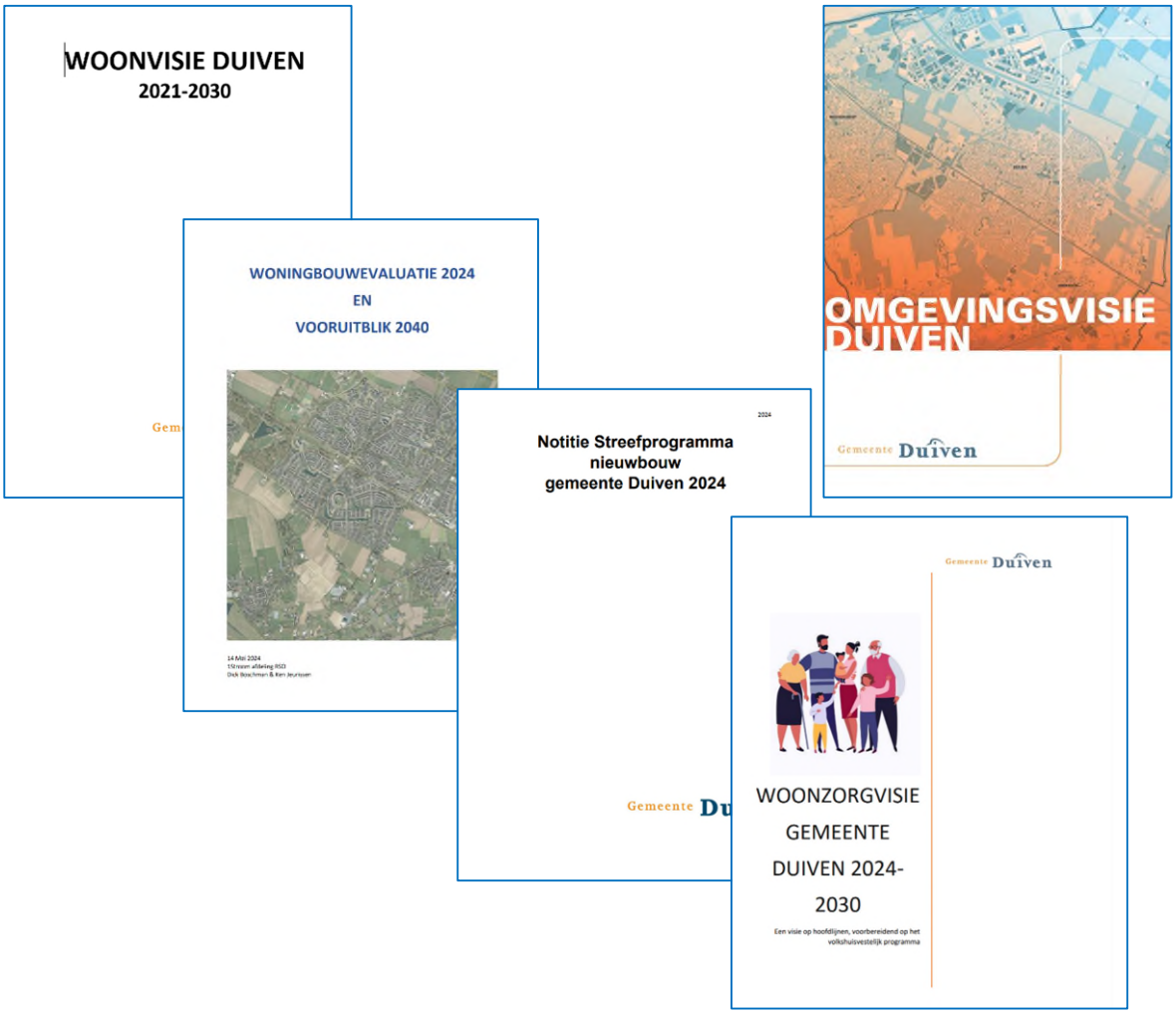
1STROOM
DUIVEN & WESTERVOORT
1Stroom werkt voor de gemeente Duiven
en de gemeente Westervoort

Volkshuisvestingsbeleid Duiven

Stand van zaken



Inzicht en overzicht van het huidige woon-volkshuisvestingsbeleid.

