WOONVISIE DUIVEN
2021-2030

Gemeente Duiven

Mei 2021

Inhoud

1. Aanleiding, visie, proces, ambities en leeswijzer 3
1.1. Aanleiding 3
1.2. Visie 3
1.3. Proces en ambities 4
1.4. Leeswijzer 5
2. Recente ontwikkelingen en kaders 6
2.1. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt 6
2.2. Regionale beleidskaders 8
2.3. Omgevingsvisie 10
2.4. Bestaande Duivense beleidskaders 11
2.5. Nieuw Duivens beleid 13
3. Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken 14
4. Doelgroepen 17
5. Meer en passende woningen 21
6. Woonagenda: uitvoeringsprogramma 2021-2022 28
BIJLAGE 1. WONINGMARKTANALYSE DUIVEN 30
BIJLAGE 2. UITKOMSTEN WOONENQUETE DUIVEN 38
BIJLAGE 3. WONINGBOUWPROGRAMMA APRIL 2021 40

1. Aanleiding, visie, proces, ambities en leeswijzer

1.1. Aanleiding

De huidige Woonvisie van de gemeente Duiven is vastgesteld in 2017. De daarin vastgelegde visie op het wonen in de gemeente geldt grotendeels nog steeds. Wel is sinds 2017 de woningmarkt sterk veranderd en zijn er nieuwe bevolkingsprognoses en woningbehoefteberekeningen beschikbaar gekomen. Verder is er begin maart 2020 een Woondeal gesloten tussen de regio Arnhem-Nijmegen, het rijk en de provincie. Ook is eind 2020 de Liemerse Woonagenda herijkt. Op gemeentelijk niveau ontwikkelden we de afgelopen jaren woningbouwbeleid in de Notitie woningbouwprogrammering gemeente Duiven 2018-2027 (vastgesteld 12 juni 2018), in de Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven (vastgesteld 22 oktober 2019) en in de Verkenning uitbreidingslocaties (vastgesteld 26 januari 2021). Bovendien kreeg in de Woonvisie uit 2017 een aantal doelgroepen als arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en spoedzoekers geen of beperkte aandacht. Voldoende aanleiding om de in de Woonvisie uit 2017 vastgestelde visie aan te scherpen en de woonopgaven, doelen en uitgezette koers te actualiseren.

In de geactualiseerde Woonvisie 2021-2030 houden we rekening met de nieuwe regionale en subregionale woningmarktgegevens en met de afspraken die hierover zijn gemaakt. De thema's en onderwerpen die al in de Woonvisie uit 2017 aan de orde kwamen als nieuwbouw, versnelling, betaalbaar wonen, passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen en duurzaamheid blijven overeind en scherpen we aan. En we besteden aanvullend aandacht aan de behoefte aan woonvormen met zorg en aan de huisvesting voor arbeidsmigranten, voor woonwagenbewoners en voor mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte. De geactualiseerde woonvisie vervangt de notitie woningbouwprogrammering en de vervolgnotitie versnelling woningbouw en bouwt voort op de verkenning van de uitbreidingslocaties.

1.2. Visie

In 2030 kent de gemeente Duiven een meer vitaal, open, zorgzaam en duurzaam woon- en leefmilieu. Wij zien dorpen voor ons, waarin mensen graag willen verblijven en wonen ongeacht hun leeftijd, mobiliteit of gezondheid. Er zijn geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving. Voor mensen die zich willen verbeteren op de woningmarkt zijn er doorstroommogelijkheden.

Om te voorkomen dat onze bevolking door de vergrijzing uit balans raakt met veel ouderen, richten we ons op het verkrijgen van een woningvoorraad die voldoende mogelijkheden biedt voor zowel jongeren en ouderen uit de gemeente Duiven als voor de huishoudens die behoren tot de actief werkende bevolkingsgroep en die graag in onze gemeente willen blijven of komen wonen.

De nieuwbouwopgave geven we vorm volgens het principe de juiste woning voor de juiste doelgroep, op de juiste plaats en op het juiste moment. Volgens dit principe ligt de hoofdopgave in de kern Duiven vanwege een grote behoefte aan woningen nabij voorzieningen (winkels, maatschappelijk, openbaar vervoer en snelwegen). In Loo en Groessen wordt naar behoefte gebouwd.

Woongeluk omvat meer dan een kwalitatief goede en duurzame woning. Het gaat ook om een goede leefbare woonomgeving en om de bewonerssamenstelling en de sociale samenhang in een wijk of dorp. In de kern Duiven kunnen inwoners dorps wonen met een levendig centrum en een prachtig divers

aanbod aan voorzieningen. In de kernen Groessen en Loo is het landelijk wonen in dorpen met een rijk verenigingsleven en een zorgzame gemeenschap en het gemak van Duiven vlakbij. Het buitengebied zorgt voor rust en ruimte en voor een buffer tussen de dorpen. En alle inwoners hebben het gemak van de stad Arnhem dichtbij, de pracht van de natuur onder handbereik en het geluk van een robuuste werkgelegenheid in de gemeente Duiven en in de regio Arnhem-Nijmegen.

1.3. Proces en ambities

Als eerste stap om te komen tot een geactualiseerde woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd waarin de meest recente woningmarktgegevens zijn geanalyseerd (zie Bijlage 1). De gemeenteraad is vervolgens in september 2020 gevraagd mee te denken over de thema's en onderwerpen voor de geactualiseerde woonvisie.

We hebben inwoners in november en december 2020 via een online enquête[1] naar hun mening over de aanpak van de wonen opgaven gevraagd. Ook de meest bij het wonen in de gemeente Duiven betrokken partijen hebben we door deze enquête gevraagd naar aanvullingen op en aanscherping van de genoemde thema's en onderwerpen. We hebben hiervoor onder meer woningcorporaties, zorginstellingen, huurdersorganisaties, dorps- wijkraden, makelaars, ontwikkelaars en beleggers benaderd. De opbrengsten van de enquête (zie Bijlage 2) zijn gebruikt om de onderwerpen aan te scherpen en de aanpak te concretiseren.

Op basis van de bijdragen van alle partijen en in aansluiting op de Woonvisie uit 2017 zijn drie thema's benoemd die de kern vormen van deze woonvisie. We hebben bij deze thema's de volgende ambities.

1. **Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken**
   We hebben in eerste instantie aandacht voor de huidige woningvoorraad en de bestaande wijken. Immers het aantal nieuw te bouwen woningen is in verhouding tot de bestaande voorraad beperkt. We willen de huidige woningvoorraad energetisch en kwalitatief verbeteren en niet alleen voorwaarden stellen aan nieuwe woningen. Daarnaast willen we ruimte bieden voor bijzondere woonconcepten als flexwonen en tijdelijke huurcontracten. We werken aan de leefbaarheid van wijken en dorpen en zoeken aansluiting bij de aanpak in de transitievisie warmte.

2. **Huisvesten van specifieke doelgroepen**
   We willen de huisvestingsvraag van doelgroepen die zich niet altijd zelfstandig redden op de woningmarkt faciliteren. Het gaat om jongeren/starters, groepen met een zorgvraag, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, vergunninghouders en mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte (spoedzoekers).

3. **Meer en passende woningen.**
   We willen de woningbouw versnellen om aan de behoefte te voldoen en tot 2025 520 woningen bouwen, tot 2030 in totaal 900 woningen en tot 2040 in totaal 1.200 woningen. We hebben daarvoor zowel de al bekende inbreidingslocaties als meerdere uitbreidingslocaties nodig. We willen de juiste woningen realiseren rekening houdend met de geconstateerde woningbehoefte en met doorstroming uit de bestaande voorraad. De grootste opgave ligt in de kern Duiven. We realiseren de nieuwbouw daarom vooral in en bij de kern Duiven. In Loo en Groessen wordt naar behoefte gebouwd met extra aandacht voor lokale kenmerken als woonmilieus en sociale

[1] Vanwege de Corona maatregelen hebben we geen fysieke bijeenkomsten kunnen organiseren.

binding. We willen de betaalbare woningen die we realiseren ook betaalbaar houden. We stellen eisen op het gebied van energie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid.

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

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt samengevat en de belangrijkste beleidskaders kort toegelicht. In de daarop volgende drie hoofdstukken bespreken we de ambitie en de doelen behorende bij de drie genoemde thema's. De woonagenda van hoofdstuk 6 tenslotte is het uitvoeringsdeel van de woonvisie met de concrete maatregelen en instrumenten voor de komende twee jaar.

2. Recente ontwikkelingen en kaders

2.1. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt[2]

Landelijke ontwikkelingen en opgaven
Tot 2040 staat Nederland grote demografische veranderingen te wachten, zoals de blijvende groei van het aantal huishoudens, de verdergaande vergrijzing waardoor het aandeel ouderen in de totale bevolking toeneemt en een blijvende immigratie. Deze demografische ontwikkelingen zullen ook invloed hebben op het ruimtegebruik. De effecten kunnen verschillen tussen delen van Nederland en tussen scenario's. In de Randstad en andere economische groei regio's, als de Regio Arnhem-Nijmegen, groeit de bevolking waar aan de rand van Nederland beperkt bevolkingskrimp optreedt (deels gecompenseerd door toenemende migratie en overloop uit steden). Het aantal huishoudens blijft door de gezinsverdunning (toename van het aantal kleinere 1- en tweepersoonshuishoudens) echter groeien. Zo zijn er tot 2030 zo'n 1 miljoen extra woningen nodig in Nederland. Ook in de regio Arnhem-Nijmegen, in de Liemers en in Duiven blijft het aantal huishoudens groeien en zijn er veel extra woningen nodig.

Liemerse en Duivense ontwikkelingen en opgaven
De gemeente Duiven telt op 1-1-2020 25.126 inwoners[3] en circa 10.700 huishoudens. De meest recente woningbehoefteberekening is die van het regionale woningmarktonderzoek 2019, gebaseerd op de bevolkingsprognose Primos 2019[4].

Berekende woningbehoefte
Voor de Liemers is in het regionale woningmarktonderzoek de groei van de woningbehoefte berekend op 4.850 woningen. Dat is een groei van de woningvoorraad met 8,4%. Ter vergelijking de berekende groei van de woningvoorraad van Arnhem tot 2040 is 12,5%. De verwachting op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 is dat ook in Duiven het aantal huishoudens en de daarmee de woningbehoefte zullen blijven groeien. De *berekende woningbehoefte* is 570 woningen tot 2040, dat betekent 5,5% groei van de woningvoorraad.

Conform Liemerse woningbehoefte
Voor de Liemers blijken de prognoses uit het verleden goed te kloppen met de werkelijk opgetreden ontwikkelingen. Dit geldt echter niet voor iedere afzonderlijke gemeente in de regio. Omdat er de afgelopen jaren in de gemeente Duiven weinig is gebouwd, is er namelijk sprake van een onderschatting in de woningbehoefte berekeningen van Primos. Dit is een bekend fenomeen van dit prognosemodel dat met name op de korte en middellange termijn effect heeft op de verwachte groei van het aantal huishoudens. Daarom wordt in de Liemerse Woonagenda 2020-2025 niet langer uitgegaan van een woningbehoefte per gemeente maar van de regionale Liemerse woningbehoefte die groeit met 8,4%. Om aan het Duivense aandeel in de groei van de Liemerse woningbehoefte te kunnen voldoen en om het woningtekort (waar in Duiven vanwege de nabijheid van Arnhem sprake van is) te kunnen inlopen gaan we ook voor Duiven uit van een groei van 8,4% van de woningvoorraad. Dat betekent dat we de door Primos berekende groei van de woningbehoefte voor de hele Liemers volgen en dat er tot 2040 een woningbehoefte is van 900 woningen (8,4% groei van de woningvoorraad) in plaats van 570 (5,5% groei van de woningvoorraad).

[2] Voor meer achtergrondgegevens wordt verwezen naar Bijlage 1. Woningmarktanalyse Duiven
[3] Voorlopige cijfers van het CBS geven aan dat Duiven per 1-1-2021 25.067 inwoners telt
[4] De nieuwste prognosecijfers verwachten in kwantitatieve zin een veel hogere woonbehoefte dan de prognoses van 2016. Dit komt onder meer door een onderschatting van het ouder worden, een hogere migratie (Europees) en een (veel) groter woningtekort dan eerder was voorzien.

Gewenste nieuwbouwambitie
In het hele land is sprake van een groot woningtekort. Om tegemoet te kunnen komen aan de grote behoefte aan woningen is in de regio Arnhem-Nijmegen door de 18 gemeenten, de provincie Gelderland en het Rijk onder meer afgesproken de bouwproductie te versnellen. Zie ook paragraaf 2.2. In aansluiting daarop is in Liemers verband afgesproken dat de gemeenten en dus ook Duiven zorgt voor een plancapaciteit van 130% in ieder geval tot 2030. Dat betekent dat er tot 2040 voor bijna 1.200 woningen plannen moeten komen. Door het bouwen van deze aantallen woningen is het tevens de verwachting dat we ons inwonertal in stand kunnen houden en daarmee het draagvlak voor voorzieningen[5]. Het gaat bij de plannen om zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Gezien de grote druk op de woningmarkt en het huidige woningtekort zien we de 130% plancapaciteit als een *gewenste nieuwbouw ambitie* als het gaat om het aantal toe te voegen woningen. We richten we ons daarom op het verkrijgen van een woningvoorraad die voldoende mogelijkheden biedt voor zowel jongeren en ouderen uit de gemeente Duiven als voor de huishoudens die behoren tot de actief werkende bevolkingsgroep en die graag in onze gemeente willen blijven of komen wonen. Deze ambitie betekent dat we rekening moeten houden met een grotere woningbehoefte dan tot nu toe berekend.

Bekende plannen
Er zijn inbreidingsplannen bekend voor ca. 350 woningen, inclusief de in 2019 en 2020 opgeleverde woningen. Echter voor slechts 100 woningen in deze plannen geldt dat ze hard zijn (vastgesteld bestemmings- of omgevingsvergunning). Zie voor een overzicht van de bekende plannen Bijlage 3. Gezien de grote woningbehoefte is het noodzaak dat de zachte plannen (planvorming in voorbereiding) snel definitief worden en dat we de zoektocht naar uitbreidingslocaties afronden.

Tabel 1. Gemeente Duiven. Woningbehoefte, nieuwbouwambitie en plannen 2019-2040

	2019-2025	**2025-2030**	**2030-2040**	**2019-2040**
Berekende woningbehoefte (= regionaal woningmarktonderzoek)	330	120	120	**570**
Conform Liemerse woningbehoefte (= evenredig aandeel in Liemerse groei)	520	190	190	**900**
Nieuwbouwambitie (= 130% plancapaciteit)	680	250	250	**1180**
Bekende plannen	**Totaal ca 350 woningen, waarvan 100 in harde plannen**			

Bron: regionaal woningmarktonderzoek 2019 en gemeentelijke inventarisatie april 2021

De toename van het aantal huishoudens in Duiven is bijna in zijn geheel toe te schrijven aan de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens 65-plus. Deze groep groeit met 1.450 huishoudens tot 2030 en nog eens bijna 900 tot 2040 en compenseert ruimschoots de daling van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 25 en 65 jaar (ca. -1.100). Deze huishoudens ontwikkeling heeft grote consequenties voor de samenstelling van de vraag naar woningen. In het regionaal woningmarktonderzoek van 2019 wordt geconcludeerd dat er vooral als gevolg van de vergrijzing een grote vraag is naar sociale huurwoningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Dat betreft zowel appartementen als grondgebonden woningen met tuin. Daarnaast wordt in het regionale woningmarktonderzoek een grote vraag naar goedkope koopwoningen (<€ 200.000,-) geconstateerd als gevolg van het ontbreken van onvoldoende aanbod van deze prijscategorie in de bestaande voorraad.

Op 1-1-2020 staan er circa 10.700 woningen in Duiven. Het aandeel koopwoningen is met 69% iets hoger dan in de Liemers (65%) en de koopwoningen in Duiven zijn iets duurder dan in de Liemers. Dat strookt met de inkomensopbouw: in Duiven is het aandeel huishoudens met een hoger inkomen groter dan in de

[5] Uitgaande van de berekende groei woningbehoefte volgens het regionaal woningmarktonderzoek van 570 woningen tot 2040 gaat de bevolking zelfs licht dalen, zie figuur 1 Bijlage 1.

Liemers. Het aandeel sociale huurwoningen is 27% en het aandeel particuliere huurwoningen 4%. Het aandeel appartementen is in Duiven met 13% iets lager dan in de Liemers (15%). Het aandeel woningen met een energielabel A of B is in Duiven een stuk hoger (42%) dan in de Liemers (33%). Vooral in de particuliere huursector en in de koop scoort Duiven beter.

Op de woningmarkt is de druk de afgelopen jaren sterk opgelopen. Dat blijkt in de koopsector uit de verkooptijd van een woning die erg kort is (0,9 maand in 2019), stijgende transactieprijzen en een daling van het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen. Deze zogenaamd marktindicator liep terug van bijna 25 woningen begin 2015 naar 4 woningen in 2019. In de sociale huursector is het aantal vrijkomende woningen al jaren erg laag en daar staat een sterk stijgende lijn van het aantal reacties op vrijkomende woningen tegenover. Veel mensen verhuizen binnen de gemeente Duiven. En in 2018 waren er meer vertrekkers uit de gemeente dan dat er binnen kwamen. Dit wordt met name veroorzaakt door een negatief migratiesaldo van jong volwassenen. De belangrijkste verhuisrelaties zijn er met de buurgemeenten Zevenaar, Arnhem en Westervoort.

