Regio Rivierenland

Regionale Woonagenda Rivierenland

2020-2030

Regio Rivierenland

Versie: Definitief concept 12 oktober 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1. Inleiding
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doelstelling 4
1.3 Positionering 4
1.4 Totstandkoming 5
1.5 Besluitvorming 5
1.6 Woonpartners 5
1.7 Looptijd, monitoring en evaluatie 5
1.8 Leeswijzer 6

2. Wonen in Rivierenland
2.1 Introductie 8
2.2 Invloedsferen 8
2.3 Kansen en knelpunten 10

3. Visie en ambitie
3.1 Introductie 13
3.2 Continuïteit in productie 13
3.3 Betaalbaarheid van het wonen 14
3.4 Flexibiliteit op de woningmarkt 15
3.5 Wonen met zorg 16
3.6 Duurzame woningvoorraad 17

4. Regionaal woningbouwprogramma
4.1 Introductie 20
4.2 Prognoses 20
4.3 Kwalitatief woningbouwprogramma 21
4.4 Kwantitatief woningbouwprogramma 22

5. Lokaal perspectief
Buren 28
Culemborg 29
Maasdriel 30
Neder-Betuwe 31
Tiel 32
West Maas en Waal 33
West Betuwe 34
Zaltbommel 35

Bijlagen
1. Toelichting lokaal perspectief (hoofdstuk 5) 37
2. Ambities Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 38

1 Inleiding

1. Inleiding

In deze inleiding worden de aanleiding en het doel van de regionale woonagenda beschreven. Ook wordt ingegaan op de positionering ten opzichte van lokale en provinciale beleidskaders en op de totstandkoming van het rapport.

1.1 Aanleiding

In de regio Rivierenland is de afgelopen jaren actief samengewerkt op het beleidsveld wonen. Deze Regionale Woonagenda Rivierenland 2020–2030 is de opvolger van de 'Woonagenda regio Rivierenland: Samen werken aan wonen' uit 2015 en vormt een belangrijk kader voor de samenwerking in de regio Rivierenland op het beleidsveld wonen.

Economische- en maatschappelijke ontwikkelingen volgen elkaar in hoog tempo op. We komen uit een periode waarin de economie op volle toeren draaide en de woningmarkt verschijnselen van oververhitting vertoonde. Sinds begin 2020 zijn we geconfronteerd met het coronavirus. De effecten hiervan op de economie en de woningmarkt zijn nog niet bekend. Dat het coronavirus invloed zal hebben is ondertussen wel duidelijk geworden. Als één van de effecten verwachten we een grotere trek vanuit omringende steden naar onze regio, omdat mensen ruimer en in een groenere omgeving willen gaan wonen.

Verder hebben maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing en toenemende mobiliteit hun weerslag op de kwantitatieve én kwalitatieve vraag naar woningen in Rivierenland. Ook is er de laatste jaren veel nieuwe en ingrijpende wet- en regelgeving rondom het onderwerp wonen gekomen. Al deze ontwikkelingen vormen de aanleiding voor een actualisatie van de Regionale Woonagenda Rivierenland.

1.2 Doelstelling

Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Regionale afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek. We doen dit omdat er veel onderlinge relaties zijn tussen lokale woningmarkten in de regio, maar we houden ook nadrukkelijk rekening met de verschillen tussen en de eigenheid van alle individuele gemeenten en hun kernen.