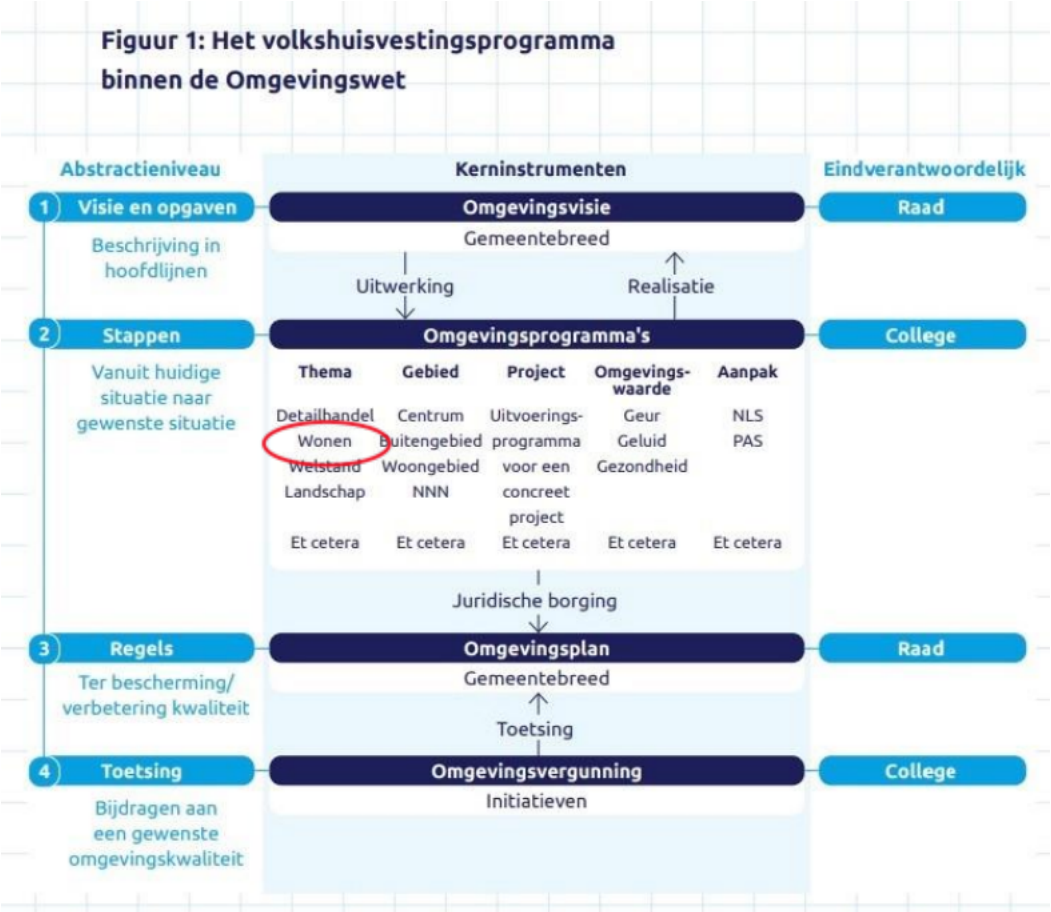
Versie: 26 maart 2026
Opgesteld door: Team RO/Anja Nijhuis

Inleiding

Met de Omgevingswet en de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting verandert het woonbeleid van een woonvisie in een programma onder de omgevingsvisie, het volkshuisvestingsprogramma. In de omgevingsvisie legt de gemeenteraad de ruimtelijke keuzes neer en wordt de toekomstvisie neergezet. Daarin staat ook het woon-/volkshuisvestingsbeleid op hoofdlijnen. In het volkshuisvestingsprogramma (wonen in figuur 1) komt de praktische uitwerking van het woonbeleid uit de omgevingsvisie. De omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma samen vervangen daarmee de huidige woonvisie.

In deze notitie wordt inzicht gegeven in het huidige beleid en de actualiteiten.
Deze informatie is de onderlegger voor de herijking van het woon-/volkshuisvestingsbeleid zoals weergegeven in de Koersnotitie Volkshuisvestingsbeleid. De Koersnotitie vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, de basis voor het woonbeleid in de herijking van de omgevingsvisie, en voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma.

Figuur 1: Het volkshuisvestingsprogramma binnen de Omgevingswet



1. Bestaand beleid 2022 – 2030

Overzicht woon-/volkshuisvestingsbeleid

Het huidige beleid rondom wonen in de gemeente Duiven is vastgelegd in verschillende documenten. Dat zijn:

- Woonvisie Duiven 2021-2030
- Omgevingsvisie Duiven
- Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 – Duiven
- Woonzorgvisie gemeente Duiven – 2025
- Doelgroepenverordening Duiven 2023
- Beleidsregel toewijzen woonwagenstandplaatsen 2021 gemeente Duiven
- Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Duiven
- Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels Duiven

Regionaal (GMR) afgestemd beleid:

- Huisvestingsverordening Gemeente Duiven 2024
- Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen en de update Woondeal 2.1
- Regionale Agenda 2025 – 2028
- NOVEX-ontwikkelperspectief
- Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgbroepen

In de bijlage is een overzicht gegeven met vindplaatsen van genoemde documenten.

Naast het gemeentelijk beleid is ook het beleid van andere overheden en de regio van belang. De belangrijkste uitgangspunten voor onze gemeente zijn:

Rijksoverheid:

- Omgevingswet
- Huisvestingswet
- Woningwet
- Wet versterking regie volkshuisvesting (wetsvoorstel)
- Wet betaalbare huur
- Wet goed verhuurderschap
- Nationale Woon- en Bouwagenda met onderliggende programma’s
- Verstedelijkingsstrategie

Provincie Gelderland:

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Vernieuwd Actieplan Wonen 2025 – 2027

Gemeentelijk beleid

De basis voor het woonbeleid in onze gemeente wordt op dit moment gevormd door de Woonvisie 2021-2030. Daarin wordt het beleid/de ambities aan de hand van drie thema's beschreven. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en leefbaarheid in de wijken, het huisvesten van specifieke doelgroepen en het realiseren van meer en passende woningen. Deze ambities zijn uitgewerkt in meer concrete middellange termijn doelen. In de bijbehorende woonagenda zijn de maatregelen en acties opgenomen.
De Doelgroepenverordening, de beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels, de Huisvestingsverordening, de beleidsregel toewijzing woonwagenstandplaatsen en het Afsprakenkader realisatie sociale huurwoningen zijn allemaal regelingen die zijn ontstaan om uitvoering te geven aan de doelen in de Woonvisie.
Met de woningbouwevaluatie 2024 is inzicht gegeven in de stand van zaken rondom woningbouwlocaties en realisatie van woningen. Daarmee is het beleid in de Woonvisie rondom hoeveel woningen er gebouwd moeten worden en het streefprogramma naar financieringscategorie vervangen.
Om uitvoering te geven aan de ambities rondom huisvesting van aandachtsgroepen en gelet op de actuele ontwikkelingen in het werkveld is in 2025 op dat onderdeel al een nieuwe visie opgesteld, namelijk de Woonzorgvisie.
In de huidige Omgevingsvisie is het beleid op wonen in lijn met het beleid zoals in de Woonvisie is beschreven.