2.2. Regionale beleidskaders

Woondeal regio Arnhem-Nijmegen
Op 4 maart 2020 is de 'Woondeal regio Arnhem-Nijmegen' ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en de 18 gemeenten uit de regio. Een groot aantal ontwikkelaars en woningcorporaties hebben gelijktijdig een steunverklaring afgegeven, waarin ze uitspreken om – in nauwe samenwerking met de overheden – zich in te spannen voor de realisatie van de in de Woondeal vastgelegde afspraken. Het gaat om een langjarige samenwerking om meer woningen te bouwen, de excessen op de woningmarkt aan te pakken en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren.

Voor de gemeente Duiven zijn vooral de volgende afspraken van belang:

- Gemeenten zorgen in subregio verband (Liemers) voor een planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte
- de bouwproductie tot 2025 wordt versneld. Genoemd voor Duiven zijn als versnellingslocaties: een uitbreidingslocatie (Ploen-Noord, Plakse Weide of Biezenkampen) en Duiven-centrum
- 50% van de zachte plancapaciteit wordt gerealiseerd in het betaalbare segment[6] (sociale- en middeldure huur tot € 1.000,- en betaalbare koop tot de NHG-grens[7])
- Woningcorporaties en verhuurders die nieuwe huurwoningen bouwen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25,- per 1-1-2021) krijgen een vermindering op de verhuurdersheffing van € 25.000,-
- In nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen
- Aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen: kwetsbare doelgroepen (spoedzoekers, waaronder statushouders en personen in scheiding, uitstromers uit maatschappelijke opvang of beschermd wonen), dak- en thuislozen, ouderenhuisvesting en wonen met zorg, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten en jongeren.

De woonvisie levert een bijdrage vanuit de gemeente Duiven aan de afspraken die zijn gemaakt in de Woondeal. Omgekeerd worden de thema's uit de Woondeal in de woonvisie verdiept en uitgewerkt.

[6] In Liemers verband zijn aanvullende afwijkende afspraken gemaakt, zie Liemerse Woonagenda
[7] € 325.000,-, per 1-1-2021

Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen en Foodvalley
Momenteel werken de regio Arnhem-Nijmegen, de regio Foodvalley, de provincie Gelderland en het Rijk aan het opstellen van een regionale verstedelijkingsstrategie. Hierin wordt een lange termijnvisie geformuleerd op de relatie tussen woningbouw, economische groei, ruimtelijke ontwikkeling, circulariteit, energietransitie, een groene leefomgeving en mobiliteit. De inhoud van de Woondeal is hiervoor een belangrijke bouwsteen.

Indien er vanuit de Verstedelijkingsstrategie of regionale opgaven kansen ontstaan voor de gemeente Duiven in de vorm van meer woningbouw, dan geeft de woonvisie voldoende ruimte en flexibiliteit om deze kansen te benutten. We zien bijvoorbeeld mogelijkheden om de onbalans in bevolkingsopbouw die gaat ontstaan door de vergrijzing, om te buigen. Dat kan door het aanbieden van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor de actief werkende bevolkingsgroep die graag in onze gemeente wil blijven of komen wonen.

Samenwerking regio Arnhem-Nijmegen: Groene Metropoolregio
Op 1 januari 2021 is de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen van start gegaan. Een samenwerking tussen 18 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen op basis van een vastgestelde visie en aan de hand van 5 grote opgaven. In de Groene Metropoolregio wordt gekozen voor een opgavegerichte samenwerking. Dit gebeurt via een jaarlijks voortschrijdende, regionale agenda. De regionale agenda bestaat uit vijf opgaven, die elk weer een aantal speerpunten bevatten. Het gaat om opgaven op het gebied van wonen, werken, recreëren, leefkwaliteit en mobiliteit. Binnen de opgave Groene groeiregio (wonen) regisseren de gemeenten gezamenlijk de groei van het aantal woningen in de regio. Op zo'n manier dat de typische balans tussen stedelijke ontwikkeling en ontspannen leefomgeving behouden blijft. De realisatie van de afspraken uit de Woondeal worden opgepakt binnen de opgave Groene groeiregio. De verstedelijkingsstrategie is ook onderdeel van de opgave Groene Groei.

Voor Duiven zien we in de afspraken uit de Woondeal en in de voorgenomen aanpak in de Groene Metropoolregio kansen om onze ambitie, om tot 2040 circa 1.200 woningen toe te voegen, waar te maken. We willen die woningen toevoegen die huisvestingsmogelijkheden bieden voor onze woningzoekenden en voor de actief werkende bevolkingsgroep die graag in onze gemeente wil komen wonen.

Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025
Met de nieuwe Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025 geven de gemeenten in de Liemers (Doesburg, Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar) onder meer uitvoering aan de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en zijn er actuele regionale afspraken over woningbouw. Die zijn nodig voor de ruimtelijke onderbouwing als er een nieuw bestemmingsplan of omgevingsvergunning met woningbouw in procedure wordt gebracht. De belangrijkste opgaven voor de komende jaren in de Liemers zijn: voorkomen dat het woningtekort in de Liemers verder oploopt, ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties en behoefte aan betaalbaar wonen. De focus ligt meer op de kwaliteit dan de kwantiteit. De provincie Gelderland heeft de Liemerse Woonagenda 2020 mede ondertekend.

De Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025 bestaat uit 6 basisafspraken die gelden voor de gehele Liemers en die de kaders vormen voor de woonvisie:

- We leggen de prioriteit bij inbreiding en vullen dat aanbod aan met uitleglocaties
- We zetten in op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad
- We sturen op de 'groene' kwaliteit van nieuwbouw
- Ruimte voor goede woningbouwplannen: maatwerk per kern voor aanvullend woningaanbod
- Ruimte voor goede woningbouwplannen: opgave in betaalbare woningbouw[8]
- Woningbouwopgave en versnelling.

Door het regionaal woningmarktonderzoek 2019 is het beeld voor de Liemers wel veranderd. De woningvraag concentreert zich in de kernen langs de A12. Hoe dichter bij Arnhem hoe groter de extra woningvraag uit de woningmarkt Arnhem, daar is de druk op de woningmarkt groter dan in de Liemers. We kiezen er in de Liemerse Woonagenda 2020-2025 dan ook voor om de bouwopgave in de komende jaren te concentreren in de kernen langs de A12 en de spoorlijn: Westervoort, Duiven, Zevenaar en Didam en aanvullend in de grotere kern 's-Heerenberg. Daarvoor zijn er naast inbreiding en transformatielocaties in deze gemeenten ook nieuwe uitbreidingslocaties noodzakelijk om de extra woningvraag te kunnen accommoderen.

Met de nieuwe Liemerse Woonagenda gaan we niet langer uit van woningbouwaantallen per gemeente maar van een Liemers woningbouwprogramma van 4.850 extra woningen (volgens de Woondeal 6.300 woningen) tot 2040. Dit is een toevoeging van 8,4% aan de Liemerse voorraad. De voor Duiven berekende woningbehoefte ligt op circa 5,5 %. De aantallen voor Duiven zijn dus in prognoses ten opzichte van de verwachte Liemerse behoefte aan de voorzichtige kant. Rekening houdend met de onderschatting van Primos op gemeenteschaalniveau en de gewenste inloop van het woningtekort vinden wij een ambitie die aansluit bij de Liemerse groei van de woningvoorraad van 8,4% meer passend. Onze ambitie is daarom het toevoegen van 1.200 woningen tot 2040 (zie ook paragraaf 2.1.). Dit uiteraard in nauwe verbinding en afstemming met regio de Liemers en de regionale woningmarkt Arnhem. Zodat we blijven bij de hoofdambitie de juiste woning op de juiste plek op het juiste moment.

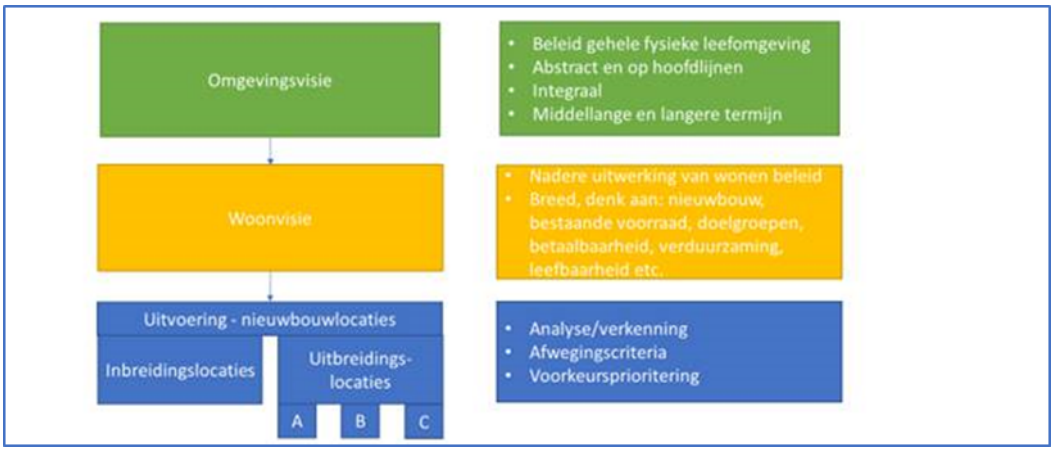
2.3. Omgevingsvisie

Omgevingsvisie

We werken momenteel aan de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is een integrale visie op de hele fysieke leefomgeving voor de middellange en lange termijn. Het omvat bijvoorbeeld de thema's natuur, water, geluid, milieu, verkeer & vervoer en ruimtelijke ontwikkeling. De Woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie op het thema wonen en gericht op de middellange termijn met korte termijn uitvoeringsmaatregelen. Omdat de trajecten van het opstellen van de Omgevingsvisie en de Woonvisie synchroon lopen is tussentijds afstemming gezocht zodat de inhoud van beide beleidsdocumenten op elkaar is afgestemd.

[8] Afgesproken is dat in de Liemers, in afwijking van de Woondeal en in aansluiting met de regionale woningbehoefte, wordt ingezet op een woningbouwprogramma waarin 2/3 deel van de woningen behoort tot de betaalbare categorie. Het gaat om sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen met bovengrens van €250.000,- en middeldure huurwoning met een bovengrens van € 850,-. Uitzondering vormen de gemeenten Westervoort en Doesburg waar we inzetten op het verlagen van het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad.

In de omgevingsvisie wordt geconstateerd dat tot 2040 in economische groei regio's, als de Regio Arnhem-Nijmegen, grote demografische veranderingen te wachten zijn. Zoals bevolkingsgroei, vergrijzing en verder gaande immigratie. Deze demografische ontwikkelingen zullen ook invloed hebben op het ruimtegebruik. Het aantal huishoudens zal blijven groeien ook in Duiven en er zijn veel extra woningen nodig.



Voor de woningmarkt geldt dat de economische crisis na 2008 grote impact heeft gehad. De woningbouw lag nagenoeg stil en de capaciteit van de bouwsector liep terug. Nu de economie weer sterk is aangetrokken is de vraag naar nieuwe woningen enorm toegenomen. Duidelijk is dat er al jaren te weinig woningen worden gebouwd, mensen ouder worden en langer zelfstandig wonen, steeds meer alleen wonen en er meer immigratie plaatsvindt. Er zijn daardoor versneld meer woningen nodig van goede kwaliteit die passen bij de financiële mogelijkheden en hedendaagse woonbehoeften. Het is dan ook zaak om voldoende nieuwe koop- en huurwoningen te bouwen, voldoende koop- en huuraanbod voor specifieke groepen te realiseren en flinke stappen te zetten in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

2.4. Bestaande Duivense beleidskaders

Woningbouwnotities
Met het vaststellen van deze Woonvisie komen *de Notitie woningbouwprogrammering gemeente Duiven 2018-2027* (vastgesteld 12 juni 2018) en de *Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven* (vastgesteld 22 oktober 2019) te vervallen. De eerste notitie was gericht op het opstellen en uitvoeren van het woningbouwprogramma behorende bij de Woonagenda uit 2017 en zette alle mogelijke woningbouwlocaties in de gemeente Duiven op een rij. De vervolgnotitie was gericht op het versnellen van de woningbouw op de locaties uit de notitie woningbouwprogrammering. Deze versnellingsnoodzaak werd gevoeld op basis van de nieuwe hogere woningbehoefteprognoses na het vaststellen van de Woonvisie in 2017. De vervolgnotitie geeft een integraal beeld van alle locaties die in beeld zijn voor de versnellingsopgave en presenteert een verder geconcretiseerd kwalitatief streefprogramma. Tot slot borduurt de Woonvisie 2021-2030 voort op de *Verkenning uitbreidingslocaties (*vastgesteld op 26 januari 2021). Hierin wordt geconcludeerd dat om in de gemeente Duiven op tijd voldoende woningen te kunnen bouwen er naast de bekende locaties ook uitbreidingslocaties nodig zijn.

VAB-beleid
Het huidige beleid ten aanzien van *Vrijkomende Agrarische Bebouwing* is vastgelegd in de notitie woningbouwopgave gemeente Duiven 2015-2020. Het beleid is om voor vrijkomende of leegstaande agrarische bebouwing in het buitengebied geen functieverandering tot woonbestemming toe te staan. Het gaat immers bijna altijd om het toevoegen van dure vrije sector woningen, waarvan er al veel staan in

Duiven en waaraan minder behoefte bestaat. Dit laat onverlet dat het vraagstuk van (leegstaande) agrarische opstallen die hun functie hebben verloren aandacht blijft vragen, met als doel het voorkomen van achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit en om illegale activiteiten in het buitengebied tegen te gaan. Dit vraagstuk zal bij de op te stellen integrale visie op het buitengebied als uitwerking van de Omgevingsvisie een plek krijgen.

Notitie woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen
Op 3 februari 2020 hebben we de beleidsnotitie *woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen* vastgesteld. Naast door nieuwbouw en transformatie kan de woningvoorraad ook door deze mogelijkheden worden uitgebreid. Deze notitie wordt integraal onderdeel van deze Woonvisie 2021-2030.

Prestatieafspraken corporaties
Op haar beurt is de Woonvisie een kader voor het maken van de jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties, voor afspraken met ontwikkelende partijen en voor contact met onze inwoners.

Programma Circulaire Economie
We werken momenteel binnen het gemeentelijke *programma Circulaire Economie* aan drie sporen die het wonen in de gemeente raken: energiegebruik- en transitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Wat betreft energiegebruik geldt vanaf 1 januari 2021 volgens landelijke regelgeving dat alle nieuwbouw (zowel woningbouw als utiliteitsbouw) minimaal moet voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Wat betreft de energietransitie wordt momenteel voor de gemeenten Westervoort en Duiven gezamenlijk de Transitievisie Warmte opgesteld. In de Transitievisie Warmte die we eind 2021 vaststellen wordt duidelijk voor welke warmtevoorziening per wijk wordt gekozen. Wat betreft klimaatadaptatie is het de bedoeling dat nieuwe plannen worden getoetst op de wijze waarop rekening wordt gehouden met het voorkomen van hittestress, wateroverlast en verdroging. Wat betreft circulariteit is in de regionale Woondeal afgesproken, dat partijen in nieuwe woningbouwplannen zich inspannen om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. In de eveneens in 2021 vast te stellen Road Map Circulaire economie worden handvatten opgenomen voor circulaire gebiedsontwikkeling.

Wonen en zorg
Op dit moment voeren we een terughoudend beleid ten aanzien van het honoreren van initiatieven van wonen en zorg, omdat we geen helder beeld hebben van de opgaven die op ons afkomen. Om de huisvestingsopgaven voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag in beeld te brengen is begin 2021 een onderzoek in De Liemers opgestart. Het doel van dit onderzoek is voor deze doelgroepen per gemeente zicht te krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het huidige aanbod aan passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen. Het gaat hierbij zowel over de aantallen toe te voegen woonvormen als de mogelijkheden binnen de bestaande woningen en woonvormen.
De huisvestingsopgaven, die uit het Liemers onderzoek naar wonen en zorg naar voren komen, worden meegenomen bij de jaarlijkse evaluatie van de doelen en ook gekoppeld aan de faciliterende zorg- en welzijnsopgaven die onderdeel zijn van het sociaal domein.

Beschermd wonen
Voor beschermd wonen werken we samen in de regio Midden-Gelderland. Er is een gezamenlijk beleidskader ontwikkeld dat erop gericht is om mensen met een chronisch psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk in de samenleving op te nemen, waardoor de intramurale capaciteit kan worden afgebouwd. In Duiven hebben 7 inwoners een beschermd wonen indicatie. Dit is relatief weinig ten opzichte van het inwoners aantal. We hebben een opgave om andere, lichtere vormen van beschermd wonen, bijvoorbeeld scheiden wonen en zorg, mogelijk te maken zodat inwoners met een chronisch psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk zelfstandig in Duiven kunnen wonen. De te verwachte opgave

wordt in regionaal verband in beeld gebracht. Daarnaast hebben we afspraken met woningcorporatie om bewoners van uit beschermd wonen door te laten stromen naar reguliere huurwoningen waar zij zelfstandig kunnen wonen.

