

DATUM 1 april 2021

PROJECTNUMMER 2296.102

OPDRACHTGEVER Gemeente Druten

Notitie woningbouwplannen en afwegingscriteria

De gemeente Druten heeft een flinke woningbouwopgave. In de periode 2019-2030 zijn er 970 extra woningen nodig. Daar is een deel inmiddels van gebouwd, en er zijn veel woningbouwplannen in de gemeente. Bij die woningbouwplannen wil de gemeente graag de juiste woningen bouwen, passend bij de behoefte vanuit de verschillende kernen. Tegelijkertijd is er haast geboden bij het bouwen van woningen: er is een woningtekort, waardoor lokale woningzoekenden hun heil elders moeten zoeken. Daarom roept de gemeenteraad van Druten op tot het versneld laten doorgaan van woningbouwplannen, in de periode tot en met 2024.

In deze notitie behandelen we de volgende punten:

1. We gaan uit van een woningbehoefte van 970 extra woningen tussen 2019 en 2030. We maken een inschatting hoe deze woningbehoefte over de verschillende kernen is verdeeld. Daarbij kijken we ook naar kwalitatieve aspecten: welke woningtypen zijn nodig om aan de vraag te voldoen?
2. Op basis van het woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen bepalen we relevante criteria om plannen te toetsen.
3. Vervolgens gaan we in op de verschillende plannen in de verschillende kernen. Hoeveel harde en zachte plannen zijn er? En hoe verhoudt dit zich tot de woningbouwopgave per kern?
4. We kijken in hoeverre deze plannen voldoen aan de behoefte per kern, en krijgen zo een beeld van welke plannen door kunnen en/of moeten gaan. Hiermee krijgen we een totaalbeeld van de mogelijkheden voor woningbouw de komende vier jaar, en welke restopgave er (per kern) ligt.

1 Woningbehoefte per kern

In het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen is in 2019 de kwantitatieve woningbehoefte er 970 extra woningen nodig in de periode tussen 2019 en 2030. De meerderheid van deze woningen moet in de periode tot 2025 gebouwd worden: 70%. Dit gaat om 680 woningen. Op basis van demografische kenmerken en verhuisbewegingen de afgelopen jaren, kunnen we een inschatting maken van de totale ontwikkeling van de woningbehoefte per kern.

Let op: dit is een rekenkundige inschatting op basis van demografische gegevens. Beleidskeuzes voor meer of minder woningen kunnen uiteraard gemaakt worden. Daarom vormt onderstaande verdeling ook geen 'hard' kader. Om verschillende redenen kunnen deze aantallen worden aangepast. Wel biedt dit overzicht een richtinggevende basis om de woningbouw per kern te bepalen.

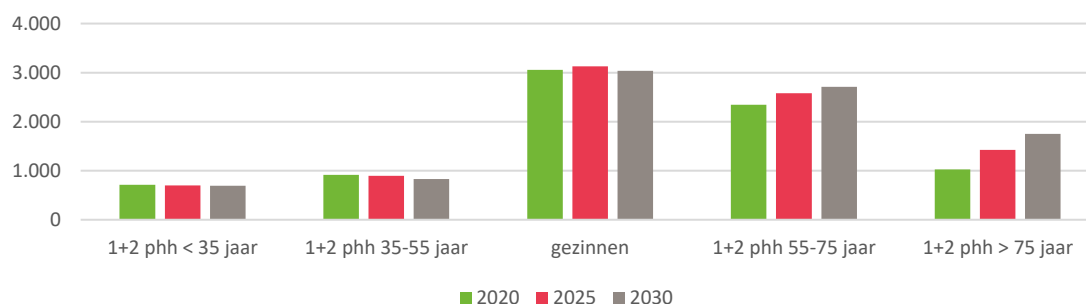
Tabel 1.1: Gemeente Druten. Ontwikkeling woningbehoefte per kern, 2019-2030

	2020	2030	Vershil
Druten	5.405	6.040	+635
Puiflijk	535	605	+70
Deest	800	890	+90
Afferden	655	745	+90
Horssen	650	735	+85
Totaal	8.045	9.015	+970

Bron: provinciale prognose, doorrekening Companen (2021)

Over het algemeen geldt dat de extra woningbehoefte met name voorkomt uit het feit dat we met zijn allen steeds ouder worden. Het aantal 55-plussers, en met name het aantal 75-plussers neemt toe de komende jaren. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder groeit de komende tien jaar van circa 1.000 naar 1.700. Het aantal jongere huishoudens en gezinnen blijft nagenoeg gelijk. Mede door de aantrekkingskracht die de kernen van Druten hebben op (startende) gezinnen van buiten de gemeente.