Woonvisie 2021-2030 - samenvatting

Als achtergrondinformatie hier een samenvatting van de inhoud van de Woonvisie 2021-2030.

Visie op wonen in 2030

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.

Ambities Woonvisie 2021 – 2030

Om de visie op wonen in Duiven te realiseren zijn een drietal ambities omschreven in de Woonvisie.

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

   Met de Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk naar 2040 is het specifieke aantal te bouwen woningen losgelaten. Uitgangspunt is nu ‘bouwen naar behoefte’. In de Woondeal zijn daarbij de volgende afspraken gemaakt.

Periode	Bruto	Waarvan betaalbaar (67%)			Waarvan door corporaties
		Sociale huur 30%	Middenhuur	Betaalbare koop	
2022 – 2024	170				
2025 – 2030	790	265	65	240	245
2031 – 2034	400	120	40	140	120
2030 – 2040	1.000	300	370		

In de Woonvisie 2021-2030 is rekening gehouden met de afspraken die regionaal zijn vastgelegd in de Woondeal met provincie en rijk. Daarbij gaat om het versnellen van de bouwproductie, het realiseren van 67% van de nieuwbouw in het betaalbare segment, 25% van de nieuwbouwwoningen zouden circulair worden ontwikkelt en er is 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 2021-2030 geeft voldoende mogelijkheden om in te spelen op de uitkomsten van de regionale verstedelijkingsstrategie. Als er vanuit die strategie 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.
In de Woonvisie wordt aangegeven dat de regionale processen en afspraken kansen geeft voor Duiven om onze ambitie waar te maken. De toe te voegen woningen moeten daarbij huisvestingsmogelijkheden bieden voor onze woningzoekenden en voor de actief werkende bevolkingsgroep die graag in onze gemeente wil komen wonen.

De ambities zijn verder uitgewerkt in 18 (middellange) termijndoelen, verdeeld over de drie thema’s.

Doelen

Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken

Doel 1: ***we stimuleren particulieren die hun woning toekomstbestendig willen maken***

Maatregelen:

- 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***

Maatregelen:

- 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***

Maatregelen:

- 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***

Maatregelen:

- 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***

Maatregelen:

- 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***

Maatregelen:

- 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.

Doelgroepen

Doel 7: ***we willen dat er voldoende woningaanbod is voor starters en jongeren, die in de gemeente Duiven willen wonen***

Maatregelen:

- 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***

Maatregelen:

- 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

Maatregelen:

- 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

Maatregelen:

- 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

Maatregelen:

- 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.

Meer en passende woningen

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

Maatregelen:

- 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

Maatregelen:

- 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

Maatregelen:

- We hanteren het streefprogramma uit de Woningbouwevaluatie 2024/Woondeal 2.1.

- 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.

Doel 15: we bouwen in Loo en Groessen naar behoefte

Maatregelen:

- Op locaties in Loo en Groessen bouwen we kleinere woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens in de huursector en in de betaalbare koop.

Doel 16: we zorgen dat nieuwe woningen betaalbaar blijven

Maatregelen:

- 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

Maatregelen:

- 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

Maatregelen:

- 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.