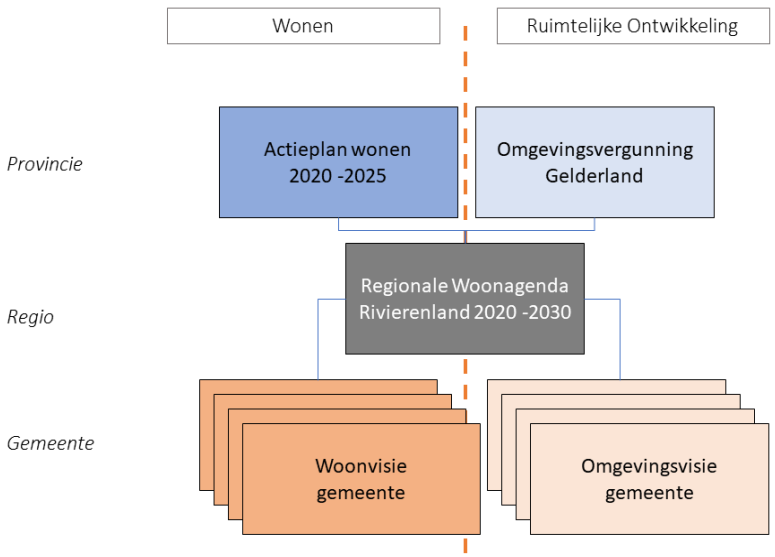
In haar omgevingsverordening stelt de provincie Gelderland dat bestemmingsplannen alleen nieuwe woningen mogelijk kunnen maken als de ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Hiermee heeft de woonagenda ook een belangrijk ruimtelijk doel, namelijk het mogelijk maken van nieuwe woningbouwinitiatieven. Zonder regionale woonagenda zal voor iedere ontwikkeling apart aangetoond moeten worden dat de ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid en dat er regionale afstemming over heeft plaatsgevonden.
In de Omgevingsverordening Gelderland van de provincie is opgenomen dat alle regio's binnen de provincie een regionale woonagenda opstellen. De regionale woonagenda moet door Gedeputeerde Staten worden vastgesteld.

1.3 Positionering

Zoals hierboven aangegeven is de regionale woonagenda als instrument verankerd in de provinciale omgevingsverordening (artikel 2.1 Omgevingsverordening Gelderland). De omgevingsverordening is op haar beurt een uitvloeisel van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen we de regionale woonagenda positioneren op de scheidslijn van het woon- en het ruimtelijk domein.

Naast de positionering binnen het ruimtelijk- en het woonbeleid neemt de regionale woonagenda ook een intermediaire plek in tussen het provinciale en lokale beleid. De regionale woonagenda vormt hiermee een belangrijke schakel in de bundeling en afstemming van

lokaal (woon)beleid en de doorvertaling van provinciale ambities naar gemeentelijk niveau (zie figuur 1).



Figuur 1: Positionering Regionale Woonagenda in het woon- en ruimtelijk beleid.

1.4 Totstandkoming

De Regionale Woonagenda Rivierenland 2020–2030 is een gezamenlijk product van de gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel. De procesbegeleiding en penvoering zijn uitgevoerd door de Regio Rivierenland. De Provincie Gelderland heeft op diverse onderwerpen inhoudelijke ondersteuning geboden.

Bij de totstandkoming van deze regionale woonagenda zijn de volgende documenten als bouwstenen gebruikt:

- Regionaal woningbehoefteonderzoek, RIGO 2020
- Actieplan Wonen 2020-2025, Provincie Gelderland 2020
- Omgevingsverordening Gelderland, Provincie Gelderland 2018

1.5 Besluitvorming

De Regionale Woonagenda Rivierenland 2020–2030 is vastgesteld door de colleges van Burgemeester en Wethouders van alle acht regiogemeenten. Na vaststelling door de lokale colleges is het rapport aangeboden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, conform de provinciale omgevingsverordening.

1.6 Woonpartners

Bij de uitvoering van het woonbeleid zijn veel partijen betrokken. Deze woonpartners zijn lokaal onder andere bezig met beleidsvorming (onder andere woonvisies en prestatieafspraken) en concrete nieuwbouwontwikkelingen. Onder de woonpartners scharen we uiteraard de in onze regio actieve woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigers, maar ook zorgorganisaties, ontwikkelaars, beleggers en tal van andere partners in de keten van woningbouwontwikkeling.

1.7 Looptijd, monitoring en evaluatie

De Regionale Woonagenda 2020-2030 heeft een looptijd van 10 jaar die start in 2020. Om de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt te volgen, worden de plancapaciteit en de nieuwbouwopleveringen jaarlijks gemonitord in de regionale woningbouwmonitor. De resultaten van de regionale monitor worden gedeeld met de provincie Gelderland.

Omdat de omstandigheden op de woningmarkt snel kunnen wijzigen en bijsturing nodig kan zijn, worden de ambities en het woningbouwprogramma uit deze regionale woonagenda iedere twee jaar geëvalueerd. Hierbij worden steeds de meest recente prognoses en productiecijfers bekeken en waar nodig wordt het woningbouw-

programma naar aanleiding hiervan herijkt. In het geval van een herijking zal de besluitvormingscyclus opnieuw doorlopen worden.