2.5. Nieuw Duivens beleid

Arbeidsmigranten
Voor de huisvesting van *arbeidsmigranten* wordt in de regio Arnhem-Nijmegen een beleidskader ontwikkeld. Wij vinden regionale afstemming een goede ontwikkeling omdat de huisvesters van arbeidsmigranten zich voor mogelijkheden oriënteren op de hele regio. We erkennen dat wij een huisvestingsopgave hebben voor deze doelgroep en willen dat de huisvesting van deze groep goed geregeld wordt. Ons uitgangspunt is dat we in ieder geval aan de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten die werken in de gemeente tegemoet willen komen. De te verwachten opgave is in Liemers verband in beeld gebracht.

Beleidskader woonwagens
Het huisvestingsbeleid voor *woonwagenbewoners* is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Dat staat in het nieuwe beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid dat het ministerie van Binnenlandse Zaken op 12 juli 2018 publiceerde. Woningcorporaties hebben een rol bij het bouwen en verhuren van standplaatsen en woonwagens voor mensen die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen, als daaraan behoefte is en er afspraken over gemaakt zijn met de gemeente.

Samen met Westervoort, Zevenaar en Montferland is een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder woonwagenbewoners en spijtoptanten. Wij erkennen de opgave en willen ook werken aan uitbreiding standplaatsen zo lang deze maar zijn voor inwoners uit onze gemeente die een aantoonbare familieband hebben met de reeds aanwezige woonwagenbewoners/ dan wel in het verleden op een standplaats in de gemeente Duiven hebben gestaan (spijtoptanten). Ons beleid is er op gericht om, conform het rijksbeleidskader, op een redelijke termijn het aanbod aan standplaatsen beter af te stemmen op de lokale behoefte.

3. Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken

Ambitie:
We hebben in eerste instantie aandacht voor de huidige woningvoorraad en de bestaande wijken. Immers het aantal nieuw te bouwen woningen is in verhouding tot de bestaande voorraad beperkt. We willen de huidige woningvoorraad energetisch en kwalitatief verbeteren en niet alleen voorwaarden stellen aan nieuwe woningen. Daarnaast willen we ruimte bieden voor bijzondere woonconcepten als flexwonen en tijdelijke huurcontracten. We werken aan de leefbaarheid van wijken en dorpen en zoeken aansluiting bij de aanpak in de transitievisie warmte.

Doel 1: we stimuleren particulieren die hun woning toekomstbestendig willen maken
De woningvoorraad in Duiven bestaat voor bijna 70% uit koopwoningen. Hoewel de koopsector in de gemeente Duiven wat betreft energielabel beter scoort dan gemiddeld in de Liemers (zie woningmarktanalyse, Bijlage 1), bestaat er nog een grote verduurzamingsopgave. Particulieren hebben vaak niet de kennis en ook niet altijd de financiële mogelijkheden om hun woning energiezuinig en/of levensloopbestendig te maken. Ook in de woonenquête geven de inwoners van Duiven aan dat ze verwachten dat de gemeente woningeigenaren actiever informeert en stimuleert om woningen energiezuiniger te maken.
Samen met de gemeente Westervoort hebben we onder de noemer Samen1Nergie een duurzaamheidsprogramma en energieloket. Hier kunnen particulieren en bedrijven terecht met vragen over besparen op grondstoffen en energie, welke maatregelen je daarvoor moet nemen en welke subsidies je daarvoor kunt krijgen.
Door de sterke vergrijzing die ons te wachten staat (zie paragraaf 2.1) stijgt ook de behoefte aan levensloopbestendige woningen [9]. Uit het Liemerse onderzoek naar wonen en zorg komt ook het huidige aanbod en de te verwachten behoefte aan levensloopbestendige woningen. De verwachting is dat het huidige aanbod aan levensloopbestendige woningen beperkt is omdat het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Duiven bestaat uit eengezinswoningen uit de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw (groeikern periode).
We zien het subsidiëren van het levensloopbestendig of energiezuinig maken van woningen echter niet als een gemeentelijke taak, wel het informeren van inwoners over technische en financiële mogelijkheden.

Maatregelen korte termijn:
- We brengen het duurzaamheidsprogramma Samen1Nergie en het bijhorende energieloket actief onder de aandacht van onze inwoners
- We onderzoeken de mogelijkheid om particulieren te informeren over het levensloopbestendig maken van hun woning.

Doel 2: we stimuleren de woningcorporaties bij het optimaal inzetten en het meer toekomstbestendig maken van hun woningen
De woningvoorraad van woningcorporaties bestaat voor een deel uit grote eengezinswoningen terwijl de doelgroep voor de woningcorporaties steeds meer bestaat uit jongere en oudere een- en tweepersoonshuishoudens. Vivare onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad te transformeren en beter te laten aansluiten bij de toekomstige doelgroepen.

[9] Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. En die voldoet aan de eisen van Woonkeur. De woning is een nultredenwoning, waarvan de entree en de primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zonder traptrede(n) te bereiken zijn. Onderscheid wordt nog gemaakt in drie klassen: wandelstok-, rollator- en rolstoeltoegankelijkheid.
Bron: Woonkeur; ABF Research

Onderdeel daarvan is het omzetten van grote sociale huurwoningen naar de vrije sector huur zodat ook huishoudens met hogere inkomens hiervoor in aanmerking komen. Ook willen we met Vivare afspraken maken over het levensloopbestendig maken van hun bestaande woningen.
Vivare biedt haar huurders ter verlaging van de woonlasten situationeel tegen een beperkte financiële vergoeding zonnepanelen aan. Het betreft circa 2.000 panelen in 2021 en 2022 verdeeld over de gehele portefeuille van Vivare. De panelen worden aangebracht bij complexen waar Vivare de komende jaren geen duurzaamheidsmaatregelen verwacht uit te voeren.

Maatregelen korte termijn:

- We maken prestatieafspraken met Vivare over het transformeren naar middenhuur onder de voorwaarde dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Duiven niet afneemt en in andere projecten gecompenseerd wordt of gaat worden
- We maken met Vivare prestatieafspraken over het levensloopbestendig maken van hun bestaande woningen.

Doel 3: we onderzoeken of kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden
Kamerbewoning is in de vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Duiven niet toegestaan. Gelet op de grote hoeveelheid eengezinswoningen in de bestaande voorraad en de groei van met name 1- en 2-persoonshuishoudens verwachten we dat door het onder voorwaarden mogelijk maken van kamerbewoning de woonvraag van starters, arbeidsmigranten en spoedzoekers gedeeltelijk ook in de bestaande voorraad kan worden opgevangen. Uit de woonenquête blijkt dat 43% van de inwoners van Duiven kamerbewoning als oplossing van de huisvestingsbehoefte van jongeren en spoedzoekers ziet. De andere 57% vreest de komst van huisjesmelkers en overlast en verloedering.
Om ongewenste concentraties te voorkomen is het mogelijk voorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld het aantal kamers en bewoners per pand en aan het aantal verkamerde woningen per straat.

Maatregelen korte termijn:

- We onderzoeken, onder andere samen met Vivare, de haalbaarheid en de wenselijkheid van het toestaan van kamerbewoning en de bijhorende voorwaarden.

Doel 4: we bieden ruimte voor nieuwe of alternatieven woonconcepten
Steeds vaker krijgen we de vraag van initiatiefnemers om woningen voor specifieke doelgroepen te mogen bouwen. Bijvoorbeeld voor een wooncoöperatie[10] of van ouders voor verstandelijk gehandicapte kinderen en individuele verzoeken voor kleine woningen op tijdelijke locaties. Ook krijgen we vragen over alternatieve woonconcepten als tijdelijke woningen, woonhofjes voor ouderen en over tijdelijke huurcontracten of friendscontracten (meerdere personen niet behorende tot een huishouden, die samen een woning willen huren). We zien in deze initiatieven mogelijkheden om de druk op de woningmarkt te verminderen en specifieke doelgroepen als jongeren en spoedzoekers aan woonruimte te helpen. Aandachtspunt is wel dat eventueel beroep op zorgvoorzieningen meegewogen moet worden bij het beoordelen van initiatieven.

In de Woondeal is opgenomen dat de Regio Arnhem-Nijmegen de komende jaren 1.000 flexwoningen realiseert, waarvan Nijmegen al heeft aangegeven er 500 te realiseren. Met flexwoningen worden hier tijdelijke woningen bedoeld, veelal op locaties of in bestaande gebouwen die een tijdelijke woonbestemming krijgen. Wij kiezen er voor om onze aandacht in eerste instantie te richten op het vergroten van de woningvoorraad met permanente, blijvende woningen. Het blijkt namelijk erg lastig om tot een sluitende businesscase te komen vanwege de tijdelijkheid. Als de termijn langer wordt dan 10 jaar, die planologisch gezien wordt als tijdelijk, is een sluitende businesscase eerder mogelijk. Maar omdat

[10] Een wooncoöperatie is een samenwerkingsverband van mensen dat zich richt op het realiseren van een betere en betaalbare woonsituatie voor elkaar. Wooncoöperaties houden zich dus bezig met het beheren en/of exploiteren van woningen ten behoeve van de deelnemers.

dan dezelfde planologische procedures moeten doorlopen als voor permanente woningen en er ook vooral behoefte is aan een vaste uitbreiding van de woningvoorraad, is kiezen voor flexwoningen niet voor de hand liggend. Duiven heeft ook geen locatie tot haar beschikking waar tijdelijke woningen een tijdelijke invulling kunnen zijn totdat een andere functie gerealiseerd kan worden. Onder flexwonen wordt ook verstaan het aanbieden van tijdelijke huurcontracten. In de Liemerse woonagenda wordt het flexwonen gekoppeld aan het huisvesten van o.a. spoedzoekers en arbeidsmigranten met tijdelijke huurcontracten. Wij liften graag mee op ervaringen van andere gemeenten, maar kiezen in eerste instantie voor permanente oplossingen.

Maatregelen korte termijn:

- We werken mee aan particuliere wooninitiatieven onder voorwaarden. Belangrijk is dat de initiatiefnemer beschikt over een geschikte locatie of toezegging van een grondeigenaar, dat er aantoonbare belangstelling is vanuit de eigen gemeente en dat de initiatiefnemer zelf het proces trekt en coördineert
- We overleggen met Vivare over de wenselijkheid en mogelijkheid van tijdelijke en friends-huurcontracten.

Doel 5: we pakken het proces van de warmtetransitie stap voor stap op

De gemeenten Duiven en Westervoort hebben eind 2021 de transitievisie warmte gereed. Vivare is hierin een belangrijke gesprekspartner en de duurzaamheidsaanpak van Vivare wordt meegewogen bij het bepalen van de te zetten stappen in het warmtetransitieproces. Samen kijken gemeenten en Vivare naar de meest duurzame en haalbare oplossingen bij nieuwbouw en bestaande bouw en wegen dit goed tegen elkaar af.

Maatregelen korte termijn:

- In 2021 is de transitievisie warmte gereed met daarin de te nemen stappen met betrekking tot de bestaande woningen.

Doel 6: we willen de leefbaarheid in onze dorpen en wijken behouden en verbeteren

We versterken waar mogelijk initiatieven van inwoners van buurten, wijken of dorpen op het gebied van leefbaarheid. In de dorpen Loo en Groessen zijn dorpsplannen gemaakt, die momenteel door de dorpsraden uitgewerkt worden. In een beperkt aantal wijken in de kern Duiven hebben inwoners wijkplannen gemaakt. Daarnaast subsidiëren we het wijkopbouwwerk omdat we vinden dat dit een belangrijke functie heeft bij het leefbaar houden van kwetsbare wijken. Het wijkopbouwwerk heeft een signalerend, stimulerende en activerende functie. Het wijkopbouwwerk, de gemeente en Vivare werken nauw samen bij het leefbaar houden van wijken en buurten.

We organiseren minimaal twee keer per jaar (en zoveel vaker als nodig) een overleg met partners, waaronder Vivare en de huurdersvereniging, om de kwetsbaarheid in wijken en dorpen in beeld te krijgen en daarop tijdig actie te ondernemen voordat acuut ingrijpen noodzakelijk is. Vivare kan als instrumenten ter bevordering van de leefbaarheid onder meer maatwerk bij woonruimteverdeling inzetten. Wij zetten aanvullend wijkopbouwwerk in. Onderwerpen op dit punt nemen we op in de prestatie afspraken die jaarlijks worden gemaakt met de woningcorporaties.

Maatregelen korte termijn:

- We organiseren minimaal tweemaal per jaar een bespreking met partners over de aandachtspunten in de wijken en dorpen van de gemeente Duiven en maken desgewenst prestatieafspraken over de aanpak van kwetsbare situaties.

4. Doelgroepen

Ambitie
We willen de huisvestingsvraag van doelgroepen die zich niet altijd zelfstandig redden op de woningmarkt faciliteren. Het gaat om jongeren/starters, groepen met een zorgvraag, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, vergunninghouders en mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte (spoedzoekers).

Doel 7: we willen dat er voldoende woningaanbod is voor starters en jongeren, die in de gemeente Duiven willen wonen
We verwachten dat het aantal jongere huishoudens tot 25 jaar de komende jaren ongeveer gelijk blijft of licht gaat dalen (zie Bijlage 1 Woningmarktanalyse). Een deel van de jongeren verlaat de gemeente om studie- of werkredenen, een ander deel omdat ze geen geschikte woning kan vinden. We willen deze "gedwongen" vertrekkers behouden door te zorgen voor voldoende passend woningaanbod in Duiven. Jongeren willen voor 50% een eengezinswoning en 50% wil een appartement; bijna de helft wil een koop- en iets meer dan de helft een huurwoning (op basis van het regionaal Woningmarktonderzoek 2019). Geschikte woningen voor jongeren zijn studio's of kleine appartementen in de sociale huur en goedkope koopwoningen (< € 200.000,-).
Jongeren die in de gemeente Duiven willen huren kunnen afhankelijk van inkomen[11] terecht bij Vivare. Zij bezit 2.505 woningen. De gemiddelde zoektijd[12] voor een sociale huurwoning is momenteel één jaar en 2 maanden. Voor starters ligt deze zoektijd echter dichtbij de 2 jaar en is de benodigde meettijd gemiddeld 8-9 jaar. Voor doorstromers ligt deze benodigde meettijd[13] op gemiddeld 20 jaar. waardoor er onvoldoende kansen zijn voor woningzoekenden. Het aandeel kleine huurwoningen met een lage huur (< € 442,46) in de totale huurvoorraad is echter klein (6%), waardoor jongeren (< 23 jaar) weinig keuzemogelijkheden hebben. Het doel van Vivare is om dit deel van de woningvoorraad te vergroten door huuraanpassing. Het streefpercentage is 14%. Overigens kun je je bij Enserve pas voor een sociale huurwoning inschrijven als je 18 jaar bent.
We zien ook mogelijkheden voor jongeren om sneller aan woonruimte te komen door kamergewijze verhuur (doel 3) en door nieuwe woonconcepten als tijdelijke en friends-huurcontracten (zie doel 4).

In 2021 wordt de pilot om de slaagkansen van starters te vergroten in Duiven en Westervoort gecontinueerd. Deze pilot[14] houdt in dat er in 2021 8 woningen per gemeente met voorrang worden toegewezen aan starters. Dit zijn woningen met 1 of 2 slaapkamers, met een maximale huurprijs van € 633,25 (prijspeil 2021). De doelgroep die voorrang krijgt, zijn starters tot en met 27 jaar die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en met maximaal 2 personen zijn. De woningtoewijzing gaat via Entree, voor de helft via het lotingsmodel en de andere helft via het aanbodmodel.

[11] Vanwege passend toewijzen mogen nieuwe huurders niet te veel verdienen. Zie ook: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning
[12] De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen.
[13] De meettijd is het rekenkundig gemiddelde van de meettijden van de woningzoekenden die in een periode een woning zijn gaan huren.
[14] In 2020 zijn via deze pilot 8 woningen verhuurd aan starters, waarvan er 5 afkomstig waren uit Duiven.

Het grootste probleem voor starters[15] en jonge woningzoekenden die in Duiven willen kopen is de betaalbaarheid van de vrijkomende en nieuwe woningen. Het aandeel koopwoningen in de bestaande voorraad met een WOZ-waarde onder de €200.000,- is met circa 31% nog best groot, al is dat lager dan gemiddeld in de Liemers (38%). Het is zaak dat naast nieuwbouw van goedkopen woningen dat deze goedkope koopwoningen in de bestaande voorraad door doorstroming beschikbaar komen. We proberen door nieuwbouw van betaalbare en middeldure koopwoningen (tot NHG-grens, zie tabel 2) huishoudens te verleiden hun goedkope koopwoning te verlaten.

Maatregelen korte termijn:

- Met de woningbouwprogrammering (tabel 2 en tabel 3) richten we ons op nieuwbouw en doorstroming voor starters/jongeren
- We evalueren de pilot met voorrang toewijzen aan starters
- We maken jongeren die 18 jaar zijn geworden bewust van de noodzaak om zich in te schrijven als woningzoekenden bij Entree.