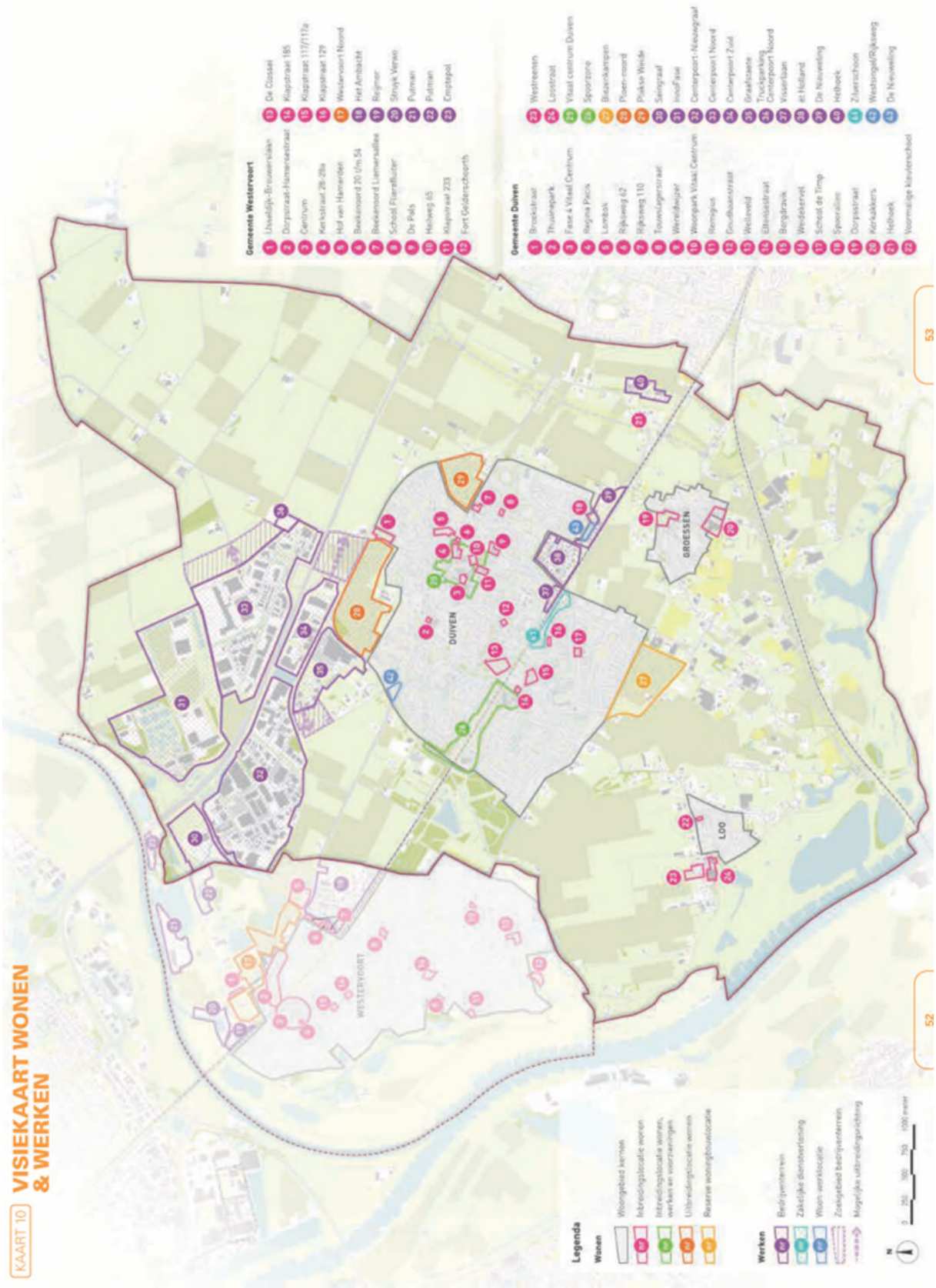
Woonbeleid in de Omgevingsvisie

In 2022 is de Omgevingsvisie Duiven vastgesteld. In de omgevingsvisie worden de fysieke kanten van de verschillende werkvelden waar de gemeente beleid voor maakt en uitvoert integraal samengebracht. Het woonbeleid is daarbij ondergebracht in het thema Een duurzaam thuis. De ambities en doelen uit de Woonvisie zijn daarin verwerkt en verwoord in een zestal punten:

- Mogelijk maken van de aanvullende woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties
- Realiseren van passende en betaalbare woningen aansluitend op de woonvraag van de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens
- Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor zelfstandig wonende ouderen en zorgdoelgroepen
- Verduurzaming van bestaande woningen en duurzame nieuwbouw
- Vergroening van de woonomgeving

- Aandacht voor specifieke woonvragen van spoedzoekers en woonwagenbewoners

Deze ambities zijn vertaald naar de visiekaart Wonen (en Werken).
De visie zal verder vertaald worden naar programma's die zorgen voor de vertaling van de omgevingsvisie naar uitvoering. Een van die programma's is het volkshuisvestingsprogramma, waarvoor deze koersnotitie de aanzet geeft. Op basis van de combinatie van bestaand beleid en de huidige actuele situatie.



Stand van zaken uitvoering woonbeleid

In de afgelopen jaren is gewerkt aan het uitvoeren en bereiken van de doelen en ambities uit de Woonvisie 2021 – 2030. Veel is er gerealiseerd, sommige nog niet en andere ambities lopen nog door in de komende jaren.

Met het vaststellen van de *Woonzorgvisie gemeente Duiven 2025* is vorig jaar een actualisatie gemaakt op de doelen die betrekking hebben op de huisvesting van de verschillende doelgroepen. Daarbij is ook gekeken naar de benodigde zorg en ondersteuning, zodat mensen langer of opnieuw zelfstandig in een woning kunnen wonen. De Woonzorgvisie wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Passend in het stramien van omgevingsvisie en volkshuisvestingsprogramma. De huisvestingsmogelijkheden en ambities voor de doelgroepen die in de Woonzorgvisie worden beschreven worden daarom niet meegenomen in deze notitie en in de uitwerking in het volkshuisvestingsprogramma. Daar waar overlap in de ambities zitten worden deze ook in deze koersnotitie en in het volkshuisvestingsprogramma opgenomen.

Voor duurzaamheid en de verschillende thema's die daarbij horen, zoals klimaatadaptatie & biodiversiteit, energietransitie en circulariteit werken we met Westervoort samen onder de paraplu van Samen1nergie. Uitgangspunt hierbij zijn de afspraken zoals vastgelegd in de Woondeal.
Voor Duiven zijn/worden eigen programma's opgesteld en worden daarom niet verder meegenomen in deze koersnotitie en straks ook niet in het volkshuisvestingsprogramma.

Zeer recent is uitvoering gegeven aan de wens om de bestaande woningvoorraad beter te kunnen inzetten. Het college heeft de *beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels* vastgesteld. Op basis van deze regeling kunnen woningen worden gesplitst of via woningdelen of kamerverhuur verhuurd worden. Ook is het mogelijk om familie-/mantelzorgwoningen bij te plaatsen op een kavel en bij grote kavels de kavel te splitsen. Zodat er een extra woning gerealiseerd kan worden. Dit alles draagt bij aan het laten krimpen van de woningnood en te voorzien in de benodigde huisvesting van een aantal doelgroepen.

Om de ambities voor het realiseren van sociale en betaalbare woningen juridisch te kunnen borgen is in 2023 de Doelgroepenverordening vastgesteld. Op locatieniveau kan daarmee in het bestemmingsplan en als vervolg daarop nu in het omgevingsplan worden vastgelegd in welke prijscategorieën er woningen gebouwd mogen worden en aan wie die nieuwe woningen verhuurd/verkocht mogen worden. De regeling is al heel concreet ingezet bij de Ploen (1 en groot) en in Loo bij de Kassenlocatie. De doelgroepenverordening wordt ook van toepassing op de Biezenkampen.

