Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/25/292177

Informatienota voor de gemeenteraad

Onderwerp: Voortgang woningbouwplannen Druten maart 2025

Datum: 15 april 2025

Kernboodschap
De gemeente Druten werkt aan de invulling van de woningbouwopgave tot en met 2030. Op basis van de Woondeal 2.0 heeft gemeente Druten in de periode 2022 tot en met 2030 een opgave van 910 woningen. Om planuitval en –uitstel op te kunnen vangen, is regionaal afgesproken dat gemeenten inzetten op 130% plancapaciteit. Het aantal woningbouwplannen dat er in voorraad zijn wordt in de woningbouwmonitor bijgehouden en jaarlijks gedeeld met de regio en de provincie Gelderland. Op basis van het regionaal woonbehoefteonderzoek 2022 heeft de gemeente Druten tot en met 2030 een behoefte van 805 woningen. Dit is in lijn met de opgave uit de woondeal (910 woningen).

Kijkend naar de planvoorraad, zijn er in de gemeente Druten voldoende plannen om de opgave in te vullen. Tot en met 2030 zijn er in de gemeente Druten plannen voor 1.033 woningen (harde, zachte en potentiële plannen). Van deze plannen hebben 976 woningen een harde en zachte status.

In 2024 zijn er 265 woningen gerealiseerd in de gemeente Druten. In 2022 en 2023 waren er bij elkaar al 162 woningen gerealiseerd. Met in totaal 427 woningen gerealiseerd van de Woondeal opgave van 910 woningen, doet Druten het bovengemiddeld goed. Zowel landelijk, provinciaal als in regionaal verband horen we bij de koplopers in woningbouwproductie.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
27-02-2024	Informatienota Voortgang woningbouwplannen Druten, Q1 2024 (Z/22/099693)
25-05-2023	Informatienota Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen (Z/23/112332)
26-01-2023	Beslisnota Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (Z/22/098660)

Toelichting
Periodiek wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwopgave in de gemeente Druten. Er wordt een actueel overzicht gemaakt met alle woningbouwplannen in de gemeente. Ook worden het aantal gerealiseerde woningen van de afgelopen jaren in kaart gebracht en de statussen van de woningbouwplannen. Dit overzicht laat de voortgang zien van de woningbouwopgave van de gemeente Druten.

De regionale Woondeal 2.0 gaat voor de gemeente Druten uit van een woningbouwopgave van 910 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030. Om de

bouwproductie minder gevoelig te maken voor planuitval en planuitstel, is regionaal afgesproken dat gemeenten inzetten op 130% plancapaciteit. De 130% plancapaciteit komt voor gemeente Druten neer op 1.183 woningen tot en met 2030.

Kwalitatief werkt de Woondeal 2.0 onder meer toe naar 67% betaalbare koop- en huurwoningen in het woningbouwprogramma. Een betaalbare woning is een huurwoning tot € 1.185[1], of een koopwoning tot €405.000 (prijspeil 2024). Van de 67% is minimaal 30% sociale huur.