Doel 8: we zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag
De groep huishoudens van 75-plus is groot en groeit hard. Een deel van deze groep heeft behoefte aan specifieke woonvormen met en zonder zorg, passend bij de leeftijd. Daarnaast is er behoefte aan voldoende huisvesting voor (andere) mensen met een zorgvraag. We zoeken huisvestingsmogelijkheden in de bestaande voorraad en in nieuwbouw. Op dit moment voeren we een terughoudend beleid ten aanzien van het honoreren van initiatieven van wonen en zorg, omdat we geen helder beeld hebben van de opgaven die op ons afkomen. Om de huisvestingsopgaven voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag in beeld te brengen is begin 2021 een onderzoek in De Liemers opgestart. Het doel van dit onderzoek is voor deze doelgroepen per gemeente zicht te krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het huidige aanbod aan passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen. Het gaat hierbij zowel over de aantallen toe te voegen woonvormen als de mogelijkheden binnen de bestaande woningen en woonvormen. Onderscheid wordt gemaakt in de doelgroepen ouderen en mensen met een lichamelijke beperking (LG), mensen met een verstandelijke beperking (VG), mensen vanuit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en kwetsbare jongeren. De resultaten voor de gemeente Duiven en een voorstel voor de aanpak van de opgaven worden als onderdeel van de Woonagenda (uitvoeringsagenda) aan de gemeenteraad voorgelegd.

Ook voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang moet woonruimte beschikbaar zijn. Vaak hebben deze mensen een laag inkomen, en zijn zij op sociale huurwoningen aangewezen. We zetten in op een evenwichtige spreiding in de regio de Liemers van de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Daarnaast is het van belang dat de begeleiding voor mensen die dat nodig hebben goed geregeld is. Daarvoor wordt het concept ‘Blijf-wijk’ verder ontwikkeld. Samen met Westervoort en Vivare zetten we in 2021 een structureel overleg op waarin we gezamenlijk kijken hoe we de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang zo goed mogelijk kunnen faciliteren. We richten ons daarbij op de uitstroom van mensen met een binding aan Duiven.

We honoreren alleen kleinschalige projecten die iets toevoegen aan het aanbod. We denken daarbij aan het creëren van veilige beschermde woonomgevingen in de vorm van een combinatie van de huisvesting van jongeren en ouderen en aan ouderenhofjes in de nabijheid van gezinswoningen.
Vivare zal de afspraak continueren over de woningtoewijzing in Loo en Groessen. Deze pilot betreft het aanbieden van woningen die geschikt zijn voor senioren (omdat daar de badkamer en slaapkamer op de begane grond zijn), via het reguliere aanbodmodel en de overige woningen via het lotingsmodel.

[15] huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat

Maatregelen korte termijn:

- De resultaten van het regionale wonen-zorg onderzoek voor de gemeente Duiven en een voorstel voor de aanpak van deze opgaven worden aan de gemeenteraad voorgelegd.
- We maken een eerste afspraak met Westervoort en Vivare over de opvang van de uitstroom van mensen vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang met een binding aan Duiven
- We werken met Vivare en de Liemerije het woonzorgconcept 'Blijf-wijk' verder uit
- We evalueren met Vivare en de dorpsraden de pilot in Loo en Groessen met toewijzen van seniorenwoningen via het reguliere aanbodmodel en overige woningen via loting.

Doel 9: we zorgen bij aantoonbare behoefte voor passende huisvesting voor arbeidsmigranten

Uit het Liemerse onderzoek naar huisvesting van arbeidsmigranten (september 2019) blijkt dat er in 2017 in de gemeente Duiven circa 450 arbeidsmigranten werkzaam zijn en naar schatting circa 130 wonen[16]. Recentere cijfers zijn niet bekend. Wel wordt in het rapport een blijvende groei van het aantal arbeidsmigranten verwacht. De mate van groei is afhankelijk van economische ontwikkelingen. Ongeveer 15%-20% van de arbeidsmigranten blijft permanent in Nederland en heeft reguliere huisvesting nodig. 80%-85% blijft korter en is aangewezen op tijdelijke huisvesting. Uitgangspunt van ons beleid is dat we aan de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten die werken in de gemeente tegemoet willen komen.

Vivare ziet arbeidsmigranten die zich voor langere tijd in Nederland willen vestigen (long stay) als regulier woningzoekenden en heeft dat meegenomen in haar prognoses wat betreft de behoefte aan sociale huurwoningen. Over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen gaan we met Vivare in gesprek om te verkennen wat ieders rol en verantwoordelijkheid is (zie ook doel 3 kamerbewoning).

Ook zijn er particuliere initiatieven om huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten te realiseren, zoals bijvoorbeeld aan de Visserlaan. We beoordelen deze initiatieven op ligging ten opzichte van voorzieningen, inpassing in de wijk of buurt en natuurlijk kwaliteit van de huisvesting. Het gaat daarnaast om de bereidheid van de initiatiefnemer tot het maken van afspraken over toezicht, woonbegeleiding en inburgering.

Maatregelen korte termijn:

- We werken het beleid uit om initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten onder voorwaarden te faciliteren
- Met de nieuwbouwprogrammering van tabel 2 en tabel 3 is er voldoende ruimte in de sociale huursector om arbeidsmigranten permanent te huisvesten
- Over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen gaan we ook met Vivare in gesprek om te verkennen wat ieders rol en verantwoordelijkheid is.

Doel 10: We willen extra woonwagenstandplaatsen realiseren

Samen met onze buurgemeenten Westervoort, Montferland en Zevenaar is in 2019 een woonwensen onderzoek uitgevoerd onder woonwagenbewoners en spijtoptanten. Daaruit is voor de gemeente Duiven een aanvullende behoefte aan woonwagenplekken gebleken. De gemeente Duiven heeft op dit moment 7 woonwagen standplaatsen.

Van belang is dat de beschikbaar komende woonwagens en woonwagenstandplaatsen worden toegewezen aan zoekenden met een binding aan Duiven. Dat willen we vastleggen in het toewijzingsbeleid.

[16] Bekend is dat het aantal woonachtige arbeidsmigranten in onderzoeken altijd onderschat wordt omdat de registratie niet altijd goed gebeurt en omdat arbeidsmigranten die korter dan 4 maanden in Nederland zijn zich niet hoeven in te schrijven.

Maatregelen korte termijn:

- We maken in 2021 met Vivare afspraken hoe we de aanvullende behoefte de komende jaren kunnen realiseren
- We stellen een toewijzingsbeleid voor woonwagenstandplaatsen op .

Doel 11: We huisvesten vergunninghouders en andere spoedzoekers in overleg met de corporaties
Ieder jaar krijgt de gemeente een taakstelling van het Rijk voor het huisvesten van vergunninghouders. We maken hierover in de prestatieafspraken met de corporaties afspraken en betrekken daarbij de woningbehoefte van andere spoedzoekers.
Om statushouders een 'zachte landing in de wijk' te geven, bestaat er in de gemeenten een netwerk-samenwerking met alle relevante partners.

Maatregelen korte termijn:

- We willen in overleg met Vivare maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toewijzen aan statushouders en spoedzoekers. Mocht de taakstelling voor vergunninghouders hoger worden dan gaan we over het percentage met elkaar in overleg.

5. Meer en passende woningen

Ambitie: *We willen de woningbouw versnellen om aan de behoefte te voldoen en tot 2025 570 woningen bouwen, tot 2030 in totaal 900 woningen en tot 2040 in totaal 1.200 woningen. We hebben daarvoor zowel de al bekende inbreidingslocaties als meerdere uitbreidingslocaties nodig. We willen de juiste woningen realiseren rekening houdend met de geconstateerde woningbehoefte en met doorstroming uit de bestaande voorraad. De grootste opgave ligt in de kern Duiven. We realiseren de nieuwbouw daarom vooral in en bij de kern Duiven. In Loo en Groessen wordt naar behoefte gebouwd met extra aandacht voor lokale kenmerken als woonmilieus en sociale binding. We willen de betaalbare woningen die we realiseren ook betaalbaar houden. We stellen eisen op het gebied van energie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid.*

Doel 12: we willen tot 2025 570 woningen bouwen, tot 2030 in totaal 900 woningen en tot 2040 in totaal 1.200 woningen

De woningbehoefte voor de gemeente Duiven tot 2040 is berekend op 900 woningen. Om aan deze woningbehoefte te kunnen voldoen is in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen afgesproken dat we zorgen voor een plancapaciteit van 130% van de berekende behoefte. Gezien de grote druk op de woningmarkt en het huidige woningtekort zien we de 130% plancapaciteit als een ambitie als het gaat om het aantal toe te voegen woningen. Dat betekent dat er afgerond tot 2025 voor 570 woningen plannen moeten zijn, tot 2030 voor 900 woningen en tot 2040 voor in totaal 1.200 woningen. Zie ook tabel 1, pagina 7.

Om te voorkomen dat onze bevolking uit balans raakt met veel ouderen, richten we ons op het verkrijgen van een woningvoorraad die voldoende mogelijkheden biedt voor zowel jongeren en ouderen uit de gemeente Duiven als de huishoudens die behoren tot de actief werkende bevolkingsgroep en die graag in onze gemeente willen blijven of komen wonen. Om deze onbalans te voorkomen zetten we in op het realiseren van 1.200 woningen tot 2040. Door het bouwen van deze aantallen woningen is het tevens de verwachting dat we ons inwonertal in stand kunnen houden en daarmee het draagvlak voor voorzieningen[17].

Dat de druk op de woningmarkt hoog is blijkt uit de korte verkooptijd van woningen, stijgende woningprijzen en een beperkte keuze van koopwoningzoekenden. In de sociale huursector blijkt dat uit het beperkt aantal vrijkomende woningen en een groeiend aantal reacties op deze woningen. In de woonenquête geeft 36% van de inwoners van Duiven aan binnen 5 jaar te willen verhuizen.

De nu bekende inbreidingsplannen hebben een maximale capaciteit voor ca 350 woningen inclusief de reeds opgeleverde woningen in 2019 en 2020. Het betreft echter vooral zachte plannen. Voor 100 woningen is er al wel een vastgesteld bestemmingsplan. Om snel te kunnen bouwen is het belangrijk om de zachte plannen definitief te maken. Daarnaast is het nodig om de planontwikkeling op te starten voor meerdere uitbreidingslocaties (zie doel 13).

We hebben al de nodige stappen gezet om de woningbouw te versnellen met het vaststellen van de notitie woningbouwprogramma van 2018 en de versnellingsnotitie woningbouw van 2019.

Een overzicht van het woningbouwprogramma met alle bekende locaties per 1-1-2021 staat in de overzichtstabel in Bijlage 3. We actualiseren periodiek deze lijst met locaties en completeren en actualiseren de analyses. Dit betekent dat we de locaties opnieuw beoordelen en prioriteren op financiële haalbaarheid, grondpositie gemeente, technische complexiteit, procescomplexiteit en inpasbaarheid van het gewenste streefprogramma. Uitgangspunt daarbij is dat inbreidingslocaties[18] vóór

[17] Uitgaande van de berekende groei woningbehoefte volgens het regionaal woningmarktonderzoek van 570 woningen tot 2040 gaat de bevolking zelfs licht dalen, zie figuur 1 Bijlage 1.

[18] Inbreidingslocaties: overwegend kleinere locaties tussen de bestaande woningen van de kernen Duiven, Loo en Groessen

uitbreidingslocaties[19] gaan. Dat is conform provinciaal beleid en ook afgesproken in de Liemerse woonagenda. En uiteraard blijven we werken aan de verdere planontwikkeling van eerder geprioriteerde locaties.

Maatregelen korte termijn:

- We actualiseren jaarlijks het woningbouwprogramma met alle bekende locaties, blijven voor de reeds eerder geprioriteerde locaties werken aan de planontwikkeling en maken nu nog zachte plannen definitief
- We informeren de gemeenteraad in 2021 nog per kwartaal en vanaf 2022 per halfjaar over de voortgang van alle woningbouwlocaties door een kennisgeving. Indien hiervoor aanleiding is, omdat er bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen zijn, informeren we de raad hierover tussentijds en eerder.

Doel 13: we ontwikkelen naast de bekende inbreidingslocaties ook meerdere uitbreidingslocaties

Met alle bekende inbreidingsplannen (ca 350 woningen) kan niet de totale nieuwbouwambitie van 930 woningen tot 2030 worden afgedekt. Ook in de periode tot 2025 kan de nieuwbouwambitie van 680 woningen niet tijdig worden afgedekt met de bekende inbreidingsplannen (zie tabel, pagina 7).
In de Verkenning uitbreidingslocaties, vastgesteld op 26 januari 2021, concluderen we dat om in de gemeente Duiven op tijd voldoende woningen te kunnen bouwen er naast de bekende locaties ook uitbreidingslocaties nodig zijn. Ook de respondenten van de woonenquête vinden dat de gemeente zowel in de bestaande kernen als op uitbreidingslocaties moet bouwen (inwoners 81%, professionals 82%).
Op basis van een eerste verkenning is geconstateerd, dat op alle drie de onderzochte locaties, Biezenkampen, Ploen-Noord en Plakse Weide, woningbouw mogelijk is. De gemeenteraad heeft op 26 januari 2021 vastgesteld om voor twee uitbreidingslocaties de planontwikkeling te starten voor in totaal circa 600 woningen. En een keuze voor de te ontwikkelen locaties pas te maken ná een consultatie van de ontwikkelaars die positie hebben op Plakse Weide en Ploen-Noord. In deze consultatie wordt de ontwikkelaars gevraagd naar onder meer de realisatie van het gewenste woningbouwprogramma, kosten neutraliteit voor de gemeente, invulling van de thema's duurzame energie, circulariteit, klimaatadaptatie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, omgaan met eerdere inspraakreacties.

Maatregelen korte termijn:

- We consulteren de ontwikkelaars die positie hebben op Plakse Weide en Ploen-Noord
- We maken vóór 1 juli 2021 een keuze voor welke uitbreidingslocaties de planontwikkeling wordt opgestart.

Doel 14: we bouwen in en bij de kern Duiven naar behoefte en houden rekening met doorstroming

Uitgangspunt bij de woningbouwprogrammering van nieuwe plannen is dat we rekening houden met de woningbehoefte van de Duivenaren. In de Vervolgnotitie versnelling woningbouw van 22 oktober 2019 is een kwalitatief streefprogramma woningbouw opgenomen. Inmiddels zijn er nieuwe inzichten en woningmarktontwikkelingen die om een bijstelling van dit streefprogramma vragen (zie ook hoofdstuk 2 en Bijlage 1):

- op basis van het regionaal woningmarktonderzoek 2019:
    - grote vraag naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens vooral door de sterke vergrijzing
    - grote vraag naar betaalbare koopwoningen (<€ 250.000,-) vooral door jong volwassenen
    - geen vraag naar en toch behoefte aan middeldure huurwoningen. Veel woningzoekenden die een sociale huurwoning wensen hebben een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en koopwoningzoekenden krijgen minder makkelijk een hypotheek. Beide groepen zijn aangewezen op middeldure huur
- woningcorporatie Vivare vindt het wenselijk dat 30% sociale huur wordt gehanteerd in het kwalitatief streefprogramma, dan tot nu toe gebruikelijk bij nieuwbouw (nu 10%)

[19] Uitbreidingslocaties: grotere locaties aan de rand van de kern Duiven

- uit de Liemerse woonagenda, aanvullend op de afspraken in de Woondeal Arnhem-Nijmegen:
    - circa 2/3 (ca 60%-70%) van de plannen in het betaalbare segment
    - bovengrens betaalbare koopwoningen is €250.000,-
    - bovengrens middeldure huur is € 850,-.
- doorstroming uit betaalbare koopwoningen wordt mogelijk gemaakt door het programmeren van middeldure en dure koopwoningen.

Vooruitlopend op een bijstelling van het streefprogramma in deze woonvisie nemen we reeds een hoger percentage sociale huur (15% i.p.v. 10%) en een lager percentage middeldure huur (15% i.p.v. 20%) mee in de consultatieronde met de ontwikkelaars over de realisatie van Plakse Weide en Ploen-Noord. Dit hebben we vastgelegd in de Verkenning uitbreidingslocaties van januari 2021.

Rekening houdend met genoemde inzichten en ontwikkelingen komen we tot onderstaand aangescherpt streefprogramma voor de nog te realiseren gezamenlijke uitbreidingsplannen en grotere locaties (50 woningen of meer) in de kern Duiven. We bouwen daarmee voor alle doelgroepen: starters/jongeren, doorstromers en ouderen. Voor uitbreidingsplannen en grotere locaties hanteren we een gedetailleerd streefprogramma, omdat het gaat om meer woningen, er minder ruimtelijke beperkingen zijn en meer sturingsmogelijkheden, zeker als het een gemeentelijke grondpositie betreft.
Het streefprogramma geldt voor de gezamenlijke locaties in de periode 2021-2030. Dat betekent dat per locatie gemotiveerd van het streefprogramma kan worden afgeweken. Wel moet de optelsom van alle programma's van de locaties tot het streefprogramma leiden.

Overigens zien we bij de verdere planontwikkeling binnen het programma per locatie een uitwisselbaarheid van de categorieën sociale huur boven de eerste aftoppingsgrens, middeldure huur en betaalbare koop. Het gaat immers om dezelfde type woningen en doelgroepen. In overleg met de ontwikkelende partijen bepalen we, rekening houdend met de daadwerkelijke woningvraag, wat het beste in de markt kan worden gezet.
Met het hanteren van 20% sociale huur onder de eerste aftoppingsgrens en rekening houdend met de beschreven uitwisselbaarheid tussen sociale huur boven de eerste aftoppingsgrens, middeldure huur en betaalbare koop, denken we 25% sociale huurwoningen te realiseren op de grotere locaties. Dat aandeel komt overeen met het aandeel van 25% in de huidige woningvoorraad in de gemeente Duiven, waardoor het percentage sociale huurwoningen op termijn gehandhaafd blijft.