De druk op de sociale huurwoningvoorraad is nog steeds groot. Het is daarom noodzakelijk die woningen op een goede en rechtvaardige manier te verdelen op het moment dat zij beschikbaar komen voor nieuwe verhuur. De *huisvestingsverordening* is daarvoor al jaren het juiste instrument. Samen met de prestatieafspraken met de corporaties zorgt de gemeente er zo voor dat zowel de woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een huurwoning (uitstromers uit de zorg, statushouders, urgenten) als de reguliere woningzoekenden een woning kunnen vinden. Maar de noodzaak om sociale huurwoningen bij te bouwen, de koek te vergroten, is nog steeds aanwezig.

Om te zorgen dat er voor/met de corporaties passende sociale huurwoningen worden gebouwd heeft het college eind 2025 een *Afsprakenkader realisatie sociale huurwoningen* gesloten met Vivare. De regeling geldt ook voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen door andere corporaties of andere verhuurders. In de regeling staan afspraken over het te leveren product op basis van de Woonstandaard, stichtingskosten en ambities. Ook zijn een aantal ontwikkelmodellen vastgelegd over de manier waarop een project tot stand komt, afhankelijk van wie eigenaar is van de betreffende grondpositie. Dit afsprakenkader helpt om de corporaties in positie te brengen en om sociale huurwoningen te kunnen toevoegen aan de voorraad die passen bij de woningbehoefte van woningzoekenden met een laag inkomen.

Samen met ontwikkelaars en corporaties is de gemeente voortvarend aan de slag met het ontwikkelen van nieuwe woningen. Er zitten voldoende woningen in de planning, zowel in kleinere als grotere locaties (zie volgend hoofdstuk), maar de daadwerkelijke realisatie komt nog wat stroef op gang. Dit heeft onder andere te maken met de vele ambities, ook uit andere werkvelden, die bijdragen -aan

mooie toekomstbestendige wijken en buurten, maar die ook een uitdaging vormen voor de financiële haalbaarheid. De Woondeal, het ondersteuningsteam van de provincie en verschillende subsidieregelingen vanuit rijk en provincie helpen wel om de benodigde versnelling de komende jaren te realiseren.

De Woonvisie (2021), Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 en de ambities van de Woondeal 2.1 zijn de basis voor het woningbouwprogramma. Uitgangspunt hierbij is bouwen naar behoefte. De woningbouwbehoefte stijgt nog steeds. De richtinggevende woningbouwopgave tot en met 2040 ligt op circa 1.900 woningen. De woningbouwevaluatie laat zien dat het ontwikkelen van plannen tijd kost. Zo gemiddeld 3 tot 10 jaar. Planlocaties waar vandaag mee gestart wordt leveren dus pas over 3 tot 10 jaar de eerste woningen op. Door te krap te sturen op de hoeveelheid beschikbare locaties loop je altijd achter de feiten (behoefte) aan en wordt er dus te weinig woningen gebouwd.

2. Actualiteiten

Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken

Deze doelen zijn in feite op te delen in drie subgroepen, namelijk het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, het beter benutten van de woningvoorraad en leefbaarheid.

Onder de paraplu van Samen1nergie werken Duiven en Westervoort samen om de duurzaamheidsambities verder uit te werken en uit te voeren. Daarbij zijn de afspraken uit de Woondeal, waarin stevig wordt ingezet op de verschillende duurzaamheidsambities, de basis. Deze afspraken zullen de komende jaren doorlopen.

In januari 2025 heeft de gemeenteraad de Woonzorgvisie vastgesteld. In deze visie wordt aan de hand van vier thema's het beleid beschreven voor wonen (voor aandachtsgroepen), zorg/ondersteuning, leefbaarheid en fysieke omgeving. De inzet van de bestaande woningvoorraad is daarbij een belangrijk gegeven. De samenstelling van de huidige woningvoorraad is niet altijd passend bij de huidige woningbehoefte. Zeker niet voor een aantal specifieke aandachtsgroepen, zoals ouderen met een zorgvraag, uitstromers uit een instelling en kleinere huishoudens. Nieuwbouw kan die mismatch niet in zijn geheel opvangen, waardoor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad ook nodig zijn. In het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie, waaraan momenteel gewerkt wordt, gaat concrete en praktische oplossingen aandragen voor deze opgave.

Voor de sociale huursector maakt het college elk jaar met Vivare afspraken, de uitvoeringsagenda op de meerjarige prestatieafspraken (Raamovereenkomst 2024 – 2028). Daarbij ook aandacht voor de mogelijkheden voor kamerbewoning en andere woonconcepten, zoals friendscontracten. De recent vastgestelde beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels geeft mogelijkheden hiervoor. Met Vivare wordt nu gewerkt aan een afsprakenkader waarmee de puntjes op de i gezet worden om daadwerkelijk sociale huurwoningen in te kunnen zetten voor de verhuur aan verschillende eenpersoonshuishoudens. Dit zal de komende jaren verder zijn beslag krijgen.

Om de leefbaarheid in onze buurten en wijken te behouden en waar nodig te verbeteren werkt de gemeente samen met verschillende externe partners in het Leefbaarheidsplatform Duiven en Westervoort. Dit platform komt structureel elke 6 weken bijeen. Vanuit een preventief karakter heeft het platform als doel escalatie te voorkomen en leefbaarheid duurzaam te borgen.
In het platform wordt samengewerkt door de gemeente, Vivare, Santé partners en de politie. Vanuit deze expertises is er aandacht voor zorg, welzijn, veiligheid, wonen, openbare ruimte, handhaving, sociale verbinding en leefbaarheid.