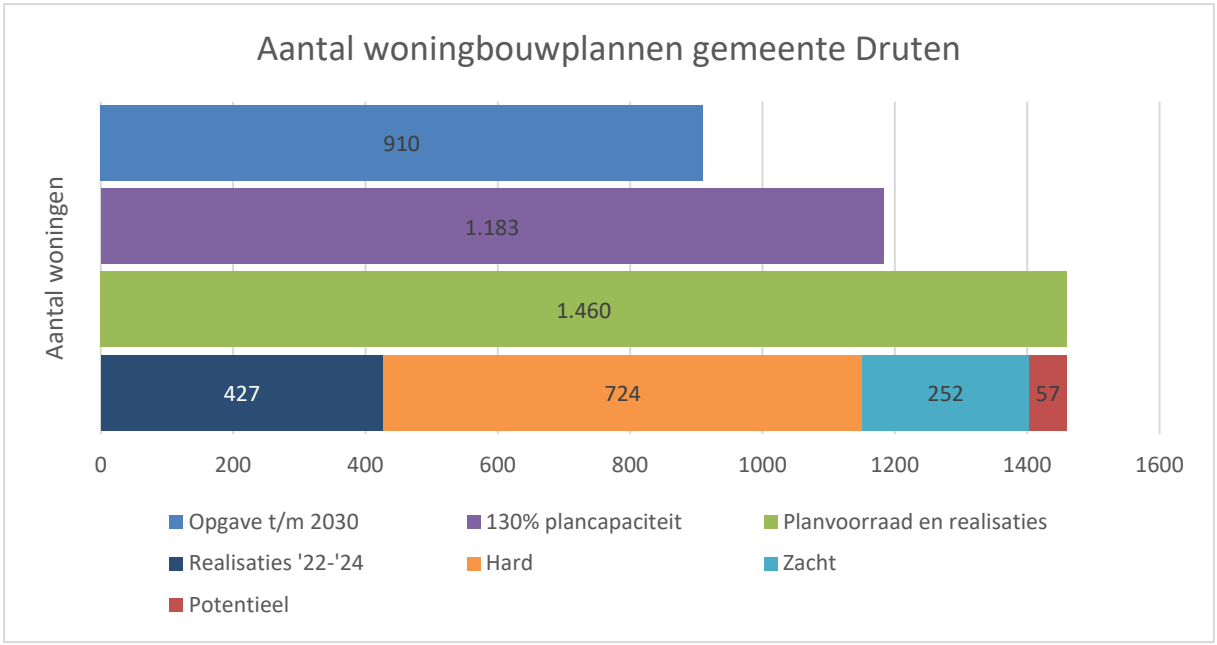
We hebben in kaart gebracht wat de opgave is tot en met 2030, voor de gemeente Druten en per kern. Plannen die worden ontwikkeld na 2030, zijn in onderstaande overzichten niet opgenomen. Er wordt overigens wel al gewerkt aan de opgave voor na 2030. Zoals in de Toekomstvisie Druten2040 is verwoord, wil Druten (ook na 2030) trendmatig blijven doorgroeien. Om het dorpse karakter te behouden, zetten we in op zo'n 100 woningen per jaar. Deze groeiambitie is een van de uitgangspunten in de Omgevingsvisie Druten. Daarnaast maken we in het addendum op Woondeal 2.0 (ondertekening gepland juni 2025) met de regio afspraken over de woningbouwopgave na 2030. Ook daarin is 100 woningen per jaar de inzet voor Druten.

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

Opgave gemeente Druten
De opgave voor de gemeente Druten is 910 woningen over de periode 2022 tot en met 2030. Daarom worden ook de gerealiseerde plannen van 2022 tot en met 2024 meegenomen in de aantallen. In 2022 en 2023 zijn 162 woningen gerealiseerd. In 2024 zijn er 265 woningen bijgekomen. Bij elkaar opgesteld zijn dit 427 woningen. Dit betekent dat de planvoorraad en realisaties op een totaal komen van 1.460 woningen. Tot en met 2030 zijn er in de gemeente Druten plannen voor 1.033 woningen, zie figuur 1. Van deze plannen hebben 976 woningen een harde of zachte status. Nog eens 57 woningen hebben een potentiële status.