Tabel 2. Kern Duiven. Streefprogramma woningbouw uitbreidings- en grotere locaties (50 woningen of meer) 2021-2030

Categorie	Prijscategorie (prijspeil 1-1-2021)	Type woning	Belangrijkste doelgroep	Percentage
Sociale huur	< € 633,25 (1e aftoppingsgrens)	Appartementen/ grondgebonden woningen voor 1-2 pers. Huishoudens, min. 60 m2 BVO	Starters/jongeren en ouderen	20%
Middeldure huur	€ 633,25 (1e aftoppingsgrens) tot € 850,-	Grondgebonden rijwoning min. 90 m2 BVO Appartementen voor 1-2 pers. Huishoudens, min. 70 m2 BVO	Starters/jongeren, doorstromers en ouderen	10%[20]
Betaalbare koop	< € 250.000,-	Grondgebonden rijwoning min. 90 m2 BVO Appartement voor 1-2 pers. Huishoudens min.70 m2 BVO	Starters/jongeren, doorstromers en ouderen	30%[21]
Middeldure koop	€ 250.000,- tot € 325.000,- (NHG-grens)	Grondgebonden woningen min. 100 m2 BVO Appartement voor 1-2 pers. Huishoudens, min.l 70 m2 BVO	Doorstromers en ouderen	30%
Dure koop	> € 325.000,- (NHG-grens)	Grondgebonden woningen 2^1 kap, vrijstaand, kavels	Doorstromers,	10%

[20] Uitwisselbaarheid middeldure huur en betaalbare koop
[21] Uitwisselbaarheid middeldure huur en betaalbare koop

		Min. 100 m2 BVO		

We hanteren bewust voor inbreidingslocaties een meer globaal streefprogramma. Ook omdat het vaak om kleinere woningbouw aantallen gaat is het niet haalbaar en niet wenselijk om met een gedetailleerd programma te werken. Sommige locaties maken mogelijk 100% sociale huurwoningen haalbaar, terwijl andere locaties juist om een duurdere programma vragen.
Uit de woonenquête blijkt overigens dat er onder de respondenten in vergelijkbare aandelen voor- en tegenstanders zijn van het hoger bouwen dan 4 lagen nabij het centrum van de kern Duiven.

Tabel 3. Kern Duiven. Streefprogramma woningbouw inbreidings- en kleinere locaties (< 50 woningen) 2021-2030

Categorie	**Prijscategorie (prijspeil 1-1-2021)**	**Type woning**	**Belangrijkste doelgroep**	**Percentage**
Sociale huur middeldure huur betaalbare koop	< € 633,25 € 633,25 tot € 850,- < € 250.000,-	Appartementen/ grondgebonden woningen voor 1-2 pers.huishoudens, min. 60-90 m2 BVO	Starters/jongeren en ouderen	70%
Middeldure koop Dure koop	€ 250.000,- tot € 325.000,- > € 325.000,-	Grondgebonden woningen min. 100 m2 BVO Appartement voor 1-2 pers. Huishoudens, min. 70 m2 BVO	Doorstromers	30%

Aan de grote vraag naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens door jongeren en ouderen komen we vooral tegemoet door nieuwbouw op de bestaande locaties in de kern Duiven. Immers deze locaties liggen veelal dicht bij voorzieningen en kennen vaker dan uitbreidingslocaties ruimtelijke beperkingen (beperkte openbare ruimte, minder mogelijkheden voor parkeren). We gaan op die locaties uit van een hoger aandeel appartementen, dan voor de nieuwe uitbreidingsplannen.

Maatregelen korte termijn:

- We hanteren het streefprogramma weergegeven in tabel 2 voor de nieuwe uitbreidingsplannen en grote locaties (50 woningen of meer) in en bij de kern Duiven.
- We hanteren het streefprogramma weergegeven in tabel 3 voor de inbreidingslocaties en kleine locaties (< 50 woningen) in de kern Duiven
- We onderzoeken de wenselijkheid om in bestemmingsplannen middels een doelgroepenverordening het aandeel sociale huur, midden huur en goedkope koop uit het streefprogramma vast te leggen
- We onderzoeken de mogelijkheden om doorstromers uit de gemeente Duiven voorrang te kunnen geven bij nieuwbouw in de eigen gemeente.

De doelgroepenverordening is een sturingsinstrument waarmee de gemeente in het bestemmingsplan voor de categorieën sociale huur, middenhuur, goedkope koop en particulier opdrachtgeverschap de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen en instandhoudingstermijnen kan bepalen. Met een doelgroepenverordening kan de gemeente uitvoering geven aan de Woonvisie en het vast te stellen woningbouwprogramma.

Doel 15: we bouwen in Loo en Groessen naar behoefte
In Loo en Groessen houden we rekening met de woningbehoefte van de huidige inwoners. Dat betekent dat we, in aanvulling op de bestaande voorraad en conform de woonenquête, vooral kleinere woningen bouwen voor 1 en 2 persoonshuishoudens in de huursector en in de betaalbare koop (< € 250.000,-).

In *Loo* is er, naast de woningen die in 2021 worden opgeleverd op de locatie Westreenen, de komende 10 jaar behoefte aan circa 20 tot 30 extra woningen. Voor de aanvullende woningbehoefte van de komende jaren zijn de kassencomplexlocaties aan de Loostraat en de voormalige kleuterschool locatie de locaties voor Loo om deze in te vullen. Bij elkaar bieden deze percelen meer dan voldoende ruimte om de behoefte voor in ieder geval de komende 10 jaar te kunnen invullen en waarschijnlijk ook daarna. Op dit moment zijn de kassenlocaties nog geen onderdeel van de korte termijn ontwikkellocaties. De voormalige kleuterschoollocatie wordt al wel ontwikkeld.

In *Groessen* is er de komende 10 jaar behoefte aan circa 40 tot 50 extra woningen. Op korte termijn zijn bouwplannen in ontwikkeling voor zo'n 35 tot 40 woningen op de locaties "Onder de Toren" en Kerkakkers 29. Wanneer deze locaties zijn ontwikkeld kan er dus nog ruimte worden gezocht voor aanvullende woningbouw.

Maatregelen korte termijn:
- Op locaties in Loo en Groessen bouwen we kleinere woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens in de huursector en in de betaalbare koop (< € 250.000,-).

Doel 16: we zorgen dat nieuwe woningen betaalbaar blijven
In de woonenquête geven de inwoners van Duiven aan dat ze een belangrijke rol zien weggelegd voor de gemeente om te zorgen voor voldoende goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen voor vooral jongeren en starters.
We willen de middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen, die nieuw gebouwd worden, bij verhuizing voor een aantal jaren behouden blijven in de betreffende prijscategorieën. Dat kan door het opstellen van een doelgroepenverordening. Ook willen we in de doelgroepenverordening vastleggen welke inkomensgroepen voor welke woningen in aanmerking komen.

Maatregelen korte termijn:
- We onderzoeken de wenselijkheid en haalbaarheid van een doelgroepenverordening met maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen (waaronder jongeren/starters) en de instandhoudingstermijnen voor sociale huur, middenhuur en goedkope koop
- We proberen met initiatiefnemers en ontwikkelaars afspraken te maken over welke producten ze precies realiseren als het gaat om betaalbare nieuwbouwwoningen.

Doel 17: we continueren het beleid gericht op woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen
Op 18 februari 2020 hebben we de beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen vastgesteld. Naast door nieuwbouw kan de woningvoorraad ook door deze mogelijkheden worden uitgebreid.
Met *woningsplitsing* worden meerdere doelen gediend: in stand houden van bestaande woningen, bijdragen aan de betaalbaarheid van de woonlasten en het daarmee beter laten aansluiten van de woning bij de actuele woonbehoefte. Woningsplitsing is niet van toepassing op kavels en niet op appartementen, bedrijfswoningen, dienstwoningen en recreatiewoningen.
Met *kleinschalige bouwinitiatieven* wordt het toevoegen van maximaal twee woningen in de bebouwde kom van de kernen Duiven en Loo bedoeld. Het gaat om initiatieven die niet opgenomen zijn in de Versnellingsnotitie woningbouw. Het moet gaan om het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit door het oplossen van een ruimtelijk-maatschappelijk probleem (bijvoorbeeld voormalige bedrijfsbebouwing).
Voor Groessen gelden dezelfde regels zodra bestaande woningbouwplannen zoals opgenomen in de huidige woningbouwnotitie definitief in ontwikkeling zijn genomen.

Met de *functieverandering naar wonen* krijgen bestaande gebouwen een woonbestemming. Het realiseren van de juiste functies op de juiste plaats en daarmee toekomstbestendig gebruik van de bestaande bebouwing staat centraal. Het gaat om transformatie en inbreiding en niet om gebouwen in het buitengebied.

Maatregelen korte termijn:

- We evalueren het werken met de afwegingskaders van de beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen. Het gaat daarbij om evaluatie van het proces, de voorwaarden en om het aantal gerealiseerde woningen.

Doel 18: we ontwikkelen de voorwaarden voor nieuwe woningen wat betreft energiegebruik, klimaatadaptatie en circulariteit

In de woonenquête geeft ongeveer 2/3 deel van de inwoners aan energiezuinige nieuwbouw en aandacht voor circulariteit belangrijk te vinden. Wel wordt aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de maatregelen.
We werken momenteel binnen het gemeentelijke programma Circulaire economie aan drie sporen die het wonen in de gemeente raken: energiegebruik- en transitie, klimaatadaptatie en circulariteit.
Wat betreft ***energiegebruik*** geldt vanaf 1 januari 2021 volgens landelijke regelgeving voor alle nieuwbouw (zowel woningbouw als utiliteitsbouw), dat alle gebouwen minimaal moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).
Wat betreft de ***energietransitie*** wordt momenteel voor de gemeenten Duiven en Westervoort gezamenlijk de Transitievisie Warmte opgesteld. Een belangrijk deel van de huizen in Duiven en Westervoort is aangesloten op het wamtenet. Dit net wordt gevoed door de afvalenergiecentrale AVR in Duiven. In Duiven gaat het om circa 7.100 woningen (67%) en in Westervoort om circa 2.200 woningen (34%). De overige woningen worden grotendeels verwarmd door aardgas, op een enkele all-electric woning na. In de Transitievisie Warmte die we eind 2021 vaststellen wordt duidelijk voor welke warmtevoorziening per wijk wordt gekozen.
Wat betreft ***klimaatadaptatie*** is het de bedoeling dat nieuwe plannen worden getoetst op de wijze waarop rekening wordt gehouden met het voorkomen van hittestress, wateroverlast en verdroging. In het later in 2021 vast te stellen 'watertakenplan' wordt samen met het waterschap vastgesteld hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd bij nieuwbouwlocaties. Overige doelstellingen wat betreft klimaatadaptatie worden geformuleerd in de in 2021 nog vast te stelen 'strategielijnen DeltaPlan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA).
Wat betreft ***circulariteit*** is in de regionale Woondeal afgesproken, dat partijen in nieuwe woningbouwplannen zich inspannen om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Voor bestaande plannen worden marktpartijen uitgedaagd om meer circulair te ontwerpen en bouwen. In de eveneens in 2021 vast te stellen Road Map Circulaire economie worden handvatten opgenomen voor circulaire gebiedsontwikkeling.

Maatregelen korte termijn:

- Alle nieuwe woningen worden vanaf 1 januari 2021 minimaal volgens de BENG-normen gebouwd. Ontwikkelaars die extra duurzaamheidsmaatregelen treffen of innovaties toepassen geven we meer kans bij de prioritering van projecten
- In de Transitievisie Warmte die we eind 2021 vaststellen wordt duidelijk voor welke warmtevoorziening per wijk wordt gekozen
- Wat betreft klimaatadaptatie worden nieuwe plannen getoetst aan het in 2021 vast te stellen watertakenplan en aan de strategielijnen DeltaPlan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)
- We stellen aan ontwikkelende partijen de voorwaarde dat minimaal 25% circulair wordt ontwikkeld
- Voor bestaande plannen worden marktpartijen uitgedaagd om meer circulair te ontwerpen en bouwen.

BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) :
In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vast aan de hand van 3 eisen. Deze eisen worden naar verwachting de komende jaren steeds strenger.
1.de maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
2.het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
3.het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten
Klimaatadaptatie:
Aanpassen aan klimaatverandering waardoor de kwetsbaarheid voor klimaatverandering vermindert. Het gaat om het aanpassen aan bijvoorbeeld temperatuurstijging, droogte, meer extreme neerslag en wateroverlast, smog/fijnstof.
Circulariteit:
Circulariteit en daarmee ook circulair bouwen, gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later: na gebruik kunnen producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw worden gebruikt. Circulariteit gaat dus uit van een wereld zonder afval.

6. Woonagenda: uitvoeringsprogramma 2021-2022

De woonagenda is een uitvoeringsprogramma, dat tegelijkertijd met de woonvisie door de raad wordt vastgesteld. We rapporteren jaarlijks bij de programmabegroting middels een kennisgeving over de voortgang van de gestelde doelen (onder meer op basis van de periodieke regionale woningmarktmonitor) en geven een update van het woningbouwprogramma. Tevens benoemen we de maatregelen voor het komende jaar en eventueel benodigde middelen. Nieuwe inzichten, afspraken in regio of Liemersverband kunnen aanleiding zijn om doelen bij te stellen of nieuwe maatregelen in te zetten.

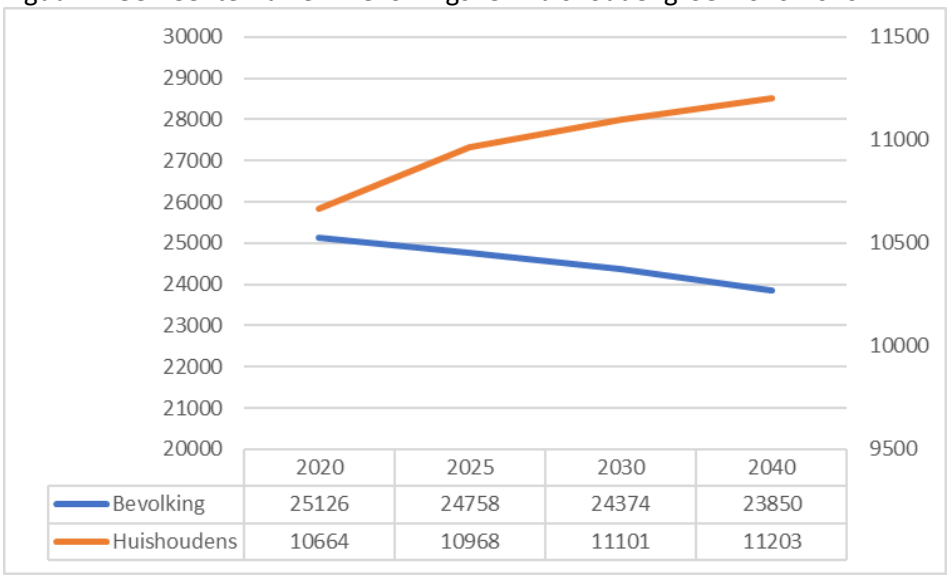
Maatregelen	**Wanneer?**	**Trekker?**	**Onderdeel Prestatie-afspraken?**
Procesafspraken			
Jaarlijks in de raadscyclus van de voorjaarsnota rapporteren over gestelde doelen en update bouwprogramma	Q2 jaarlijks	gemeente	
Kwaliteit bestaande woningen en leefbare wijken			
duurzaamheidsprogramma en energieloket actief promoten	doorlopend	gemeente	
onderzoeken mogelijkheden informeren particulieren levensloopbestendig maken woningen	2022	gemeente	
afspraken met Vivare over het transformeren en verkopen van woningen	doorlopend	gemeente/ corporatie	ja
afspraken Vivare over levensloopbestendig maken van woningen	doorlopend	gemeente/ corporatie	ja
onderzoeken haalbaarheid en wenselijkheid beleidskader kamerbewoning	2022	gemeente/ corporatie	ja
onder voorwaarden meewerken aan nieuwe wooninitiatieven	doorlopend	gemeente	
wenselijkheid en mogelijkheid van tijdelijke en friends-huurcontracten onderzoeken	2022	gemeente/ corporatie	ja
stapsgewijze aanpak bestaande woningvoorraad afgestemd op de transitievisie warmte	Vanaf Q4 2021	gemeente/ corporatie	ja
bespreking met partners over wijkplannen	Q2, Q4 jaarlijks	gemeente	ja
Doelgroepen			
woningbouwprogrammering gericht op nieuwbouw en doorstroming voor starters/jongeren	doorlopend	gemeente	ja
evalueren pilot met voorrang toewijzen aan starters	Q3 2021	gemeente/ corporatie	ja
bewust maken jongeren noodzaak inschrijven bij Entree	2021	gemeente	
voorleggen resultaten regionale wonen-zorg onderzoek en voorstel aanpak aan gemeenteraad	Q3 2021	gemeente	
eerste afspraak met Westervoort en Vivare over uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang	Q3 2021	gemeente	
het woonzorgconcept ‘Blijf-wijk’ verder uitwerken met Vivare en de Liemerije	Q3 2021	Gemeente/ corporatie	ja
evalueren de pilot toewijzen van seniorenwoningen in Loo en Groessen met Vivare en de dorpsraden	Q3 2021	gemeente/ corporatie	ja
In nieuwbouwprogrammering tabel 2 voldoende ruimte in sociale huursector voor arbeidsmigranten	doorlopend	gemeente/ corporatie	ja
met Vivare in gesprek over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen	2022	gemeente/ corporatie	ja
afspraken met Vivare realisatie 3 woonwagenstandplaatsen	Q3 2021	gemeente/ corporaties	ja

overleg met Vivare over max. 10% vrijkomende woningen voor statushouders en spoedzoekers	jaarlijks	gemeente/corporatie	ja
Meer passende woningen			
Voortzetten planontwikkeling geprioriteerde locaties en zachte plannen definitief maken	doorlopend	gemeente	
informeren raad over de voortgang woningbouwlocaties door kennisgeving	Vanaf 2022 halfjaarlijks	gemeente	
consulteren ontwikkelaars met positie op Plakse Weide en Ploen-Noord	Q2 2021	gemeente	
keuze voor uitbreidingslocaties	Q2 2021	gemeente	
hanteren streefprogramma tabel 2 voor nieuwe uitbreidingsplannen en grote locaties (meer dan 20 woningen) in en bij de kern Duiven	doorlopend	gemeente	
hanteren streefprogramma van tabel 3 voor de inbreidingslocaties en kleinere locaties (<20 woningen) in de kern Duiven	doorlopend	gemeente	
onderzoeken invoering van een doelgroepenverordening	2022	gemeente	
onderzoeken mogelijkheden om doorstromers voorrang te geven bij nieuwbouw	2022	gemeente	
bouwen van kleinere woningen voor ouderen in de huursector en jongeren in de betaalbare koop in Loo en Groessen	doorlopend	gemeente	
evalueren werken met afwegingskaders woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen	Q4 2021	gemeente	
ontwikkelaars die bovenop BENG normen extra duurzaamheidsmaatregelen treffen of innovaties toepassen prioriteit geven	doorlopend	gemeente	
In de Transitievisie Warmte kiezen van warmtevoorziening per wijk	Vanaf Q4 2021	gemeente	
plannen toetsen aan watertakenplan en aan strategielijnen DeltaPlan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)	Vanaf Q4 2021	gemeente	
partijen de voorwaarde stellen dat minimaal 25% circulair wordt ontwikkeld	doorlopend	gemeente	
marktpartijen uitdagen in bestaande plannen meer circulair te ontwerpen en bouwen	doorlopend	gemeente	