Doelgroepen

In de Woonvisie is aangegeven dat er voldoende woningaanbod voor starters en jongeren moet zijn. In het nieuwbouwprogramma wordt daarop nadrukkelijk gestuurd, op voldoende aanbod van nieuwe woningen voor kleine huishoudens in het sociale en betaalbare segment. Om de positie van onze jongeren bij toewijzing van sociale huurwoningen te verbeteren worden elk jaar de nieuwe 18-jarigen geïnformeerd over nut (en noodzaak) van direct inschrijven als woningzoekende bij Entree. Hiermee bouwen zij tijdig inschrijftijd op, zodat ze op het moment dat zij toe zijn aan zelfstandig wonen iets meer kans hebben om daadwerkelijk een woning te bemachtigen.
Voor starters/doorstromers uit instellingen, die (weer) zelfstandig gaan wonen is recent de beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels een middel om sneller geschikte woonruimte te vinden. Hiermee is het mogelijk om woningen van de corporaties te delen, te splitsen of kamergewijs te verhuren. De woningvoorraad voor deze groep woningzoekenden wordt daarmee vergroot.

Naast woningen voor jongeren is er bij de nieuwbouw ook veel aandacht voor woningen geschikt voor senioren. Door aan te sturen op het realiseren van appartementen/nultredenwoningen of geclusterde woningen. Veel van de woningen in de nieuwbouwprogramma's zullen daarnaast levensloopgeschikt gebouwd worden. Hiermee kan de doorstroming bevorderd worden en kunnen mensen langer thuis blijven wonen.

Samen met Vivare wordt gewerkt aan het realiseren/herstructureren van twee woonwagenstandplaatsen aan de Westsingel.

In 2023 is de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers vastgesteld. Daarin zijn regels opgenomen voor huisvesting van goede kwaliteit, dicht bij het werk, met een goede woon- en leefomgeving voor alle inwoners.
In 2024 is aan de Visserlaan een voormalig kantoorpand verbouwd tot woonruimte voor arbeidsmigranten, met voorzieningen zoals toezicht en beveiliging.

Uit het recent opgeleverde woonbehoefteonderzoek van de GMR, waarin cijfers zijn opgenomen per gemeente, valt op te maken dat er in onze gemeente ook de komende jaren nog behoefte is aan woonruimte voor de short- en midstay arbeidsmigranten.

Periode tot en met 2030	Duiven
Shortstay	390 – 520
Midstay	70 – 90
Totaal	**460 – 610**

In het uitvoeringsprogramma op de meerjarige prestatieafspraken met Vivare wordt elk jaar vastgelegd dat Vivare 10% van de vrijkomende huurwoningen inzet voor de realisatie van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Door het lage aantal mutaties in de sociale huurwoningvoorraad de afgelopen jaren en een mismatch tussen de aan onze gemeente gekoppelde statushouders en de vrijkomende woningen, is het lastig om voldoende geschikte huurwoningen in te kunnen zetten. Er is dan ook sprake van een achterstand. Samen met Vivare en het RefugeeTeam kijken we doorlopend naar mogelijkheden om de taakstelling te realiseren en in te lopen. Zoals eerder al aangegeven kan de beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels daarbij helpen. Met Vivare is afgesproken dat zij in 2026 starten met het splitsen van 5 sociale huurwoningen in onze gemeente. Samen met het RefugeeTeam en het COA zal gekeken worden naar passende koppelingen.
Deze afspraak zal de komende jaren voortgezet worden.

Woonbehoefte doelgroepen – woonzorgvisie 2025

In 2025 heeft de gemeenteraad de Woonzorgvisie Gemeente Duiven 2024-2030 vastgesteld. In deze visie wordt aan de hand van vier thema's, passend binnen de thema's Een duurzaam thuis en een Gezonde, sociale en veilige leefomgeving van de Omgevingsvisie, een beweging in gang gezet voor een vernieuwende aanpak om te komen tot een meer gebiedsgerichte benadering. Daarbij richt de woonzorgvisie zich op de mensen voor wie het moeilijk is om passende woonruimte te vinden. Sommige mensen hebben minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn afhankelijk van zorg of begeleiding, of moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. Denk aan uitstromers uit instellingen, dak- en thuisloze mensen en arbeidsmigranten. Deze mensen behoren tot de 'aandachtsgroepen' op de woningmarkt, omdat zij elkaar op dit moment verdringen en concurreren met regulier woningzoekenden om de schaarse betaalbare woningen. De Woonzorgvisie richt zich op de groeiende specifieke woonvraag, veranderende demografische ontwikkelingen en andere toekomstige uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. Dit helpt bij het creëren van een duurzaam en toekomstig (woon)beleid.
In de woonzorgvisie worden hiervoor vier ambities beschreven:

- Wonen:
  er zijn voldoende passende en aantrekkelijke woningen en woonvormen voor alle aandachtsgroepen
- Passende zorg en ondersteuning:
  Inwoners wonen op een prettige en veilige manier, in voldoende gezondheid en langer zelfstandig
- Leefbaarheid:
  Inwoners leven veilig, prettig en gezond in elkaars nabijheid in een samenleving waarin iedereen mee kan doen
- Fysieke omgeving:
  een leefomgeving die sociaal, veilig, gezond en toegankelijk is voor iedereen

In een uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg, in de systematiek van de Omgevingswet, worden de ambities vertaald naar praktische doelen en acties. Dit uitvoeringsprogramma staat niet op zichzelf, maar vormt straks samen met het volkshuisvestingsprogramma zoals in deze koersnotitie aangeduid, de praktische uitwerking voor het woonbeleid uit de omgevingsvisie.
Daar waar het gaat om het realiseren of beschikbaar krijgen van woningen is er sprake van uitwisseling van doelen en ambities.