1.8 Leeswijzer

In de hoofdstukken 3 en 4 zijn verschillende regionale ambities geformuleerd. Deze zijn aangegeven door middel van paarse pijlen en teksten. In bijlage 2 is een overzicht van alle ambities opgenomen.

2 Wonen in Rivierenland

2. Wonen in Rivierenland

Dit hoofdstuk bevat feiten over en analyses van de woningmarkt in de regio Rivierenland. Ook worden verschillende invloedsferen op de regionale woningmarkt toegelicht en worden kansen en knelpunten benoemd.

2.1 Introductie

De regio Rivierenland is centraal gelegen in Nederland en kent goede verbindingen met de rest van het land. Hierdoor heeft de regio een aantrekkingskracht op woningzoekenden vanuit verschillende omliggende agglomeraties. Hoewel de regio zelf geen grote steden binnen haar grenzen heeft, valt ze wel degelijk in de invloedsfeer van verschillende stedelijke gebieden. Dit zien we terug in verhuisstromen en ontwikkelingen op de woningmarkt.

De regio Rivierenland is niet alleen aantrekkelijk vanwege de gunstige ligging en goede ontsluiting. Een grote afwisseling aan woonmilieus met veel groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad ten opzichte van omliggende steden als Utrecht, Den Bosch, Ede en Nijmegen zorgen voor een toenemende druk op de woningmarkt.

2.2 Invloedsferen

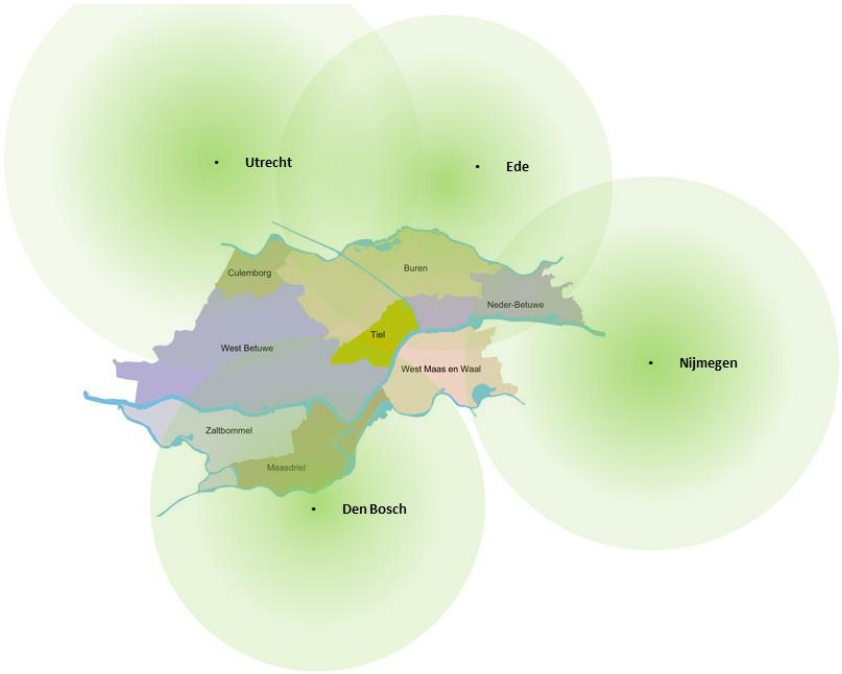
De verhuisstromen die het gevolg zijn van de centrale ligging en aantrekkingskracht van de regio zijn van groot belang om de regionale dynamiek van onze woningmarkt te begrijpen.
Wanneer we kijken naar de instroom van vestigers dan zien we dat 62% van de huishoudens die een woning vinden in de regio daarvoor ook al in de regio Rivierenland woonden. De gemeenten Buren en Tiel hebben, naast instroom van buiten de regio, de grootste aandeel

	buiten-land	regio	overig NL	rand-stad	totaal
Buren	199	1.739	325	433	2.696
Culemborg	228	2.205	289	953	3.675
Maasdriel	523	1.543	610	150	2.826
Neder-Betuwe	281	1.419	487	156	2.343
Tiel	1.024	3.855	561	451	5.891
West Betuwe	251	3.007	465	1.037	4.760
West Maas en Waal	137	1.249	491	158	2.035
Zaltbommel	707	2.081	485	261	3.534
Rivierenland	**3.350**	**17.098**	**3.713**	**3.599**	**27.760**