BIJLAGE 1. WONINGMARKTANALYSE DUIVEN

1. Bevolking en huishoudens

Figuur 1. Gemeente Duiven. Bevolkings- en huishoudengroei 2020-2040

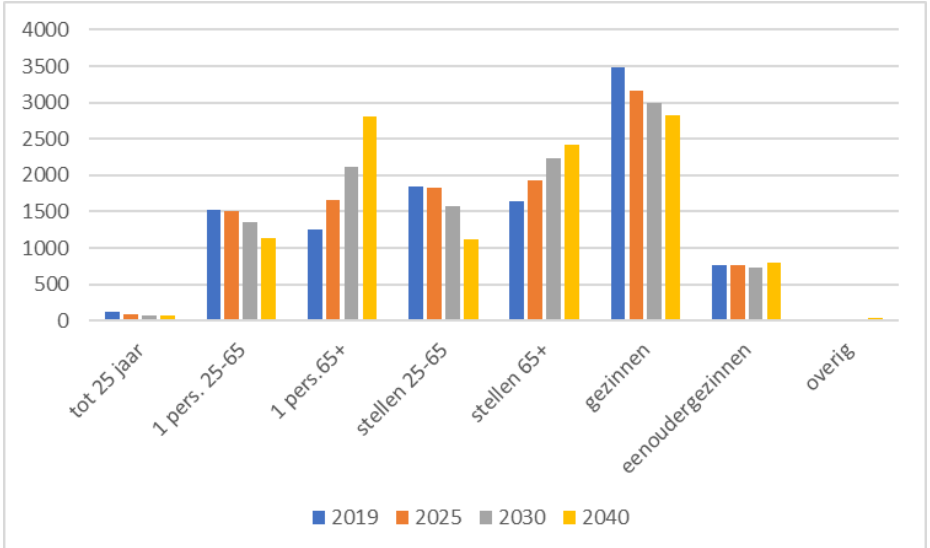


	2020	2025	2030	2040
Bevolking	25126	24758	24374	23850
Huishoudens	10664	10968	11101	11203

Bron: Primos 2019, Gelderse variant. Cijfers 2020 CBS Statline

- De gemeente Duiven heeft per 1-1-2020 25.126 inwoners en 10.664 huishoudens
- De verwachting volgens Primos 2019 is dat het aantal inwoners in de gemeente Duiven de komende jaren licht gaat dalen. Het aantal huishoudens blijft daarentegen stijgen.
- We houden rekening met een grotere groei van de woningbehoefte aansluitend bij de groei volgens Primos 2019 in De Liemers. Met de realisatie van de woningen volgens de woningbouwambitie van tabel 1 in hoofdstuk 2 stopt naar verwachting de daling van de bevolking.
- Door de vergrijzing daalt de gemiddelde huishoudengrootte en groeit het aantal huishoudens ondanks de lichte bevolkingsdaling. Dat zien we in figuur 2 aan de sterke toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens 65-plus
- Deze ontwikkeling zien we terug in alle Liemerse gemeenten

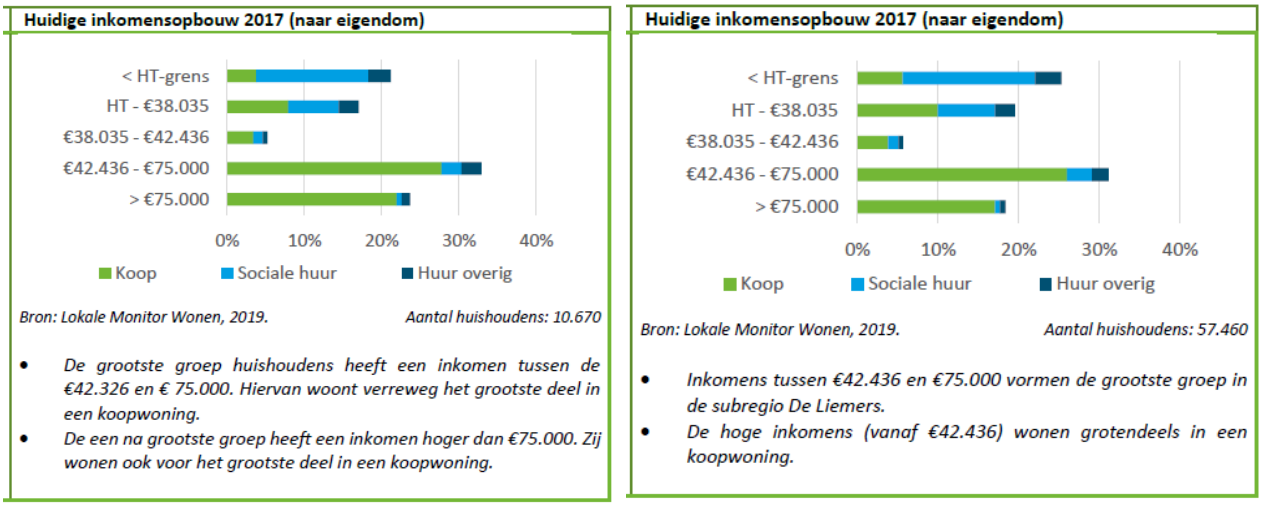
Figuur2. Gemeente Duiven. Huishoudensgroei naar leeftijdsklassen en typen 2019-2040



Bron: Primos 2019, Gelderse variant

- De huishoudens opbouw In Duiven is iets afwijkend van die in de Liemers. Er zijn meer gezinnen (33%) dan in de Liemers (28%)
- En minder 65+ huishoudens (27%) ten opzichte van 31% in de Liemers
- De verwachting is dat het aantal jonge huishoudens tot 25 jaar ongeveer gelijk blijft evenals het aantal eenouder gezinnen
- Het aantal gezinnen (huishoudens met kinderen) gaat dalen evenals het aantal 1-2 persoons huishoudens tussen de 25 en 65 jaar.
- De toename van het aantal huishoudens is volledig toe te schrijven aan het aantal een- en tweepersoonshuishoudens 65-plus. Deze groep groeit met 1.450 huishoudens tot 2030 en nog eens bijna 900 tot 2040 en compenseert ruimschoots de daling van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 25 en 65 jaar (ca. -1.100)

Figuur 3. Gemeente Duiven en regio De Liemers. Inkomensopbouw naar woningeigendom 2017



Bron: regionaal woningmarktonderzoek 2019

- De gemeente Duiven heeft meer huishoudens met hoge inkomens en minder met lage inkomens dan in de Liemers
- Zowel in Duiven als in de Liemers geldt dat met de stijging van de hoogte van het inkomen het aandeel dat in een koopwoning eveneens groeit.

Tabel 1. Gemeente Duiven. Verhuisbewegingen 2018

Verhuizingen	Aantal	Percentage
Binnen de gemeente	330	23%
Vestigers uit de regio	325	23%
Vestigers van buiten de regio	110	8%
Vertrekkers naar de regio	480	33%
Vertrekkers naar buiten de regio	185	13%
Totaal	1.430	100%

Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- Veel mensen verhuizen binnen de gemeente Duiven en er zijn veel verhuizingen tussen de regiogemeenten
- Er vertrekken in 2018 meer mensen uit de gemeente dan dat er zich vestigen.
- Vestigers in Duiven komen vooral uit Westervoort, Zevenaar en Arnhem
- Maar er vertrekken ook in omgekeerde richting veel mensen uit Duiven naar Zevenaar, Arnhem en Westervoort.

2. Woningvoorraad

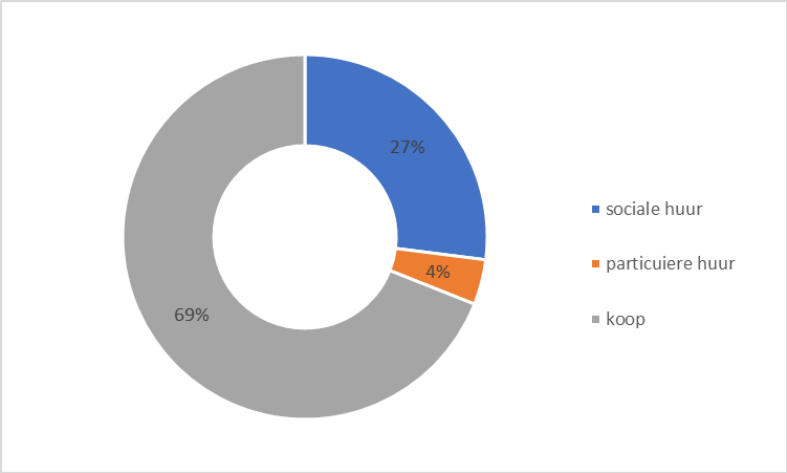
Tabel 2. Gemeente Duiven. Ontwikkeling woningvoorraad 2015-2019

Onderwerp	1-1-	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	31-12-
2015	10616	16	6	1	2	0	19	10635
2016	10635	9	6	1	4	0	10	10645
2017	10645	42	4	2	11	0	33	10678
2018	10678	33	0	4	1	2	30	10708
2019	10708	26	5	1	1	6	35	10743

Bron: CBS Statline

- De laatste jaren zijn er gemiddeld ca 25 woningen per jaar in Duiven bijgekomen
- De nieuwbouw heeft in 2015 en 2016 op een laag pitje gestaan, maar is de afgelopen jaren aangetrokken tot ca 35 per jaar, maar moet de komende jaren dus omhoog naar 100 woningen per jaar.

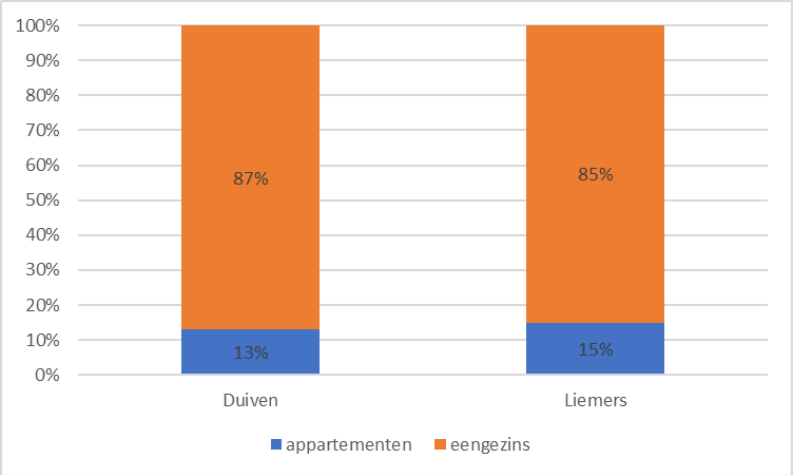
Figuur 4. Gemeente Duiven. Woningvoorraad naar eigendom, 1-1-2019



Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- Het aandeel sociale huurwoningen is met 27% iets lager dan in de Liemers (29%)
- Ook het aandeel particuliere huurwoningen is met 4% iets lager (Liemers 6%)
- Het aandeel koopwoningen is met 69% juist wat hoger (Liemers 65%)

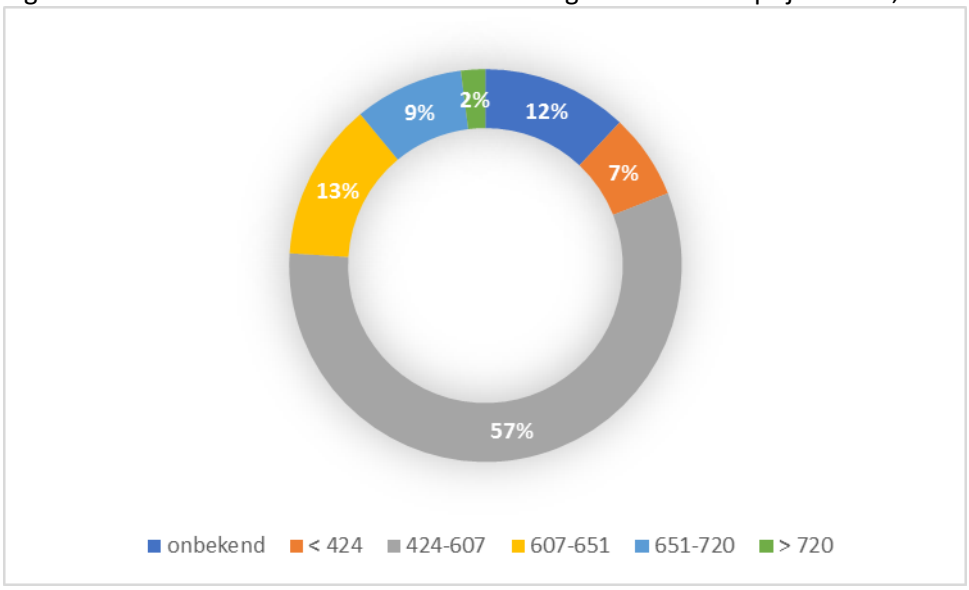
Figuur 5. Gemeente Duiven en regio De Liemers. Woningvoorraad naar type, 1-1-2019



Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- Het aandeel appartementen in de woningvoorraad in Duiven is met 13% iets lager dan in de Liemers (15%)

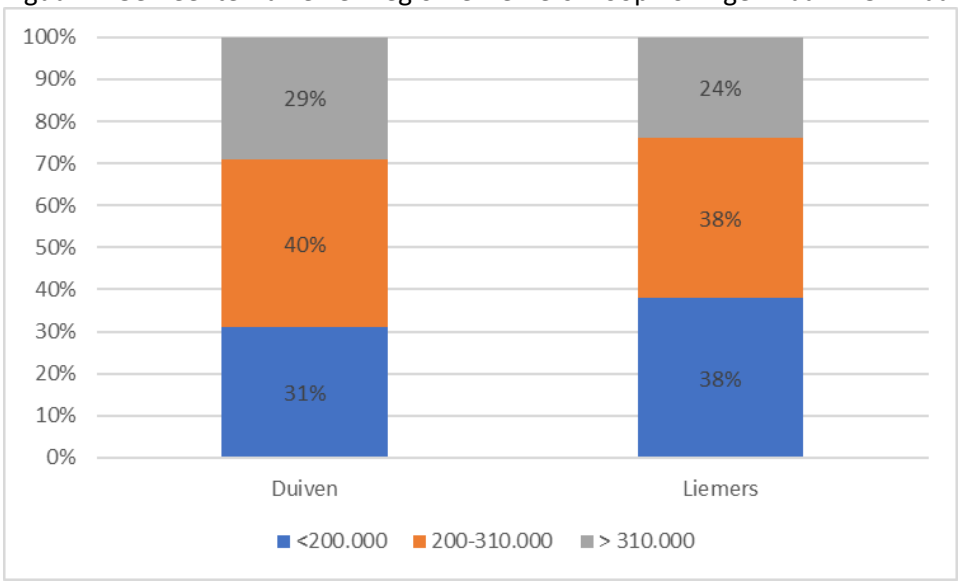
Figuur 6. Gemeente Duiven. Sociale huurwoningvoorraad naar prijsklassen, 1-1-2019



Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- De voorraad sociale huurwoningen in Duiven is per 1-1-2020 2.879 woningen groot
- Het aandeel goedkope huurwoningen onder de € 424,- is met 7% beperkt (regio 10%)
- 77% van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs beneden de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€651,-)
- Van de 467 particuliere huurwoningen in Duiven heeft 43% een huur onder de €720,- (huurtoeslaggrens). In de regio is dat 55%
- De andere particuliere huurwoningen hebben een huur tussen de € 720,- en € 1.000,-. Dit zijn zogenaamde vrije sector huurwoningen.