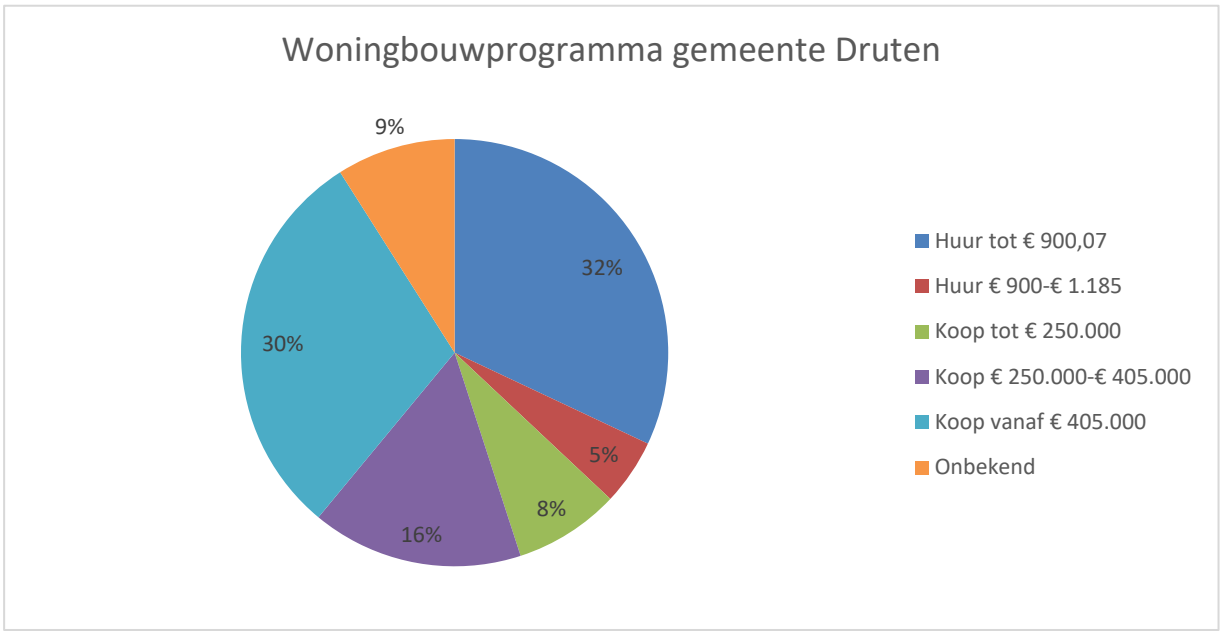
Het aantal woningen in plannen en gerealiseerde woningen bij elkaar opgeteld is ruim voldoende om de opgave in te vullen. Er geldt in Druten nog altijd een planstop. Vanaf 1 augustus 2024 geldt de stop niet meer voor kleine woningbouw initiatieven (1 of 2 woningen). In 2025 zal de planstop verder geëvalueerd worden.

[1] Onder een betaalbare huurwoning behoren sociale huurwoningen tot €900,07, en middenhuurwoningen tussen € 900,00 en € 1.185. De betaalbaarheidsgrens van €1.185 is gebaseerd op het Woningwaarderingsstelsel en is gelijk aan 187 punten (prijspeil 2025).



Figuur 1: aantal woningbouwplannen gemeente Druten

Van de 1.033 woningen in de planvoorraad is ongeveer 32% tot de sociale huurgrens (tot €900,07) en ca. 5% middenhuur (€ 900-€ 1.185). Er zijn geen plannen voor dure huur (meer dan €1.185) in Druten. Ongeveer 24% van de plannen is betaalbare koop (tot € 405.000). Van de totale planvoorraad wordt minimaal 61% van de plannen dus in het betaalbare segment gerealiseerd.