Figuur 1.1: Gemeente Druten. Ontwikkeling huishoudenstypen, 2019-2030



Bron: provinciale prognose (2019)

Woningbouwprogramma ten opzichte van woningbehoefte

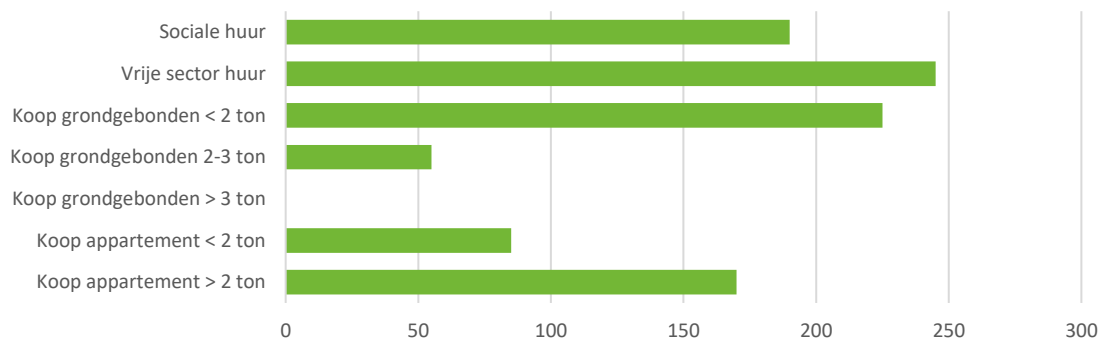
Bij de woningbouwambities houden we rekening met het niet doorgaan van plannen. De regionale afspraak om rekening met planuitval te houden, is dat we 130% programmeren. Dat wil zeggen dat we voor iedere 100 benodigde woningen, 130 plannen maken. Zo verkleinen we het risico dat we uiteindelijk te weinig woningen bouwen. Met een woningbehoefte van 970 woningen tot 2030 komen we tot een benodigde planvoorraad van ongeveer 1.260 woningen.

Om het woningtekort in de gemeente in te lopen, hebben we de ambitie om 70% van de woningbehoefte voor 2025 te realiseren. Als we 70% van 1.260 nemen, betekent dit dat er 884 woningen moeten worden gebouwd tot 2025. Sinds 2019 werden er 163 woningen gebouwd, waardoor we kunnen stellen dat er plannen moeten zijn voor **721 woningen tot 2025**.

Kwalitatieve woningbehoefte

In het kader van het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019) is de woningbehoefte in de gemeente Druten in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat er met name behoefte is aan huur- en koopappartementen en (goedkopere) rijwoningen. De toenemende vraag naar appartementen kan met name worden toegeschreven aan de toename van het aantal ouderen. Hier speelt vaak mee dat zij gelijkvloers willen wonen, zodat zij ook op hoge leeftijd aangenaam kunnen wonen. In de praktijk zien we dat de wens van ouderen naar appartementen in kleinere kernen ook vaak kan worden ingevuld door gelijkvloerse, maar grondgebonden woningen. Vaak heeft deze woonvorm zelfs de voorkeur boven gestapelde appartementen. Deze woonvormen passen wellicht ook beter in de ruimtelijke context.