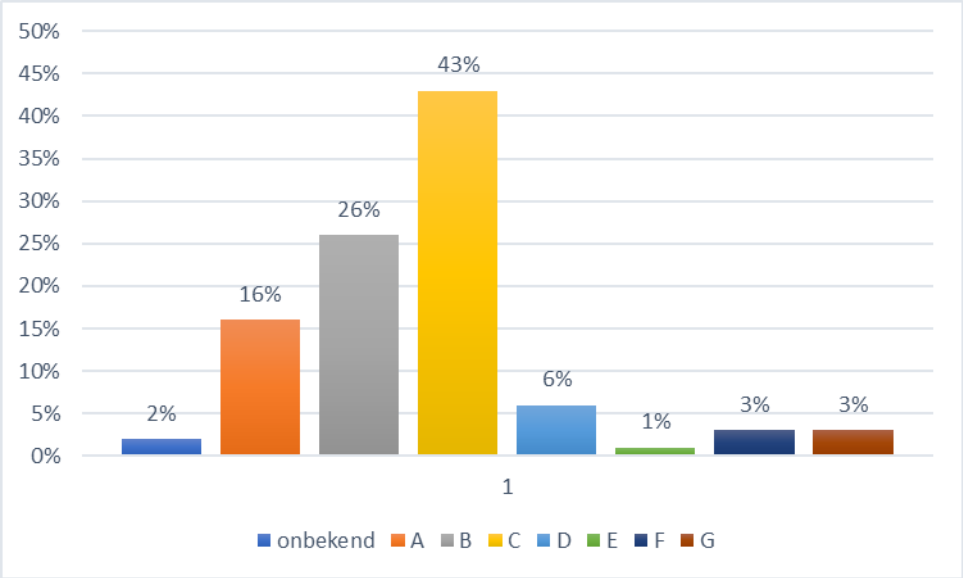
Figuur 7. Gemeente Duiven en regio De Liemers. Koopwoningen naar WOZ-waarden, 1-1-2019



Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- De woningvoorraad in Duiven is iets duurder dan in De Liemers als geheel.
- 29% van de woningen hebben een WOZ-waarde boven de €310.000,-. In de regio is dat 24%

Figuur 8. Gemeente Duiven. Woningvoorraad naar energielabels, 1-1-2029

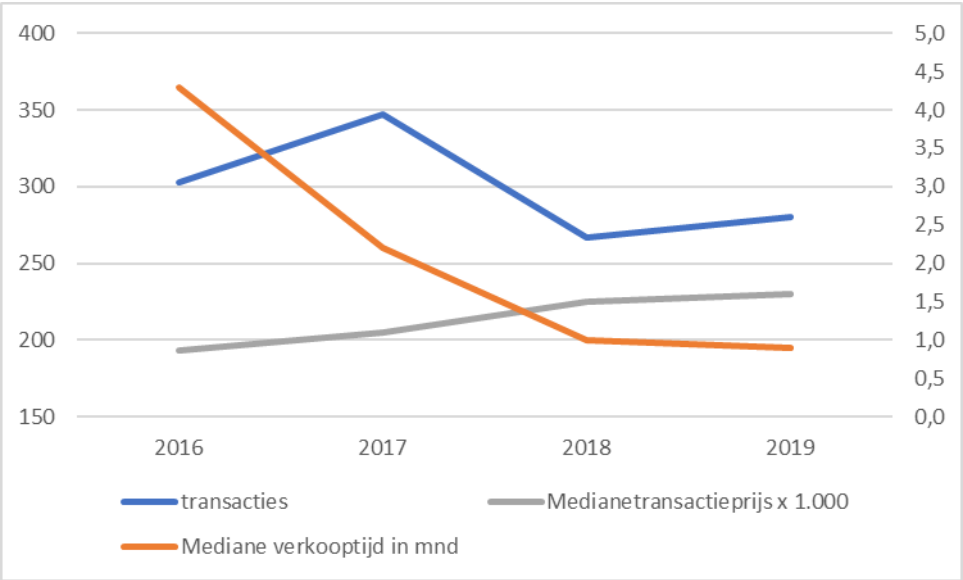


Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- De meeste woningen in Duiven hebben een energielabel C of lager, net als in de regio
- Wel is het aandeel woningen met een label A of B met 42% een stuk hoger dan in de regio (33%)
- Vooral in de particuliere huursector en in de koop scoort Duiven een stuk beter wat betreft het aandeel woningen met een A- of B-label.

3. Druk op de koopwoningmarkt

Figuur 9. Gemeente Duiven. Indicatoren druk koopwoningmarkt 2016-2019



Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

- het aantal transacties is de afgelopen jaren schommelend rond de 300 per jaar
- dat de druk op de koopwoningmarkt sterk is toegenomen blijkt uit de mediane verkooptijd die is gedaald van 4,3 maand in 2016 naar 0,9 maand in 2019
- dat vertaalt zich ook in hogere verkoopprijzen. De mediane verkoopprijs ligt in 2019 19% hoger dan in 2016

4. Druk op de sociale huurwoningmarkt

Tabel 3. Gemeente Duiven. Indicatoren druk sociale huurwoningmarkt 2016-2019

	2016		2017		2018		2019	
	app	**eengez**	**app**	**eengez**	**app**	**eengez**	**app**	**eengez**
verhuringen	61	70	67	87	82	56	80	84
mutatiegraad	6%	4%	7%	5%	8%	3%	8%	5%
reacties per won	88	64	151	117	135	87	175	157
actieve zoektijd in jaren	0,86	1,27	0,81	1,39	1,15	1,2	0,98	1,2

Bron: Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen, juli 2020

1. Het aantal verhuringen schommelt de afgelopen jaren tussen de 150 en 200 per jaar
2. De mutatiegraad (aantal verhuizingen) ligt al jaren op een laag niveau. Dat wil zeggen dat er weinig sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de woningzoekenden
3. Het aantal reacties per woning is hoog, zowel voor appartementen als eengezinswoningen en vertoont een stijgende lijn
4. Een actief woningzoekenden (actief reageren op geadverteerde woningen) heeft in 2019 binnen een jaar een appartement en binnen 1,2 jaar een eengezinswoning.

5. ***Fricties woningmarkt***

Tabel 4. Gemeente Duiven. Woningbehoefte 2019-2040 volgens Woningmarktonderzoek 2019 en bekende plannen

	2019-2025	**2025-2030**	**2030-2040**	**2019-2040**
Berekende woningbehoefte	330	120	120	570
Benodigde plancapaciteit 130%	330-450	120-160	120-160	600-800
Conform Liemerse woningbehoefte (= evenredig aandeel in Liemerse groei)	520	190	190	900
Nieuwbouwambitie (= 130% plancapaciteit)	680	250	250	1180
Bekende plannen	**Totaal ca 350 woningen, waarvan 100 in harde plannen**			

Bron: regionaal woningmarktonderzoek 2019 en gemeentelijke inventarisatie januari 2021

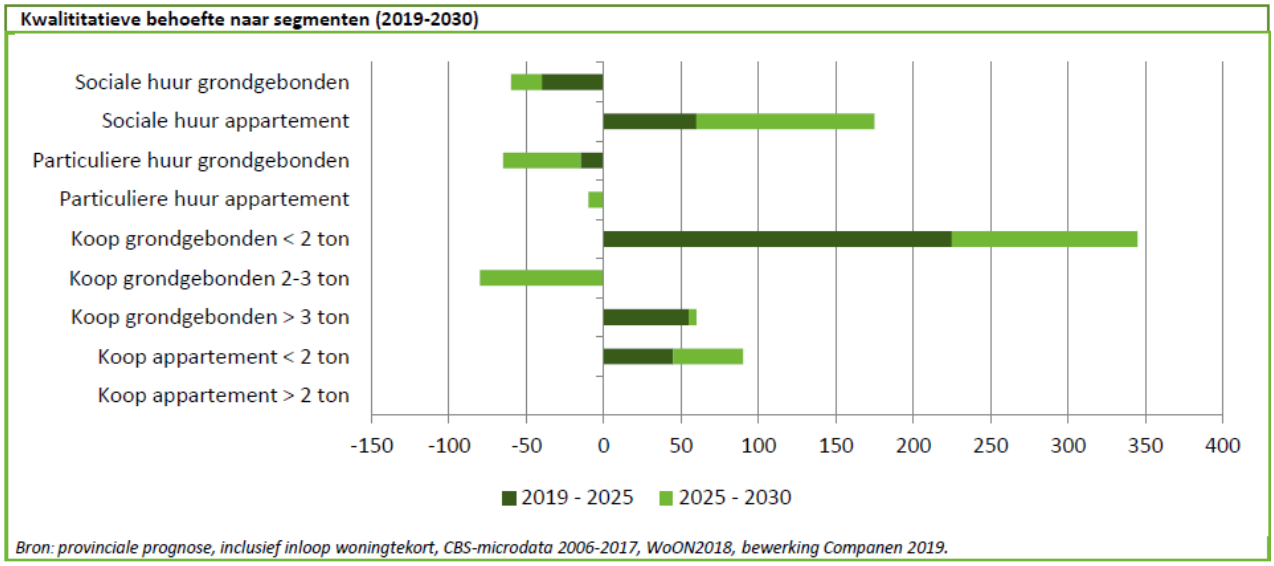
- Door de groei van het aantal huishoudens is er volgens Primos 2019 een behoefte aan 570 woningen in de gemeente Duiven tot 2040[22]
- Om aan de berekende behoefte volgens het regionaal woningmarktonderzoek te kunnen voldoen rekenen we met een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte. Immers door

[22] Overigens houden we in de woonvisie rekening met een grotere groei van de woningbehoefte aansluitend bij de groei volgens Primos 2019 in De Liemers., zie hoofdstuk2, tabel 1

planvertraging en uitval is meer capaciteit nodig dan berekend. Bij een grotere woningbouwambitie hoort uiteraard ook een grotere plancapaciteit

- In Duiven is in bekende inbreidingsplannen een plancapaciteit voor ca 350 woningen. Het merendeel van de plannen is echter zacht (geen definitief bestemmingsplan) en moet op korter termijn definitief gemaakt worden.
- Voor een overzicht van de plannen zie paragraaf 7.

Figuur 10. Gemeente Duiven. Kwalitatieve woningbehoefte naar segmenten 2019-2030.



Bron: regionaal woningmarktonderzoek 2019

- Het gaat om fricties tussen vraag en aanbod bij optimale doorstroming, dat wil zeggen als mensen hun woonwensen zouden kunnen vervullen
- Een grote vraag wordt geconstateerd naar sociale huurappartementen (< €720,-). Dit als gevolg van de steeds verder voortschrijdende vergrijzing
- Er wordt minder vraag nar sociale huur grondgebonden verwacht, maar voor veel huurders is betaalbaarheid belangrijker dan typologie. Het aanbod grondgebonden woningen voorziet, mits betaalbaar ook in de vraag naar huurappartementen. Bovendien blijven bij gebrek aan toegankelijke woningen mensen in hun grondgebonden woning wonen, waardoor fricties elkaar compenseren
- Een grote vraag wordt geconstateerd naar goedkope koopwoningen (< € 200.000,-). Deze behoefte komt vooral van (koop-)starters
- Als mensen vanwege ontbrekend aanbod geen goedkope koopwoning kunnen vinden, ligt er een alternatief in de (sociale) huur. Vergelijkbare woonlasten met een koopwoning komen uit op een huur van € 600,- tot € 650,- per maand
- Opvallend is dat er geen behoefte bestaat aan vrije sector huurwoningen. Duivenaren willen blijkbaar liever kopen dan huren. Wel vervullen middeldure huurwoningen voor woningzoekenden een alternatief bij het ontbreken van betaalbare of middeldure koopwoningen die niet

6. Gegevens Groessen en Loo

Tabel5. Gemeente Duiven. Kerngegevens Groessen en Loo, 1-1-2018

	Groessen	Loo	Gem Duiven
Bevolking 1-1-2018			
0-15	15%	15%	15%
15-25	14%	14%	13%
25-45	18%	19%	20%
45-65	33%	36%	34%
65+	20%	17%	18%
Totaal	100%	100%	100%
	2.020	1.110	25.438
Woningvoorraad 1-1-2018			
eengezins	96%	93%	86%
meergezins	4%	7%	14%
Totaal	100%	100%	100%
	764	421	10.678
koop	82%	76%	65%
sociale huur	11%	20%	27%
particuliere huur	7%	4%	7%
Totaal	100%	100%	100%
	764	421	10.678
Gemiddelde woningwaarde	284.000	291.000	209.000

Bron: CBS Statline

- De leeftijdsopbouw van de bevolking van Groessen en Loo is vergelijkbaar met die van de hele gemeente Duiven. In Groessen is het aandeel 65+ wel een fractie hoger dan in Loo en de gemeente als geheel
- In Loo en Groessen staan weinig gestapelde woningen
- In Groessen is het aandeel koopwoningen fors hoger dan in de gemeente en het aandeel sociale huurwoningen lager
- In Loo staan ook relatief veel koopwoningen en iets procentueel meer sociale huur woningen dan in Groessen
- De gemiddelde woningwaarde in Loo en Groessen is hoger dan in de hele gemeente. Dat hangt samen met het hogere aandeel koopwoningen in beide dorpen.

BIJLAGE 2. UITKOMSTEN WOONENQUETE DUIVEN

In november en december 2020 is in de gemeenten Duiven en Westervoort een onderzoek uitgevoerd naar de woonbehoefte. Om de woonbehoefte te peilen is gebruik gemaakt van een vragenlijst. Deze is online ingevuld door inwoners, professioneel betrokkenen bij het wonen en professioneel betrokkenen bij zorg en/of welzijn.
In totaal hebben 443 inwoners uit Duiven de vragenlijst volledig ingevuld. Met dit aantal respondenten kunnen met een betrouwbaarheid van 95% uitspraken worden gedaan over de bevolking. In totaal hebben 34 professionals werkzaam in Duiven en/of Westervoort de vragenlijst ingevuld. Vanwege de responsaantallen zijn de uitspraken van de professionals indicatief.

Belangrijkste uitkomsten inwoners Duiven

- 36% van de inwoners van Duiven is van plan binnen 5 jaar te verhuizen. Voor jongeren is dit 60% en voor 65+'ers is dit 43%
- 68% vindt dat de gemeente er alles aan moet doen om op tijd voldoende woningen te bouwen. Er is een tekort aan betaalbare woningen: jongeren trekken nu weg uit Duiven en, doordat er weinig woningen voor ouderen zijn, is de doorstroming niet optimaal
- 81% van de respondenten vindt dat de gemeente zowel woningen moet bouwen op locaties in de bebouwde kom als op nieuwe uitbreidingslocaties
- 44% geeft aan dat in de buurt van het centrum hoger dan 4 lagen gebouwd mag worden, terwijl ook 44% het hier niet mee eens is
- Meer dan de helft (59%) geeft aan dat het aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw uitgebreid moet worden. Dit betreft vooral ouderen vanaf 65 jaar. De overige respondenten willen een mix van woningen in de uitbreiding
- Ongeveer tweederde (66%) vindt dat nieuwe woningen vooral woningen voor kleine huishoudens (starters en ouderen) moeten zijn
- 63% geeft aan het eens te zijn met de stelling "Aan kleine tijdelijke woningen (als Tiny Houses) is geen behoefte". Voorstanders willen wel de belangstelling onderzoeken maar de aantallen mogen niet ten koste van permanente bewoning gaan
- Vooral jongeren en respondenten uit Groessen geven aan dat er te weinig goedkope woningen (< € 200.000,=) zijn
- 71% van de respondenten uit Groessen en 75% uit Loo zijn het eens met de stelling "In Loo en Groessen moeten we alleen kleine woningen toevoegen om aan de woningbehoefte van de inwoners in deze dorpen tegemoet te komen."
- Niet alle initiatieven voor woonvormen met zorg moeten worden gehonoreerd. Veel mensen (42%) vinden dat er ook woningen voor andere groepen beschikbaar moeten komen
- 63% vindt dat ouderen met de juiste zorg en ondersteuning lang zelfstandig kunnen blijven wonen. Respondenten tussen de 50 en 65 jaar zijn het vaker eens met deze stelling en jongeren minder vaak
- Ongeveer tweederde van de respondenten (66%) is het (volledig) eens met de stelling "Alle nieuwbouw moet energiezuinig zijn en zoveel mogelijk gericht op circulariteit.". Aandachtspunt is wel de betaalbaarheid
- 59% van de respondenten vindt dat de gemeente woningeigenaren actiever moet informeren en stimuleren om hun woningen energiezuiniger te maken. Het gaat vooral om 65+'ers
- De overgrote meerderheid van de respondenten uit Duiven (83%) is het (volledig) eens met de stelling dat doorstromers uit Duiven/ Westervoort voorrang moeten krijgen bij nieuwbouw
- 62% vindt dat tijdelijke huurcontracten onderdeel zijn van de oplossing voor de huisvesting van mensen die snel een woning nodig hebben
- 62% van de respondenten uit Duiven is het (volledig) eens met de stelling "Het toestaan van friendscontracten is de oplossing voor de huisvestigingsvraag van jongeren en spoedzoekers.". Voornamelijk jongeren en respondenten uit Groessen zien dit als een oplossing

- Meer dan de helft van de respondenten (57%) vindt dat het toestaan van kamerbewoning niet de oplossing is voor de huisvestigingsvraag van jongeren en spoedzoekers. Ze vrezen de komst van huisjesmelkers en ze zijn bang voor overlast van huizen vol gastarbeiders en jongeren
- 63% vindt dat starters en jongeren met een laag inkomen moeten worden geholpen door de gemeente bij de nieuwbouw van koopwoningen. De gemeente zou ook moeten helpen bij het vinden van een huurwoning
- Als oplossingen om jongeren te helpen op de woningmarkt worden genoemd: vooral zorgen voor meer goedkope koopwoningen en voldoende huurwoningen. Maar ook doorstroming bevorderen, het verlenen van subsidie of het verstrekken van een starterslening en het zoeken naar werk/baan.