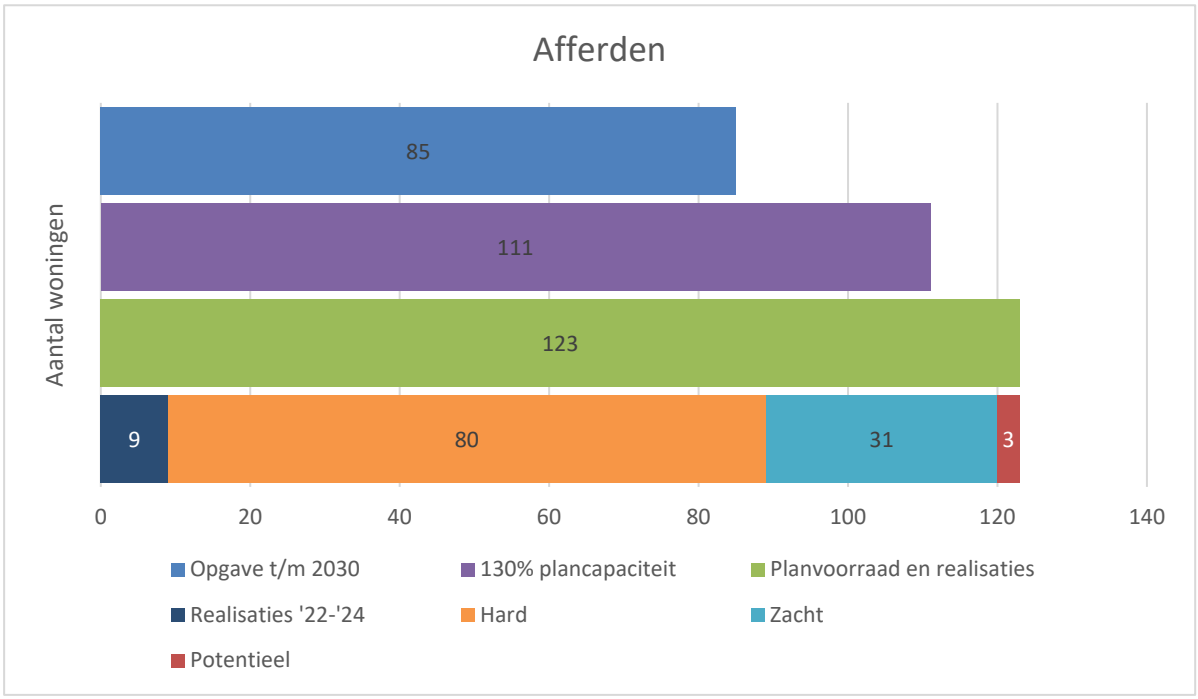
Figuur 2: woningbouwprogramma gemeente Druten

Opgave per kern:
In de woonvisie gemeente Druten 2023-2027 zijn de aantallen woningen per kern beschreven. Deze gegevens zijn meegenomen in onderstaande figuren. Op deze manier krijgen we de opgave per kern beter in beeld tot en met 2030.

Afferden
De kern Afferden heeft een opgave van 85 woningen van 2022 tot en met 2030. Het aantal plannen en de realisaties zijn samen 123 woningen.

In de kern Afferden zijn in de periode van 2022 tot en met 2024, 9 woningen gerealiseerd. Afferden heeft een planvoorraad van 114 woningen. Op dit moment zijn er 111 woningen met een harde en zachte status. Er zijn 3 potentiële plannen in Afferden (zie figuur 3).