Figuur 2: Herkomst verhuisde huishoudens naar Rivierenland (2016-2018)
Bron: Rigo (2020), Woningbehoefteonderzoek Rivierenland

instromers vanuit de regio zelf. Van de tweede groep vestigers, namelijk die van buiten de regio naar Rivierenland komen, kunnen we op basis van de beschikbare data onderscheid kunnen maken tussen de Randstad en overig Nederland als herkomst (zie tabel 2). In verschillende gemeenten binnen de regio ligt de instroom vanuit de Randstad of overig Nederland (ruim) boven de 20%. In de gemeente Culemborg is zelfs 26% van alle vestigers afkomstig uit de Randstad, waarbij het voornamelijk huishoudens uit de regio Utrecht betreft. Ook West-Betuwe heeft een sterke relatie met de regio Utrecht. Maasdriel en Zaltbommel zijn met name gericht op Den Bosch. Neder-Betuwe trekt veel mensen uit het gebied rond Ede, Veenendaal en Wageningen. West Maas en Waal heeft dan weer een sterke relatie met het Nijmeegse[1]. De regio Rivierenland ligt dus in de

[1] Rigo (2020), Woningbehoefteonderzoek Rivierenland



Figuur 3: Schematische voorstelling van de verschillende invloedsferen op de woningmarkt van de Regio Rivierenland.

invloedsfeer van vier verschillende (groot)stedelijke woningmarkten (zie figuur 3 voor een schematische voorstelling van de verschillende invloedsferen), waardoor naast de dynamiek binnen de regio ook de ontwikkelingen in de omringende regio's van wezenlijk belang zijn voor de vraag naar woningen.

De buitenlandse vestiging is gemiddeld 12%, waarbij Maasdriel (19%), Tiel (17%) en Zaltbommel (20%) een hoger aandeel hebben. Onderdeel van de buitenlandse vestiging is de voor de regio belangrijke groep van arbeidsmigranten. Uit onderzoek weten we dat een deel van de buitenlandse werknemers zich niet inschrijven bij de gemeente. Het werkelijke aantal vestigers uit het buitenland ligt daarom mogelijk hoger dan uit onderzoek op basis van de Basisregistratie Personen blijkt[1].

Op basis van de instroomdata kunnen we concluderen dat de regio Rivierenland een open regio is met invloeden vanuit verschillende omliggende woningmarktgebieden. We zien dat de afgelopen jaren, onder andere door toegenomen welvaart en mobiliteit, de dynamiek op de woningmarkt is toegenomen en dat het zoekgebied van mensen wordt verlegd naar – en vaak ook over- de randen van de stedelijke agglomeraties. Dit zorgt ervoor dat gemeenten in de regio Rivierenland te maken hebben met elkaar overlappende invloedsferen op de woningmarkt. Invloedsferen die allemaal hun eigen specifieke eigenschappen hebben en elkaar ook onderling beïnvloeden. Dit maakt het ingewikkeld om de regionale woningmarkt 'te lezen'. Lokale woningmarkten kunnen alleen begrepen worden vanuit de regionale context. En om de regionale dynamiek op de woningmarkt te analyseren is lokale kennis onontbeerlijk. We onderscheiden daarom drie invloedsferen voor de woningmarkt in de regio Rivierenland: lokaal, regionaal en bovenregionaal.

Lokaal

Wellicht de meest tastbare van de drie invloedsferen. Binnen deze invloedsfeer vallen de huidige inwoners van dorpen en steden en hun bewegingen op de woningmarkt. We zien een steeds verder vergrijzende bevolking in veel gemeenten binnen de regio. De natuurlijke aanwas is daarbij afgenomen in de afgelopen jaren. In 2000 vertoonden alle gemeenten in de regio nog (forse) geboorteoverschotten. Inmiddels is in een aantal gemeenten het aantal sterfgevallen (bijna) even hoog als het aantal geboorten en soms zelf iets hoger[2]. De huishoudensomvang krimpt ook, waardoor er meer vraag ontstaat naar kleinere, levensloopbestendige en betaalbare woningen om in de lokale vraag te voorzien. Veel dorpen en steden hebben een sterke kernbinding. Wat betekent dat mensen vaak binnen hun eigen kern zoeken naar een volgende stap in hun wooncarrière.