Figuur 1.2: Gemeente Druten. Kwalitatieve woningbehoefte, 2019-2030



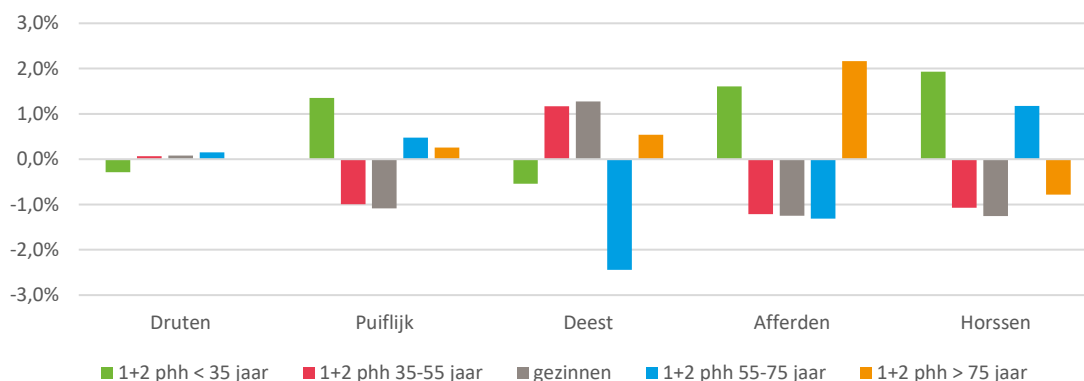
Bron: Companen, regionaal woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019)

Vanuit het woningmarktonderzoek komt nagenoeg geen vraag naar (middel)dure grondgebonden woningen naar voren. De reden hiervoor is dat er al veel van deze woningen in de gemeente Druten staan. Bij doorstroming (ouderen of andere huishoudens die hun vaak grote woning achterlaten) komen deze woningen vrij, waardoor er voldoende aanbod ontstaat. Volkshuisvestelijk is bovenstaande behoefte het uitgangspunt. Of deze kwalitatieve behoefte uiteindelijk haalbaar is (financieel, maar ook ruimtelijk gezien) moet nog blijken. In deze notitie houden we deze kwalitatieve verdeling aan om woningbouwplannen te beoordelen.

Kwalitatieve accenten per kern

De kernen in de gemeente Druten lijken qua bevolkingsopbouw redelijk op elkaar. Toch zijn er op basis van verhuisbewegingen en kleine verschillen in leeftijdsopbouw accenten te leggen op de woningbehoefte. Zo groeit in Puiflijk het aantal jongere huishoudens naar verhouding wat harder dan het landelijke gemiddelde. Datzelfde geldt voor Afferden en Horssen. Deze laatste kernen vergrijzen ook wat meer dan gemiddeld. In Deest zien we juist een grotere groei van het aantal gezinnen en kleine huishoudens tussen de 35 en 55 jaar. De kern Druten ontwikkelt nagenoeg hetzelfde als het gemeentelijke gemiddelde. Dat komt doordat dit verreweg de grootste kern is. De ontwikkelingen in de kern Druten spelen dus een grote rol in het totale beeld van de gemeente.

Figuur 1.3: Gemeente Druten. Ontwikkeling huishoudenstypen ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde, 2019-2030



Bron: provinciale prognose, CBS Microdata 2006-2017, bewerking Companen (2021)

Accenten per kern

Op basis van de kwalitatieve accenten plaatsen we ‘plussen’ en ‘minnen’ op bepaalde segmenten per kern. Dat wil zeggen dat er waar een plus staat er een wat groter aandeel van dit woningtype zou moeten/kunnen worden gebouwd dan het gemeentelijke gemiddelde. Dat baseren we op de verwachte ontwikkeling van de huishoudenstypen per kern, en hun woonwensen. Waar een min staat, zou juist wat minder van dit type worden/kunnen gebouwd.

Tabel 1.2: Gemeente Druten. Woningbouwprogramma en accenten per kern, 2021-2025

Segment	Druten	Puiflijk	Deest	Afferden	Horssen	Totaal	
						Aantal	Aandeel*
Sociale huur				+		144	20%
Particuliere huur			-			180	25%
Koop grondgebonden < 2 ton		+		+	+	164	23%
Koop grondgebonden 2-3 ton						41	6%
Koop grondgebonden > 3 ton						0	0%
Koop appartement < 2 ton						64	9%
Koop appartement > 2 ton			-	-	+	128	18%
Totaal	+472	+54	+66	+66	+63	+721	100%

*) Dit aandeel baseren we op de kwalitatieve behoefte weergegeven in figuur 1.2

Bron: Companen, regionaal woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019)

2 Toetsingscriteria

Om tempo te maken met de (beoordeling van) woningbouwplannen kiezen we ervoor om twee kaders mee te geven op gemeenteniveau. Dat betekent dat we vooralsnog geen aanvullende criteria op planniveau stellen.