Belangrijkste uitkomsten professionals

- Professionals zijn het vooral eens met de stelling “De gemeente moet zowel woningen bouwen op locaties in de bebouwde kom als op nieuwe uitbreidingslocaties” (82%). Inwoners: 81%
- en met de stelling “De gemeente moet er alles aan doen om op tijd voldoende woningen te bouwen en dat mag de gemeente geld kosten” (76%). Inwoners: 68%
- Professionals zijn het voor 30% eens met de stelling dat alle nieuwe initiatieven voor woonvormen met zorg moeten worden gehonoreerd, bij de inwoners is dat 32%
- 70% van de professionals is het (volledig) eens met de stelling dat alle nieuwbouw energiezuinig en zoveel mogelijk gericht op circulariteit moet zijn. Inwoners: 66%
- Van de professionals is 47% het eens met de stelling “Bij nieuwbouw moeten doorstromers uit Duiven/ Westervoort voorrang krijgen op mensen van buiten de gemeente” . Van de inwoners is 83% eens met deze stelling!
- Van de professionals zegt 32% “Aan tijdelijke woningen (als Tiny Houses) is geen behoefte”, bij de inwoners is dat 63%!
- Professionals zijn het eens met de stelling “Het aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw is te klein en moet groter worden” (60%). Inwoners: 59%
- De professionals zijn het deels eens (37%) en deels oneens (33%) met de stelling dat op nieuwbouwlocaties in de buurt van het centrum hoger dan 4 lagen gebouwd mag worden. Inwoners: 44% eens en 44% oneens.

BIJLAGE 3. WONINGBOUWPROGRAMMA APRIL 2021

Het overzicht van alle woningbouwlocaties is integraal onderdeel van de Woonvisie 2021-2030 en dit overzicht zal jaarlijks worden geüpdatet.

Beleidskader

In het kader van de regionale monitoring woningbouwplannen en als onderdeel van (sub) regionale woonagenda's en de Woondeal wordt jaarlijks in de periode februari/maart een update gevraagd van alle woningbouwplannen. Daarmee wordt regionaal gemonitord of de plannen die de verschillende gemeenten hebben, passen bij de regionale behoeftecijfers en afspraken, zoals de Liemerse Woonagenda en de Woondeal.
Het woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen in de gemeente Duiven zal vanaf nu jaarlijks met een kennisgeving aan uw raad worden voorgelegd in de raadscyclus van de voorjaarsnota.

Woningbouwnotities

Met het vaststellen van de Woonvisie 2021-2030 en de bijbehorende Woonagenda komen *de Notitie woningbouwprogrammering gemeente Duiven 2018-2027* (vastgesteld 12 juni 2018) en de *Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven* (vastgesteld 22 oktober 2019) te vervallen. Met deze notities zijn de afgelopen jaren meerdere lijstjes met mogelijke woningbouwlocaties en woningbouwaantallen verschenen. Deels bestonden deze lijstjes uit reeds lopende woningbouwlocaties of uit mogelijke woningbouwlocaties die al jaren in beeld zijn/ waren. Maar ook mogelijke nieuwe locaties waren hierin opgenomen. Door de gemeenteraad zijn keuzes gemaakt voor onder andere korte termijn versnellingslocaties en liggen op dit moment keuzes voor over de verkenning naar mogelijke uitbreidingslocaties. Deze keuzes kwamen mede voort uit de behoefte aan een strategie waarmee je de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep kunt bouwen, maar ook uit het feit dat niet alles tegelijkertijd kan en het daarom goed is te prioriteren.

Woningbouwprogramma 2021

De nieuwe lijst is een actueel overzicht van alle (mogelijke) woningbouwlocaties. In deze lijst zijn de locaties verdeeld in een aantal verschillende categorieën woningbouwplannen. Aan de hand van deze indeling kunnen de verschillende stadia in de ontwikkeling van de plannen worden geduid. De categorieën zijn hieronder benoemd en beschreven.

Lopende projecten/ projecten in afronding

Dit zijn de woningbouwplannen die in aanbouw zijn of sinds 2019 zijn opgeleverd. We monitoren de opleveringen vanaf 2019 omdat het meest recente woningmarktonderzoek gaat over de periode 2019-2030. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma hard.

Korte termijn locaties

Dit zijn de locaties met woningbouwplannen waar nu concreet aan gewerkt wordt. Dit kan zowel nog in een voorstadium zitten als al meer richting vaststelling van een ruimtelijk plan. In deze categorie zijn de woningbouwaantallen en het programma indicatief in beeld. Al zijn ze voor sommige plannen al wat definitiever. Op detail kan zowel het programma als de aantallen bij veel plannen nog veranderen als plannen echt richting ruimtelijk plan (zoals: bestemmingsplan/ omgevingsvergunning) gaan.

Uitbreidingslocaties
Dit zijn de mogelijke uitbreidingsplannen. Dit is gelet op het huidige besluitvormingstraject een tijdelijke categorie. Vooralsnog zijn in deze lijst alle drie de locaties met een aantal van 300 woningen per locatie opgenomen. Wel is hier een totaal aantal van 600 opgenomen omdat nu voorgesteld wordt aan de raad om voor twee van de drie locaties de planvorming te starten. Na besluitvorming kunnen de uitbreidingslocaties waarvoor de planvorming wordt gestart onderdeel worden van de korte termijn locaties.

Middellange en lange termijn locaties
Dit zijn mogelijke inbreidingsplannen die al wel bekend zijn en al globaal op haalbaarheid en aantallen zijn bekeken maar gelet op de prioritering nog niet in behandeling zijn genomen. Dit zijn wel de locaties die wanneer er ruimte ontstaat als eerste kunnen verschuiven naar de korte termijn locaties. Omdat er overwegend alleen nog maar globaal naar deze locaties is gekeken, maakt dat het nog onzeker is of het haalbaar is om op deze locaties te kunnen bouwen. Daarom wordt voor deze mogelijke locaties alleen een totaal aantal woningen opgenomen en is dit niet uitgesplitst per locatie. Dit aantal is de schatting van dit moment op basis van een woningbouwprogramma dat passend is bij het gewenste gemeentelijke woningbouwprogramma.

(Nieuwe) Mogelijke middellange en lange termijn locaties
Dit zijn enerzijds locaties die het afgelopen jaar in beeld zijn gekomen en anderzijds locaties (Spoorzone en Werkterp Ploen-zuid) die al jarenlang bekend zijn maar andere redenen kennen waarom ze nog geen onderdeel zijn van de categorie middellange en lange termijn locaties. Bij de nieuwe locaties die in beeld zijn gekomen komt dit door ontwikkelingen zoals de aangekondigde sluiting van een school of doordat particulieren zelf met vragen over de mogelijkheden van woningbouw op een locatie bij de gemeente zijn gekomen. Gelet op de prioritering is anders dan bij de categorie middellange en lange termijn locaties nog niet globaal naar deze locaties gekeken. Daarmee is nog onduidelijk of woningbouw op deze locaties voorstelbaar is. Ook is nog niet naar mogelijke aantallen woningen gekeken.

Afgevallen locaties
Onder deze categorie worden locaties genoemd die eerder in notities zijn genoemd als mogelijke woningbouwlocaties maar op dit moment niet meer actueel zijn omdat de locatie inmiddels een andere ontwikkeling kent.

Prioritering
Gelet op de noodzaak tot prioritering zijn naast het onderzoek naar de uitbreidingslocaties een 5-tal versnellingslocaties[23] aangewezen. Daarmee is wellicht de indruk gegeven dat alleen aan deze locaties gewerkt wordt. Het overzicht van alle woningbouwplannen (zie tabel) laat echter zien dat er naast de uitbreidingslocaties en de 5 versnellingslocaties aan meer plannen gewerkt wordt. Daar zitten ook plannen bij die door plotselinge omstandigheden actueel geworden zijn. Zoals de Sint Antoniusstraat in Loo, waar duidelijk is geworden dat door verzakking een 2-tal woningen moet worden vervangen. Deze actualiteit wordt aangegrepen voor een iets bredere ontwikkeling.
Dus ondanks de al stevige lijst aan woningbouwlocaties waar aan gewerkt wordt en de noodzaak tot prioritering staat de deur wel open voor nieuwe locaties. Gelet op het aantal locaties waar we al aan werken kan dit helaas maar zeer beperkt.

[23] De locaties de Timp, Weidekervel en Regina Pacis in Duiven, Kleuterschool in Loo en Onder de Toren in Groessen

Doorkijk richting 2022
Woningbouwontwikkeling is een ingewikkeld proces waar bij je soms stilstaat (of stappen achteruit zet) en soms aan het rennen bent. Door de inzet van het afgelopen jaar zien we richting het einde van 2021 ook projecten richting een volgende fase en /of realisatie gaan. Daarmee zal er ruimte ontstaan om concreet de haalbaarheid van woningbouw op middellange en lange termijn locaties te gaan onderzoeken. Om te bepalen welke locaties, van alle locaties die in beeld zijn, we op dat moment oppakken, kijken we met name naar het principe 'de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment'. Op het moment dat de planvorming gestart wordt is vervolgens uiteraard ook aandacht voor alle planologische thema's en andere ambities van de gemeente (zoals duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en een goede fysieke leefomgeving)

Voor Duiven denken we op dit moment dat het oppakken van de nu nog voor onderwijs in gebruik zijnde locaties Droopad 1 (Remigius), Goudenregenstraat 1 (Wereldwijzer) en Schoolstraat 14 (Groene Ring) de meeste prioriteit zouden moeten krijgen. Dit vanwege de ligging van deze locaties in de nabijheid van het centrum van Duiven en het feit dat je hier liever niet nog een lange periode een leegstaand gebouw hebt staan.

In Groessen wordt op dit moment gewerkt aan 2 woningbouwlocaties. Een volgende stap naar het onderzoeken van aanvullende woningbouw komt in beeld als de huidige locaties richting realisatie gaan. Op dat moment ontstaat er ruimte om samen met het dorp op zoek te gaan naar een volgende locatie waarop woningbouw zou kunnen gaan plaats vinden. Op dit moment zijn er 2 mogelijke locaties bij ons bekend.

Voor Loo ontstaat eind 2021 met het gereed komen van Westreenen en de planologisch afgeronde CPO kleuterschoollocatie ook ruimte voor het oppakken van een nieuwe locatie. Daarom denken we in 2022 de kassenlocaties nader te kunnen gaan onderzoeken op de haalbaarheid van woningbouw in samenwerking met de eigenaren van deze locatie en de dorpsraad.

Transformatie_of_nieuwbouw	Planning_startbouw	Verwachting_periode_oplevering	Plannaam	Bestemmingsplanstatus	Project loopt/ gemeentelijke betrokkenheid sinds	Inbreiding_Uitbreiding	Eigendom	Woonvorm	Prijssegment	Aantal woningen in plannen	Opgeleverd 2020	Opgeleverd 2019	Sloop	Aantallen vervolgnotitie	Aantallen laatste kennisgeving	Opmerking
Lopende projecten/ projecten in afronding																
Nieuwbouw	2019	2020-2025	Kloosterkamp/Heilweg	Hard	2012	Uitbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	3	0	0	10	3	Project afgerond
Nieuwbouw	2020	2020-2025	Welleveld	Hard	2005	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	13	2	0	0	15	15	In verkoop en aanbouw
Nieuwbouw	2019	2020-2025	Achterste hoek/Akkerwinde	Hard	2005	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	0	9	0	0	9	9	Project afgerond
Transformatie	2020	2020-2025	Loo Westreenen	Hard	2008	Inbreiding	Koop	GGB	Koop > € 200.000,-	18	0	3	0	16	17	In afronding
Nieuwbouw	2020	2020-2025	Thuvinepark	Hard	2011	Inbreiding	Koop	Appartement	Koop > € 310.000,-	17	0	0	0	16	17	In aanbouw
Subtotaal										48	14	3	0			
Korte termijn locaties																
Transformatie	2021	2020-2025	VCD Winkelhart	Hard	2010	Inbreiding	Huur	Appartement	Huur kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	40	0	0	0	35	35	
Nieuwbouw	2023	2020-2025	VCD Woonpark	Zacht	2010	Inbreiding	Koop	GGB	Koop 200.000-310.000,-	6	0	0	0	0	0	
Transformatie	2022	2020-2025	Eltensestraat 17	Zacht	2016	Inbreiding	Huur	Appartement	Huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	24	0	0	0	23	24	
Transformatie	2021	2020-2025	Rijksweg 62	Zacht	2017	Inbreiding	Huur	Appartement	Huur kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	11	0	0	0	Geen	11	
Transformatie	2022	2020-2025	Regina Pacis	Zacht	2018	Inbreiding	Huur	Appartement	Huur < € 850	20	0	0	0	20 tot 30	25	
Transformatie	2021	2020-2025	Weidekervel	Hard	2018	Inbreiding	Huur	GGB	Huur kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	12	0	0	0	8 tot10	12	BP hard. Startbouw 2021
Transformatie	2022	2020-2025	Walcherenstraat 5 (De Timp)	Zacht	2018	Inbreiding	Huur/Koop	GGB	Huur tot liberalisatiegrens/ koop tot NHG-grens	14	0	0	0	12 tot 16	14	
Nieuwbouw	2022	2020-2025	Groessen centrum	Zacht	2015	Inbreiding	Koop	GGB	mix (50% goedkope koop/ 50% middelduur/ duur)	28	0	0	0	15 tot 20	25	
Transformatie	2023	2020-2025	Groessen Kerkakkers 29	Zacht	2018	Inbreiding	Koop	GGB	Onbekend	12	0	0	0	Geen	Geen	
Transformatie	2021	2020-2025	Loo CPO voormalige kleuterschool	Zacht	2019	Inbreiding	Koop	GGB	Koop 200.000-310.000,-	4	0	0	0	Geen	4	
Nieuwbouw	2022	2020-2025	Helhoek	Zacht	2018	Uitbreiding	Koop	GGB	Onbekend	7	0	0	7			niet eerder als project opgenomen
Transformatie	2022	2020-2025	Loo Sint Antoniusstraat 8-10	Zacht	2020	Inbreiding	Huur	GGB	Huur kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	5	0	0	2			niet eerder als project opgenomen
Subtotaal										183	0	0	9			
Uitbreidingslocaties																
Nieuwbouw	2023	2023-2035	Biezenkampen	zacht	2019	Uitbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	300						
Nieuwbouw	2023	2023-2035	Plakse Weide	zacht	2019	Uitbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	300						
Nieuwbouw	2023	2023-2035	Ploen-Noord	zacht	2019	Uitbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	300						
Subtotaal										600						
Middellange en lange termijn locaties (bij de woningbouwnotities al globaal bekeken op haalbaarheid en 1e indicatie van aantallen woningen)																
Nieuwbouw	2023	2020-2025	Lombokstraat	Zacht	2018	Inbreiding	Onbekend	GGB	Onbekend	nnb						
Transformatie	2024	2025-2029	Droopad 1 (BS Remigius)	zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Transformatie	2024	2025-2029	Goudenregenstraat 1 (BS Wereldwijzer)	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Nieuwbouw	2023	2020-2025	Broekstraat	Zacht		Uitbreiding	Koop	GGB	Koop > € 310.000,-	nnb						
Transformatie	2025	2025-2029	Loo Kassencomplexlocaties Loostraat	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Transformatie	2025	2025-2029	Rijksweg 110	Zacht	2020	Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Subtotaal										120						
Totaal										925	14	3	9			
(Nieuwe) Mogelijke Middellange en lange termijn locaties (nog niet eerder bekeken op haalbaarheid en 1e indicatie van aantallen woningen)																
Transformatie	nnb	nnb	Scheefkelk 2	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Nieuwbouw	nnb	nnb	Kerkakkers 1	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Transformatie	nnb	nnb	Parallelweg 29	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Transformatie	nnb	nnb	Groessen Kassenlocatie Kerkakkers/ Tempels	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Transformatie	nnb	nnb	Schoolstraat 14 (Groene Ring)	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Nieuwbouw	nnb	nnb	Spoorzone 2 locaties	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Nieuwbouw	nnb	nnb	Ploen-Zuid Werkterp	Zacht		Inbreiding	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nnb						
Afgevallen locaties (omdat ze een andere ontwikkelingsrichting kennen of nu niet meer actueel zijn)																
Tankstation Q8																voor lange tijd verpacht
BS Wiekslag																wordt nieuwe school gebouwd
Visserlaan 1																huisvesting arbeidsmigranten
Nieuweling (bedrijvenlocatie)																in verkoop als bedrijfslocatie
locatie van Huet																nu onderdeel van Ploen-Noord
Rijksweg 75																niet meer actueel