Uit de Woonzorgvisie komt de volgende huisvestingsopgave naar voren:

- Aandachtsgroepen die in aanmerking komen voor urgentie: tussen de 50-70 woonruimtes per jaar.
- Overige groepen met een zorg- of ondersteuningsvraag: toename van de vraag van mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking (Wlz) en mensen met een psychische kwetsbaarheid (doelgroep Beschermd Wonen): maximaal 25 extra woonruimten tot 2030.
- Huisvesting ouderen/senioren:
  De verschillende typen huisvesting voor senioren:
  - Nultredenwoningen — maximaal 325 woningen toevoegen 2022-2030
  - Geclusterde woningen voor senioren — maximaal 225 woningen toevoegen
  - Zorggeschikte woningen — maximaal 65 woningen/plekken toevoegen

Meer en passende woningen

Met de komst van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk is er weer volop aandacht voor de volkshuisvesting in zijn algemeenheid, voor het versnellen van de woningbouwproductie en het huisvesten van aandachtsgroepen (doelgroepen) in het bijzonder. Dat heeft ook zijn uitwerking op het wonen/de volkshuisvesting in onze gemeente. We hebben met het rijk, de provincie en de regio (GMR) een Woondeal gesloten. Met als doel de woningbouw te versnellen en de huisvestingsmogelijkheden voor de aandachtsgroepen te verbeteren. Voor dat laatste is de Woonzorgvisie opgesteld en werken we nu aan het onderliggende uitvoeringsprogramma.
Samen met de ontwikkelaars, de corporaties en andere partijen kijken we waar we woningen kunnen realiseren en waar dat op korte termijn kan. Ook is ervoor gekozen om een aantal locaties naar voren te halen in de tijd. Om zo beter in te kunnen spelen op de behoefte van onze inwoners en andere woningzoekenden.

Nieuwbouwontwikkelingen Duiven

In de Woonvisie hebben we ons tot doel gesteld om tot 2025 570 woningen te bouwen, tot 2030 in totaal 900 woningen en tot 2040 in totaal 1.200 woningen. Daarbij kijken we naar het verbeteren van de mogelijkheden voor starters en jongeren.
Met de komst van de Woondeal, de actualisatie van de Woondeal en de huidige update naar Woondeal 2.1 is het programma:

Periode	Bruto	Waarvan betaalbaar (67%)			Waarvan door corporaties
		Sociale huur 30%	Middenhuur	Betaalbare koop	
2022 – 2024	170				
2025 – 2030	790	265	65	240	245
2031 – 2034	400	120	40	140	120
2030 – 2040	1.000	300	370		

De woningen in de periode 2030 – 2040 maken onderdeel uit van de voorwaardelijke extra mogelijkheden voor een grootschalige woningbouwlocatie Liemers. Waarin de verwachting is dat de gemeenten Westervoort, Duiven en Zevenaar samen 4.000 woningen kunnen realiseren in de spoorzones. Voor Duiven ongeveer 1.000 woningen.

Uitgangspunt van de Woondeal-afspraken is dat 67% van de nieuwbouw betaalbaar is (sociale en middenhuur en betaalbare koop laag en hoog). Daarbinnen is 30% sociale huur.

Wat is er al gerealiseerd

Periode	Bruto	Waarvan betaalbaar (67%)			Waarvan door corporaties
		Sociale huur 30%	Middenhuur	Betaalbare koop	
2022 – 2024	117	29	13	43	29
2025 – 2030 (alleen de gereed meldingen in 2025)	49	12		16	12

Het aantal opgeleverde woningen is in deze periode fors achtergebleven bij de doelstellingen. Dat heeft te maken met het feit dat de meeste plannen aan het begin van deze periode nog opgestart moesten worden. Er lagen in 2021 geen panklare plannen op de plank. Door alle ambities (stapeling vanuit verschillende werkvelden), aanpassing van het streefprogramma en bezwaar- en beroepsmogelijkheden is het ingewikkeld om plannen snel tot realisatie te brengen. Gemiddeld is de doorlooptijd ongeveer 7 jaar. Dat gaan we de komende jaren ook terugzien in de op te leveren woningen. Veel plannen waar we al jaren aan werken komen de komende jaren daadwerkelijk tot opleveren.
Het aandeel sociaal (25%) is lager dan gewenst op basis van de woondeal-afspraken. Wel voldoet dit aantal aan de afspraken zoals vastgelegd in de Woonvisie.
Het totaal percentage betaalbaar is wel volgens afspraken, namelijk 66%. En dat is een mooi resultaat, wetende dat deze plannen deels zijn opgestart voordat de woondeal-afspraken van kracht zijn geworden. Die plannen zijn dus ontwikkeld onder een ander regime.

Wat staat er in de planning

Periode	Bruto	Waarvan betaalbaar (67%)			duur	onbekend
		Sociale huur 30%	Middenhuur	Betaalbare koop		
2026 – 2034	1839	257	115	549	339	107
2035 – 2040	1010	562	382		478	60
Totaal	**2849**	**819**	**1046**		**817**	**167**

In deze cijfers zitten alle grote (potentiële) locaties, zoals de Ploen (1 en groot), Plakse Weide, Biezenkampen en drie spoorzone-locaties. En natuurlijk de transformatielocaties in het centrum van Duiven en in Loo.
Hiermee kan Duiven voldoen aan de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal.
Als gekeken wordt naar hoe de ontwikkelprocessen lopen, zien we wel dat er bij verschillende locaties knelpunten zijn die de beoogde start van projecten kunnen vertragen. Denk daarbij aan netcongestie, wensen van grondeigenaren en bezwaren van omwonenden.