- **Kwantitatieve woningbehoefte:** we willen tot 2025 721 woningen realiseren. Daarbij stellen we dat we de kwantitatieve behoefte per kern als richtinggevend aanhouden. Aan de behoefte per kern willen we niet te strak vasthouden. We houden ruimte om meer te bouwen indien er een goed plan in een kern ligt. Daarbij geldt wel dat dit vervolgens kan leiden tot minder woningbouw in een andere kern.
- **Voldoet aan kwalitatieve behoefte:** voor de kwantitatieve behoefte geldt min of meer hetzelfde als voor de kwalitatieve. We sturen op gemeenteniveau op het woningbouwprogramma in tabel 1.2. Deze verdeling naar woningtypen en -categorieën dient wederom richtinggevend per kern. Ook hier is afwijken mogelijk, maar dat betekent dat er in een andere kern of ander plan moet worden gecompenseerd. We sturen dus niet op planniveau of kernniveau, maar wel strak op gemeenteniveau. Als voorbeeld: als in een plan of kern geen 23% grondgebonden koop onder de €200.000 wordt gebouwd, betekent dit dat er in een andere kern of ander plan meer dan 23% in dit segment moet worden gerealiseerd.

3 Bestaande woningbouwplannen

We hebben nu verschillende criteria op een rij gezet om plannen te beoordelen. Maar hoeveel plannen zijn er eigenlijk te beoordelen? Dat brengen we in deze paragraaf in beeld.

Plancapaciteit: 1.628 woningen, 762 in de periode 2021-2024

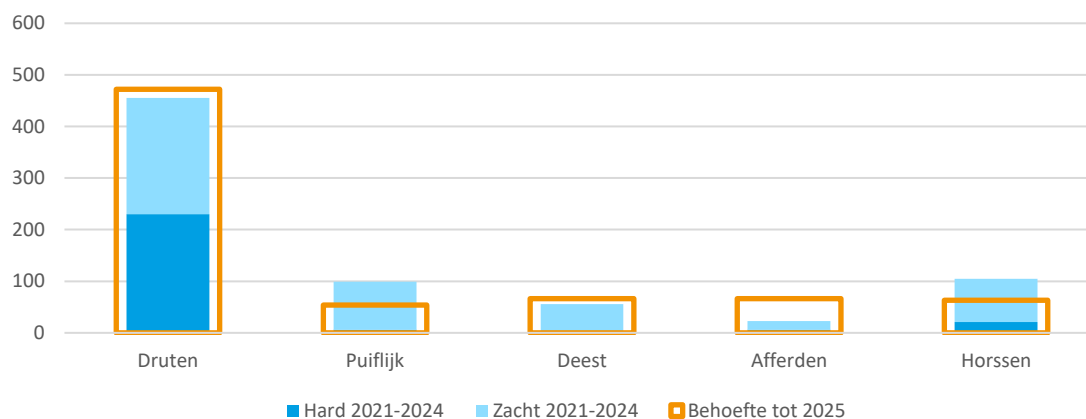
In de planmonitor van de gemeente Druten staan in totaal 1.628 plannen (peildatum 12 maart 2021). Dat lijkt ruim voldoende om aan het streven van 721 woningen in de planning te voldoen. Daar is echter een kanttekening bij te plaatsen: 762 woningen staan op de planning voor de periode tot 2025. Daarvan is het merendeel nog niet erg concreet.

In de planmonitor staan 264 harde plannen (met een onherroepelijk bestemmingsplan) in de planmonitor. Dat zijn er minder dan de 348 waar in de Motie Vreemd (28 januari 2021) over wordt gesproken. Dit verschil kan verklaard worden doordat sinds het laatste overzicht dat aan de gemeenteraad is gepresenteerd, er nieuwe woningen zijn opgeleverd. Naast deze harde plannen staan er 486 zachte en 10 potentiële plannen voor de periode tot 2025 in de monitor.

Plannen tot 2025 versus behoefte

Afgezet tegen de kwantitatieve behoefte per kern is te zien dat er in Puiflijk en Horssen voldoende (harde en zachte) plannen met een realisatietermijn tussen 2021 en 2025 zijn om aan de behoefte te voldoen. In de andere kernen is het harde en zachte planaanbod niet toereikend.

