Horssen is gebouwd.

De gerealiseerde woningen en de planvoorraad bij elkaar opgeteld is voldoende om invulling te geven aan de woningbouwopgave in de kern Horssen tot en met 2030.



Figuur 7: opgave kern Horssen t/m 2030

Communicatie
Niet van toepassing.

Uitvoering of Vervolgstappen
De gemeenteraad ontvangt eenmaal per kwartaal een informatienota met de actuele woningbouwcijfers in de gemeente Druten en in de kernen.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.