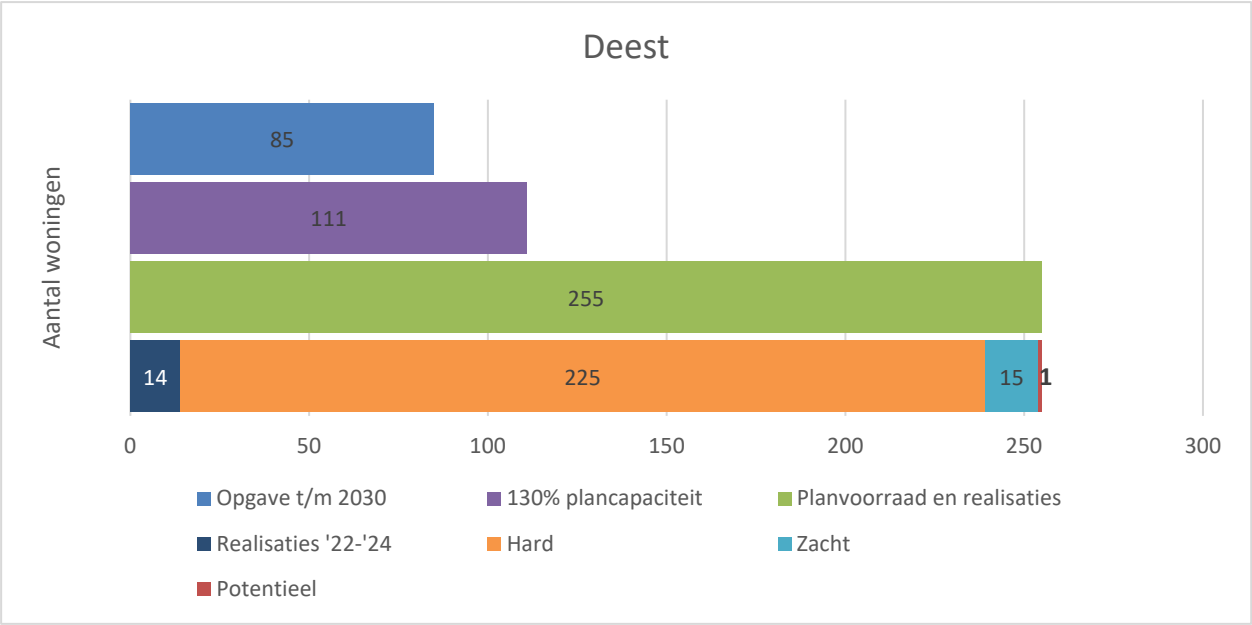
Het aantal gerealiseerde plannen en planvoorraad samen zijn genoeg plannen om aan de woningopgave in Afferden te voldoen.



Figuur 3: Opgave Afferden t/m 2030

Deest
In de periode 2022 tot en met 2030 is de woningbouwopgave in Deest 85 woningen. Het aantal plannen en realisaties zijn bij elkaar opgeteld 255 woningen. In Deest staat het plan Deest-zuid op de planning dit plan zal gefaseerd uit worden gevoerd. Ongeveer 219 woningen zullen voor 2030 op worden geleverd en 136 woningen na 2030.

In Deest zijn in de periode van 2022 tot en met 2024, 14 woningen gerealiseerd. Er is een planvoorraad van 241 woningen. Daarvan hebben 225 woningen een harde status en 15 een zachte status. Er is ook nog 1 potentieel plan in Deest. Dit betekent dat in Deest ook de opgave ruimschoots wordt gehaald met het aantal plannen in voorraad en de al gerealiseerde woningen.