Figuur 3.1: Gemeente Druten. Planaanbod versus woningbehoefte (130%), 2021-2024

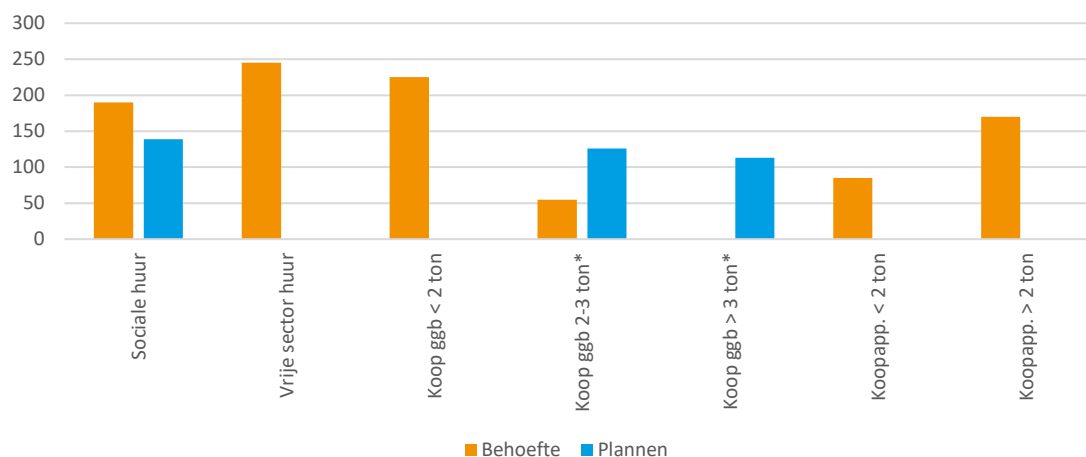


Bron: Companen, regionaal woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019), gemeente Druten (2021)

Kwalitatieve aspecten moeilijk in te schatten

Omdat veel plannen nog zacht zijn, is het moeilijk in te schatten in hoeverre de woningbouwplannen in de monitor invulling geven aan de kwalitatieve behoefte. Van de meeste plannen is nog geen programma bekend. Dit betekent dat het nog niet bekend is welke woningtypen en segmenten er gebouwd worden. Van 378 woningen in de planmonitor (die t/m 2024 gerealiseerd kunnen worden) is bekend welk woningtype en/of welke prijsklasse wordt gerealiseerd. Dit gaat met name om sociale huurwoningen (zowel appartementen als eengezinswoningen), eengezinswoningen met een prijs tussen de €200.000 en €310.000, en eengezinswoningen van meer dan €310.000.

Figuur 3.2: Gemeente Druten. Woningbouwprogramma naar segment en woningtype, 2021-2024



*) In de planmonitor wordt de grens van €310.000 aangehouden, in plaats van €300.000 in het regionale woningmarktonderzoek. Bron: Companen, regionaal woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019), gemeente Druten (2021)

Op basis van dit overzicht kunnen we zeggen dat er – gelet op de kwalitatieve behoefte – te veel woningen boven de €200.000 en €310.000 in de planning staan. Van de andere woningtypen en prijssegmenten zijn nog onvoldoende woningen in plannen gegoten. Dit gaat dus wel om een zeer beperkt aandeel woningen ten opzichte van de totale planvoorraad.

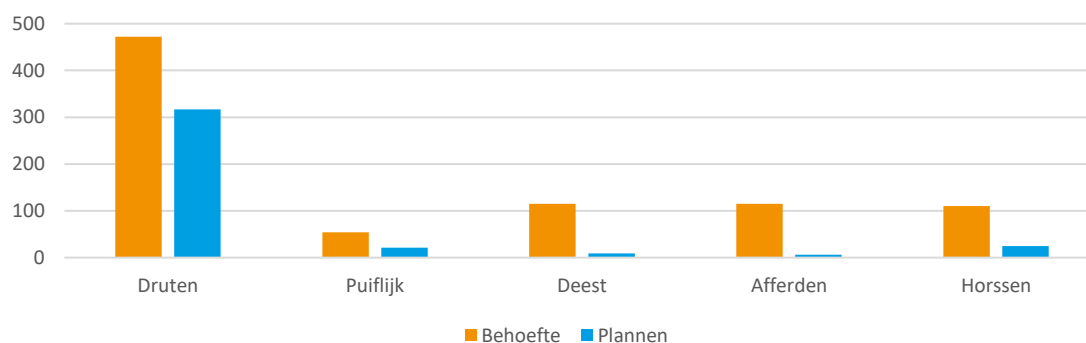
4 Selectie uit te voeren woningbouwplannen

Plannen kwalitatief toetsen?