[1] Rigo (2020), Woningbehoefteonderzoek Rivierenland

[2] In 2019 hadden de gemeenten West Maas en Waal (-14), Maasdriel (-2) en Tiel (-2) een negatief geboorteoverschot.

Een aandachtpunt is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Het aanpassen van woningen aan het langer zelfstandig thuis wonen én de verduurzamingsopgave vragen in de toekomst om grote investeringen in vrijwel alle woningen die nu al in de regio staan.

Regionaal
Zoals we hebben gezien vinden de meeste verhuizingen plaats binnen de regio. Naast de verhuisbewegingen is er ook op andere fronten een wisselwerking tussen gemeenten. Denk bijvoorbeeld aan werkgelegenheid, cultuur en onderwijs. Hoe dichter gemeenten bij elkaar liggen, hoe meer relaties en verhuisbewegingen we logischerwijs zien. Daarnaast zien we subregionale clusters van gemeenten waarbinnen veel bewegingen over en weer zijn op de woningmarkt. Denk aan de Bommelerwaard, de Betuwe en het Land van Maas en Waal.
Om regionale afstemming te kunnen bereiken, is het belangrijk ook vanuit de regionale context te kijken naar woningmarktvraagstukken. Met als doel ervoor te zorgen dat gemeenten complementair zijn in plaats van elkaars concurrenten op de woningmarkt.

Bovenregionaal
Hoewel er binnen de regio geen 100.000+ steden zijn, ligt de regio wel in de invloedsfeer van verschillende grootstedelijke agglomeraties (figuur 3). We zien dan ook dat door de sterk toegenomen druk op de woningmarkten in deze steden ook steeds meer mensen de weg naar de regio Rivierenland weten te vinden. Dit zorgt voor extra vraag naar woningen, bovenop de lokale behoefte. Iets wat niet volledig in de huishoudensprognoses valt terug te zien. In de afgelopen jaren zien we dan ook dat in de hele regio de bouw en afzet van nieuwbouwwoningen de (eerdere) prognoses heeft overtroffen.
Wat de regio verder uniek maakt is dat ze wordt doorsneden door een aantal van de belangrijkste verkeerscorridors van ons land. Ook vormt de regio als meest westelijke vooruitgeschoven post van Gelderland een verbinding met de provincies Noord-Brabant, Utrecht en Zuid-Holland. De A2- en A15-corridors zijn belangrijke economische ontwikkelassen[1] voor de regio en markeren daardoor ook het zoekgebied voor veel woningzoekenden van binnen en buiten de regio. Met de van oudsher sterke sectoren agribusiness, logistiek en recreatie en toerisme wil de Regio Rivierenland zich nationaal en internationaal positioneren. Voorwaarde voor verdere economische ontwikkeling is een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving, waarin de woonomgeving en de woonkwaliteit een cruciale rol spelen. Dit betekent dat we moeten zorgen voor passende woonmilieus en woonvormen. Niet alleen voor de huidige inwoners, maar ook voor de mensen die zich in de toekomst in de regio willen vestigen.

2.3 Kansen en knelpunten

Problemen op de woningmarkt geven vaak aanleiding voor verandering. Daarom zullen we in deze paragraaf knelpunten en kansen voor de woningmarkt in de regio Rivierenland in samenhang analyseren. Kijkend naar de grote diversiteit in de regio zullen niet alle knelpunten in iedere gemeente even sterk gevoeld worden en ook niet alle kansen zullen van toepassing zijn op elke kern. Toch is het, gezien het analyseniveau van deze rapportage, onvermijdelijk om soms te generaliseren als het gaat om regionale trends en ontwikkelingen.