Naast sturen op aantallen en financiële woningbouwcategorieën maken we met ontwikkelaars, soms is dat de gemeente zelf, ook afspraken over voor wie die nieuwe woningen geschikt moeten zijn. Daarbij is levensloopbestendig bouwen en bouwen voor 1-2 persoonshuishouden de grote opdracht.

Door de trage start moet er nog hard gewerkt worden de komende jaren om alle doelen rondom de nieuwbouw gerealiseerd te krijgen. De uitgangspunten uit de huidige woonvisie, geactualiseerd met de laatste woondealafspraken en de woonzorgvisie zullen dan ook meegenomen worden in de herijking van de omgevingsvisie en het op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

In Loo en Groessen bouwen we naar behoefte.
In Groessen is het project Onder de toren opgeleverd in 2023 en wordt begin 2026 de Bloesemgaarde opgeleverd. En er ligt nog een initiatief voor woningen aan de Dorpstraat.
In Loo zijn woningen gerealiseerd in de kleuterschool en worden in 2027 woningen opgeleverd in het project St. Antoniusstraat. Ook wordt er hard gewerkt aan het plan voor woningen op de kassenlocatie (Loostraat 65).

Naast aantallen, financieringscategorieën en doelgroepen wordt er bij nieuwbouw ook gekeken naar de duurzaamheidsdoelen uit de Woondeal. Vanuit deze afspraken wordt er bij nieuwbouw sterk ingezet op circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

Woonbehoefteonderzoek GMR 2025

In GMR-verband heeft Companen voor de Groene Metropool Regio in 2025 een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is begin 2026 opgeleverd. Naast cijfers op regioniveau geeft dit onderzoek ook inzicht in de specifiek woonbehoefte in Duiven en daarbinnen op CBS-wijkniveau.

Dit onderzoek laat zien dat de huishoudensgroei in Duiven de komende jaren gestaag doorgaat. Samen met het huidige tekort levert dat voor de periode 2025-2034 een woningbehoefte op van 1.155 extra woningen. Voor de periode 2035-2040 is de woningbehoefte 315 woningen. Ook na 2040 blijft er vraag naar woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat de woningbehoefte in de Liemers in lijn ligt met eerdere prognoses en de afspraken in de Woondeal. Voor de herijking van de nieuwbouwopgave wordt daarom uitgegaan worden van de 1.900 woningen tot 2040, exclusief de mogelijkheden in de Spoorzone, zoals opgenomen in de Woningbouwevaluatie 2024 en de vooruitblik naar 2040.

De behoefte aan betaalbare woningen is in Duiven net iets lager dan het regionale gemiddelde, maar past wel in de Woondeal-afspraken (67% betaalbare woningen realiseren). Ook de vraag naar sociale huurwoningen ligt op de 30% van de Woondeal-afspraken. Daarbij is er in de sociale sector veel vraag naar appartementen, maar er blijft ook vraag naar grondgebonden woningen.
In het dure segment is er zowel vraag naar grondgebonden woningen als naar appartementen. Deze laatste vraag komt vooral van oudere huishoudens die een nultredenwoning zoeken.
Van de totale woningvraag voor de gemeente Duiven bestaat bijna 60% uit de vraag naar appartementen/nultredenwoningen. Zowel in de huur als in de koopsector.

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek laat zien dat er nog steeds een grote behoefte bestaat aan extra woningen. Het woningbouwprogramma sluit daar mooi bij aan. Omdat de vraag naar financieringscategorie aansluit bij de Woondeal-afspraken hoeft het programma zowel kwantitatief als financieel niet te worden aangepast. Het beoogde programma kan in de herijkte visie worden doorgezet.

Bijlage

Vindplaats beleidsdocumenten

Duiven	
Woonvisie Duiven 2021-2030	https://duiven.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/ceb6108e-45ea-4c7a-8480-068c6d0c4374?documentId=5df14e48-4d62-4dc7-a258-07fe2cb1eb91&agendaItemId=cc02aa5f-d0ac-401f-a6ca-cc44d5406c7f
Woonzorgvisie gemeente Duiven – 2025	https://duiven.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/b80f71ee-13bf-4c83-9202-525dc618991b?documentId=f4570054-a194-44b0-8e99-a3c5926e286b&agendaItemId=beac1e2c-24a3-4600-ba25-84629d9f3a25
Omgevingsvisie Duiven	https://www.duiven.nl/omgevingswet Klik vervolgens rechts op Omgevingsvisie
Doelgroepenverordening Duiven 2023	https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR692714
Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 – Duiven	https://duiven.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/959f47a5-4d2a-497a-93d2-39c1ed3dbf56?documentId=459f6de0-db84-42ef-b911-ae2f005c85da&agendaItemId=41848106-59fe-4664-8461-6243261b46ef
Beleidsregel toewijzen woonwagenstandplaatsen 2021 gemeente Duiven	https://www.duiven.nl/woonwagenstandplaatsen
Beter Benutten Bestaande woningvoorraad en Kavels Duiven	https://www.duiven.nl/beter-benutten-van-de-bestaande-woonvoorraad-en-kavels
Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Duiven	https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR692901
Regionaal (GMR) afgestemd beleid:	
Huisvestingsverordening Gemeente Duiven 2024	https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR713447/1
Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen en de Update Woondeal 2.1	https://www.gmr.nl/projecten/woondeal-regio-arnhem-nijmegen/
Regionale Agenda 2025 – 2028	https://www.gmr.nl/documenten/regionale-agenda/
NOVEX-ontwikkelperspectief	https://www.gmr.nl/media/4b1igyhp/novex-ontwikkelperspectief-arnhem-nijmegen-foodvalley.pdf
Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen	https://www.gmr.nl/documenten/regionaal-afsprakenkader-huisvesting-aandachtsgroepen/