Zoals we al genoemd hebben kunnen we de meeste plannen verder niet scoren. Van de plannen die we kwalitatief kunnen toetsen (de plannen die een concrete invulling hebben), weten we dat ze op gemeenteniveau in ieder geval grotendeels passen binnen de kwalitatieve vraag. Er zijn nagenoeg geen plannen die ervoor zorgen dat er van een bepaald segment te veel worden gebouwd. Alleen van grondgebonden woningen boven de €200.000 en €310.000 staan er iets meer in de planmonitor dan de verwachte behoefte, maar het is de vraag hoe erg dit is. Gelet op de druk op de woningmarkt is het nu vooral van belang tempo te maken met bouwen.

Daarom constateren we dat alle plannen waarvan het programma bekend is, doorgang kunnen vinden. Zelfs als de gemeente namelijk aan al deze plannen meewerkt, is dat nog niet voldoende om 70% van de benodigde huizen tot 2030 te bouwen. In Druten wordt deze ambitie nog het meest benaderd.

Figuur 4.1: Gemeente Druten. Plannen met een programma versus kwantitatieve behoefte, 2021-2024

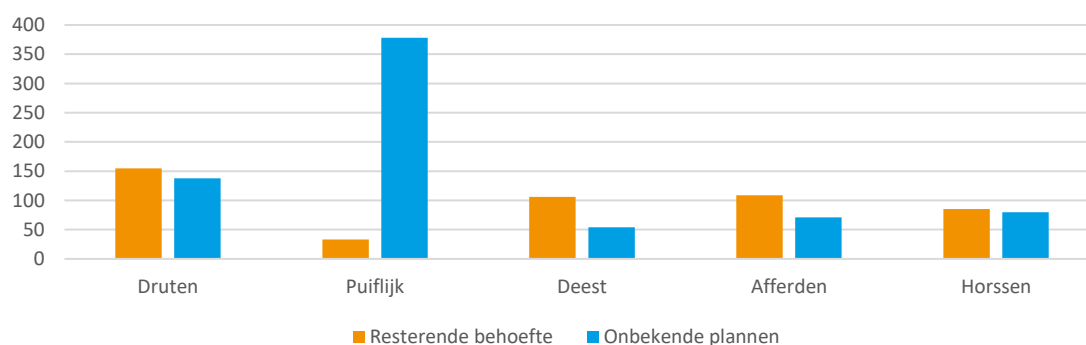


Bron: Companen, regionaal woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019), gemeente Druten (2021)

Resterende behoefte

Wat overblijft, zijn veel zachte plannen. Als we de concrete woningbouwplannen afzetten tegen de woningbehoefte, houden we de resterende opgave voor 2021 tot en met 2024 over. Met name in Puiflijk zijn veel resterende plannen. Hier kan een groot deel van de woningbehoefte voor de eerste vier jaar worden opgevangen.

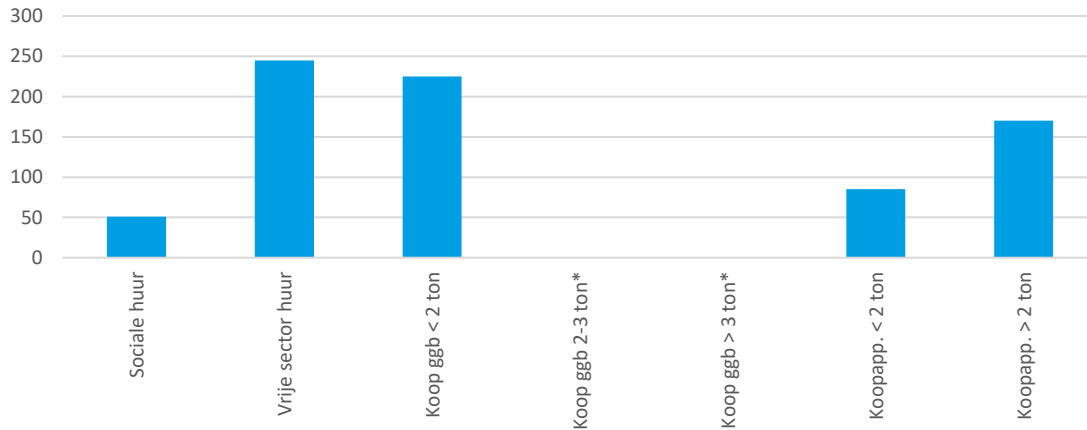
Figuur 4.2: Gemeente Druten. Resterende kwantitatieve behoefte versus onbekende plannen, 2021-2024