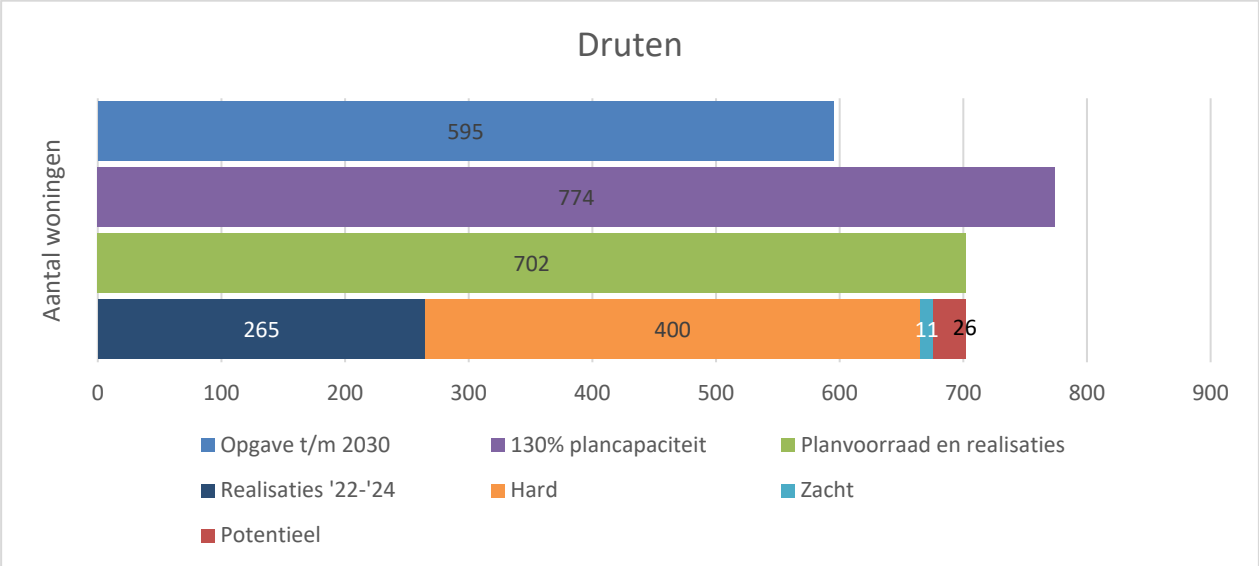
Figuur 4: opgave kern Deest t/m 2030

Druten

De kern Druten heeft de grootste opgave van alle kernen. In Druten ligt er een woningbouwopgave van 595 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030. Het aantal plannen en realisaties zijn bij elkaar opgeteld 702.

In Druten zijn in 2022 tot en met 2024, 265 woningen gerealiseerd. De planvoorraad op dit moment is 437 woningen. Van deze plannen hebben 400 woningen een harde status en 11 een zachte status en zijn er ook nog 26 potentiële plannen.

De gerealiseerde plannen in de periode van 2022 tot en met 2024 en het aantal plannen in voorraad zijn er genoeg om invulling te geven aan de opgave in de kern Druten zeker omdat veel van de plannen al een harde status hebben.

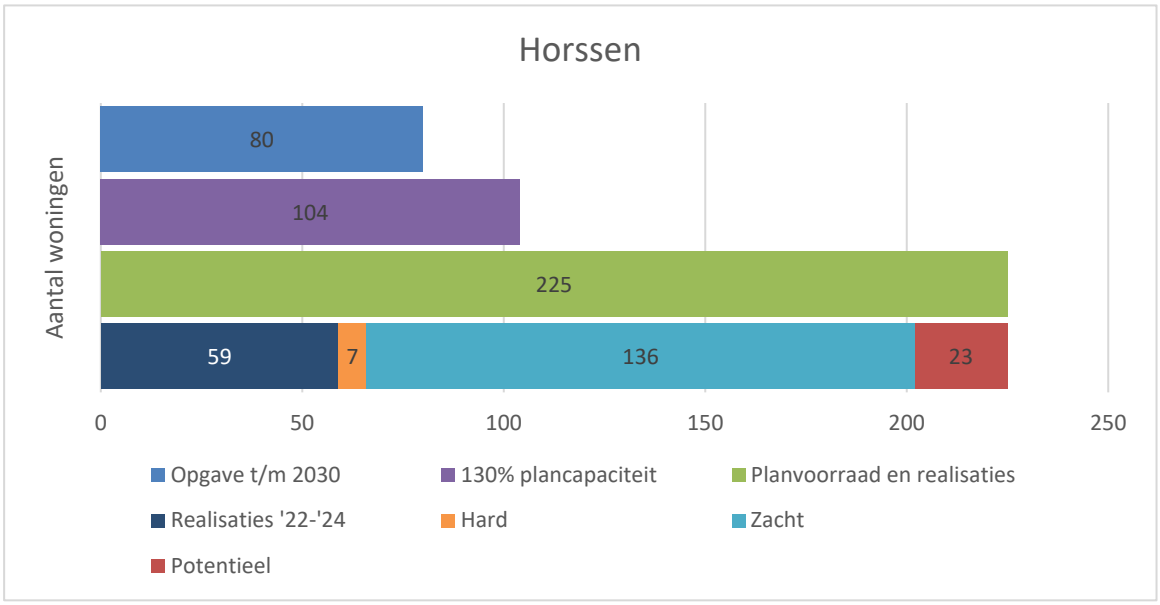


Figuur 5: opgave kern Druten t/m 2030

Horssen
De kern Horssen heeft een woningbouwopgave van 80 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Het aantal plannen en de realisaties bij elkaar opgeteld komt neer op 225 woningen.

