

Aanvulling 2020 Woonvisie Druten n.a.v. Regionaal woningmarktonderzoek 2019

17 februari 2020

Het recent verschenen Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen geeft aanleiding om de Woonvisie Druten 2016-2021 'Samen werken aan beter wonen' op onderdelen te herijken. Welke doelen en acties uit de Woonvisie moeten we bijstellen naar aanleiding van dit regionale woningmarktonderzoek?

In lijn met de Woonvisie maken we ons er onverminderd hard voor om, samen met onze partners, de woningvoorraad op peil te houden, zowel kwantitatief als kwalitatief, invulling te geven aan woonwensen, onze wijken en dorpen leefbaar te houden en fors in te zetten op toekomstbestendig en energiezuinig wonen.

De hoofddoelstellingen en speerpunten blijven dus onveranderd overeind. Wel vindt er op onderdelen een wijziging plaats. Hieronder geven we aan welke onderdelen uit de Woonvisie 2016-2021 worden bijgesteld.

Ten opzichte van de Woonvisie 2016 zien we de volgende aandachtspunten:

- De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, een versnelling van de woningproductie is gewenst
- De behoefte aan betaalbare woningen (voor middeninkomens) is verder toegenomen, zowel in koop als middeldure huur.
- We moeten sterker inzetten op de bouw van sociale huurwoningen.

Concreet betekent dit dat we een aantal acties uit hoofdstuk 3 van de Woonvisie 2016 bijstellen en opnieuw formuleren. Hieronder geven we aan welke recente ontwikkelingen hebben geleid tot de noodzaak om bij te stellen, om welke acties het gaat en formuleren we een nieuw actiepoint.

3.1: Faseren, doseren en samenwerken

Recente ontwikkelingen

Met name door verdere groei van de bevolking en economie en achterblijvende bouwproductie is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren verder toegenomen. Om enerzijds in te spelen op de groei van het aantal huishoudens en anderzijds in te lopen op het huidige woningtekort, zullen we een versnelling in de woningproductie moeten bewerkstelligen. Dat betekent dat we (gemiddeld) per jaar meer woningen moeten toevoegen dan de keuze die we in 2016 gemaakt hebben.

Woonvisie 2016:

We streven in de periode 2016-2019 naar de bouw van 310 woningen (jaarlijks 78)

Wordt vervangen door:

We streven in de periode 2019-2030 naar de bouw van 970 woningen (gemiddeld 90 woningen per jaar), waarvan 70% in de periode tot 2025 (versnelling woonagenda)

3.2 Invulling geven aan woonwensen

Recente ontwikkelingen

Door de prijsstijgingen in de koopsector de afgelopen jaren en de alsmaar strenger wordende hypotheekwettelijke eisen, is de behoefte aan goedkope koopwoningen (tot €200.000) alleen maar gestegen. We lossen dit niet enkel op door doorstroming in de bestaande voorraad, die is namelijk veelal te duur geworden. We zullen echt substantieel bij moeten bouwen in de categorie goedkope koop.

Verder blijft het zaak in te zetten op levensloopgeschikte woningen voor senioren, zodat zij verleid worden te verhuizen. Hierdoor komen in de bestaande voorraad ruime grondgebonden woningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen.

Woonvisie 2016:

- Voor gezinnen vergroten we in de eerste plaats het aanbod aan rij- en hoekwoningen tot €250.000 en in de tweede plaats het aantal grondgebonden koopwoningen boven de €250.000.
- Voor (vitale) senioren zetten we in op het maximaal aanpasbaar bouwen van nieuwe woningen.
- Voor starters zetten we in op het vergroten van het aanbod van grondgebonden woningen in de klasse tot €200.000. In eerste instantie via het vergroten van de doorstroming in de bestaande voorraad, in tweede instantie via beperkte nieuwbouw.

Wordt vervangen door:

- *Voor starters en jonge huishoudens zetten we in op toevoegen van woningen in goedkope koop (tot €200.000), sociale huur en middeldure huur.*
- *Voor senioren zetten we in op toevoegen van levensloopgeschikte woningen, in sociale huur, middeldure huur en (middel)dure koop (> €200.000).*

3.3 Betaalbaar wonen

Recente ontwikkelingen:

De behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende jaren is gestegen ten opzichte van een paar jaar geleden. Dat komt doordat er ook grote groepen zijn die minder gaan profiteren van de welvaartsgroei en er nieuwe groepen komen die opteren voor sociale huur (migranten, zorgvragers). Uit het regionale woningmarktonderzoek blijkt een behoefte aan 200 extra sociale huurwoningen voor de komende 10 jaar.

Als nulpunt voor de groei van de voorraad gaan we uit van de Drutense voorraad sociale huurwoningen (tot €720) van corporaties per 1-1-2019, te weten 1.825 woningen.

Woonvisie 2016:

In 2021 bestaat de sociale huurvoorraad van de gemeente Druten uit minimaal 1.960 woningen. Dat betekent een groei van 25 woningen ten opzichte van 2016.

Wordt vervangen door:

In 2030 bestaat de sociale huurvoorraad van de woningcorporaties in de gemeente Druten uit 2.025 woningen. Dat betekent een groei van 200 sociale huurwoningen ten opzichte van 2019.