Bron: Companen, regionaal woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019), gemeente Druten (2021)

Bij de restopgave gaat er nog overleg plaatsvinden over de gewenste woningbouwdifferentiatie en de ruimtelijke randvoorwaarden voor hun locaties. Idealiter wordt voor de resterende (zachte) plannen ingezet op de resterende kwalitatieve behoefte. Deze resterende kwalitatieve behoefte is het resultaat van de totale behoefte minus het aantal al nader gedefinieerde plannen (uit figuur 3.2).

Figuur 4.3: Gemeente Druten. Resterende kwalitatieve woningbehoefte, 2021-2030

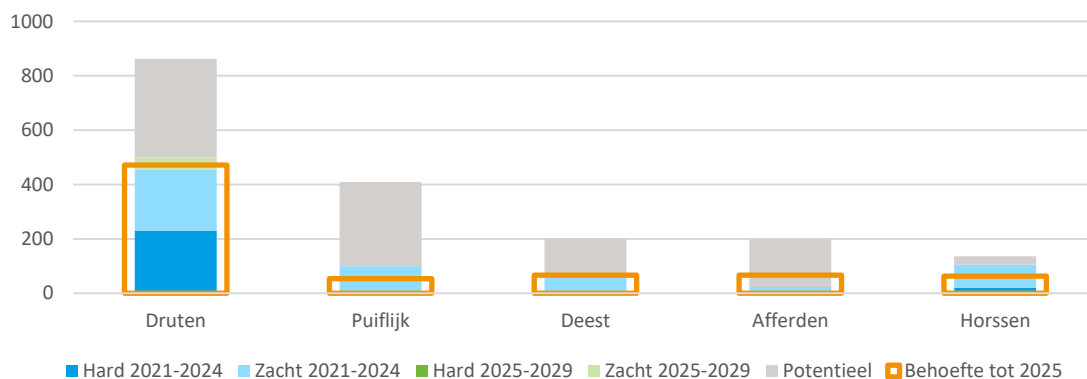


*) In de planmonitor wordt de grens van €310.000 aangehouden, in plaats van €300.000 in het regionale woningmarktonderzoek. Bron: Companen, regionaal woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019), gemeente Druten (2021)

Snelheid versus kwalitatieve eisen

Hoe realistisch het is dat deze woningen binnen afzienbare tijd worden gebouwd, is de vraag. Vaak duren zachte plannen 2 tot 7 jaar om daadwerkelijk gerealiseerd te worden. Daar komt bij dat op het moment dat de gemeente aanvullende eisen stelt, er naar verwachting meer tijd gaat naar het aanpassen van plannen. Ontwikkelaars hebben vaak al wel concrete plannen dan dat bij de gemeente bekend is. De ambitie om 70% van de woningbehoefte binnen 5 jaar te realiseren is fors. Er zijn inderdaad veel plannen (zie figuur 4.4) in de gemeente Druten, maar het overgrote deel van deze plannen is nog niet ver uitgewerkt. Wil de gemeente de juiste woningen bouwen voor haar woningzoekenden, dan is het zaak om een helder afwegingskader te maken. Het gevolg van eisen stellen is dat plannen doorgaans langer duren om te realiseren. Hierbij moet de gemeente goed afwegen wat zij belangrijker vindt: de juiste woningen bouwen, of tempo maken bij het inhalen van het woningtekort.

Figuur 4.4: Gemeente Druten. Behoefte tot 2025 versus planaanbod totaal



Bron: Companen, regionaal woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019), gemeente Druten (2021)

Versnellen versus ambtelijke capaciteit

Voor verschillende locaties liggen mogelijkheden om naar voren te worden geschoven, maar dit vraagt ambtelijke capaciteit. Nu kunnen niet alle plannen worden opgepakt, ook omdat vacatures niet direct zijn ingevuld. Door te prioriteren of kleine plannen (tijdelijk) te stoppen, is het wellicht mogelijk om grote bouwplannen eerder naar voren te schuiven.