In Horssen zijn in 2022 tot en met 2024, 59 woningen gerealiseerd. Horssen heeft een planvoorraad van in totaal 166 woningen. Daarvan hebben 7 woningen een harde status en 136 woningen een zachte status. 23 woningen hebben een potentiële status. De planvoorraad is groter dan de 130% plancapaciteit. Dit komt mede door een inhaalslag nadat er jaren weinig in Horssen is gebouwd.

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

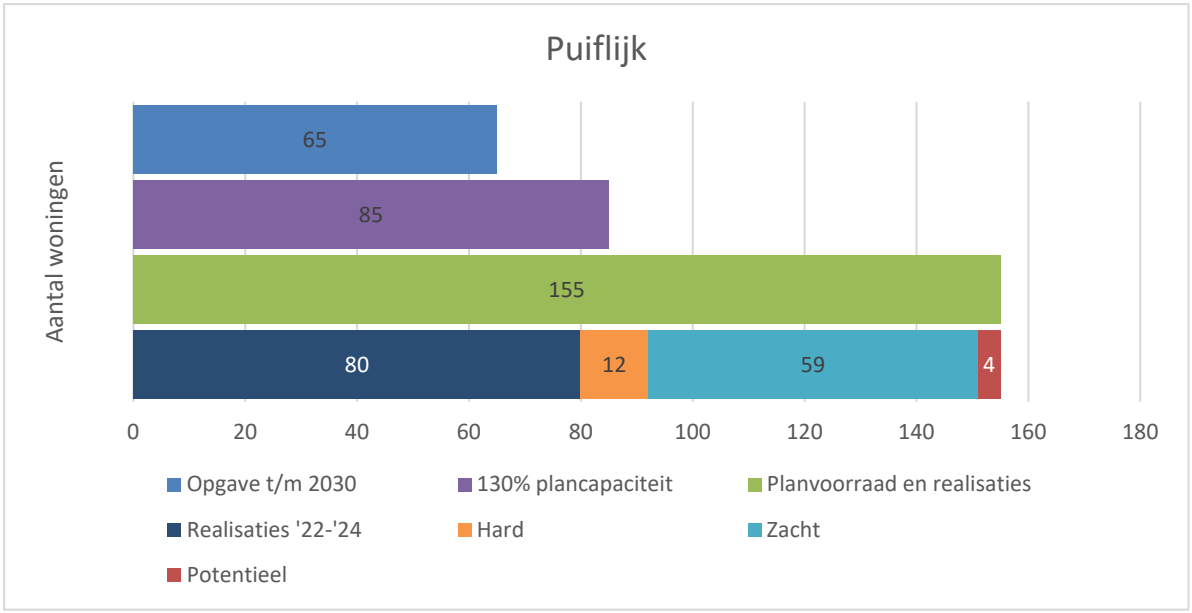


Figuur 6: opgave kern Horssen t/m 2030

Puiflijk
De kern Puiflijk heeft een woningbouwopgave van 65 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Het aantal plannen en de realisaties bij elkaar opgeteld komt neer op 155 woningen.

In de kern Puiflijk zijn van 2022 tot en met 2024, 80 woningen gerealiseerd. Puiflijk heeft een planvoorraad van in totaal 75 woningen. Daarvan hebben 12 woningen een harde status en 59 woningen een zachte status. 4 woningen hebben een potentiële status.

De gerealiseerde woningen in 2022 tot en met 2024 en de planvoorraad bij elkaar opgeteld is ruim voldoende om invulling te geven aan de woningbouwopgave in Puiflijk tot en met 2030.



figuur 7: opgave kern Puiflijk t/m 2030

Communicatie
Niet van toepassing.

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

Geheimhouding
Niet van toepassing.