Doorstroming in kleinere kernen
In veel van de kleinere kernen in de regio zijn de effecten van de vergrijzing en ontgroening steeds zichtbaarder. De leefbaarheid komt steeds meer onder druk te staan, onder andere doordat het draagvlak voor voorzieningen dreigt weg te vallen. Het vasthouden en aantrekken van jonge gezinnen kan hier tegenwicht aan bieden. De bestaande woningvoorraad, die in de dorpen vaak bestaat uit grondgebonden en relatief betaalbare woningen vormt een kans om hierin te voorzien. Het op gang brengen van doorstroming is dan een

[1] Zie ook: Regio Rivierenland (2019), Ruimtelijke Strategische Visie Regio Rivierenland.

noodzakelijke voorwaarde. De uitbreidingsmogelijkheden zijn echter vaak beperkt en door de veelheid aan kleinere kernen is nieuwbouw voor eigen behoefte niet altijd mogelijk. Terwijl voor het op gang brengen van de doorstroming en verhuisketens het heel belangrijk is om gericht nieuwbouw te kunnen toevoegen.

Groei met behoud van eigenheid
De grotere kernen hebben traditioneel een aantrekkingskracht op jongeren en jonge gezinnen uit de regio en daarbuiten. De grotere kernen zoals Culemborg en Zaltbommel, gelegen aan de rand van de regio, zijn ook steeds meer in trek gekomen bij vestigers van buiten de regio. Bij veel grotere kernen speelt de afweging tussen het faciliteren van de vraag van buiten, het voorzien in de lokale woningbehoefte en het behoud van de eigenheid van de kernen een belangrijke rol in het woonbeleid.

Voldoende voorzieningen in de regio
Een belangrijk onderdeel van een prettig woon- en vestigingsklimaat is, naast een passende woning, ook de toegang tot goede voorzieningen. Denk hierbij aan onderwijs, gezondheidszorg, winkels en vrije tijdsvoorzieningen. Door de centrale ligging in Nederland hebben inwoners van de Regio Rivierland veel keus in de nabijgelegen grote steden. Het is echter van belang dat ook in de regio zelf voldoende (dagelijkse) voorzieningen beschikbaar zijn, al was het maar voor de mensen die minder mobiel zijn. Tiel speelt van oudsher een centrumfunctie in de regio voor tal van voorzieningen. Het bouwen van woningen is niet alleen nodig voor behoud van sociale cohesie in kernen, maar ook om voldoende draagvlak voor voorzieningen in de regio te behouden. Een kwalitatief uitgebalanceerd woningbouwprogramma kan hierbij helpen.

Productie op peil
De jaren 2018 en 2019 waren met respectievelijk ruim 1.100 en 1.300 opgeleverde nieuwbouwwoningen topjaren voor de regio qua productie. Net als in heel Nederland draaide de economie op volle toeren en was de woningbouwproductie naverwant hoog. Het gaat hierbij niet om een incidentele piek in de productie. Al jaren weet de regio Rivierenland een hoge en stabiele nieuwbouwproductie te realiseren van gemiddeld circa 1.000 woningen per jaar.
Deze stabiele productietrein is het resultaat van grote inspanningen door alle gemeenten en betrokken initiatiefnemers én de intensieve samenwerking aan de regionale woningbouwprogrammering en monitoring. Ondanks de economische onzekerheid die de coronacrisis met zich mee brengt, zien we onderliggend dat de vraag naar woningen in onze regio hoog blijft. De productie van woningen loopt over veel schijven. Wanneer de productietrein stilvalt is er veel tijd en energie nodig om deze weer op gang te krijgen. Continuïteit in de woningbouwproductie is daarom, zeker in de komende onzekere tijden, noodzakelijk.

Voldoende betaalbare woningen
Bijna 40% van de inwoners in de regio Rivierenland heeft een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning. Niet al deze mensen wonen ook daadwerkelijk in een sociale huurwoning. Een aanzienlijk deel woont namelijk in een koopwoning. Door de prijsstijgingen van deze woningen de laatste jaren, wordt het steeds moeilijk om, met een bescheiden inkomen, een koopwoning te bemachtigen in de regio. Hierdoor neemt ook de druk op de (sociale) huursector toe.
Daar komt recent nog extra druk vanuit andere doelgroepen bij. Bijvoorbeeld door de extramuralisering vanuit maatschappelijke instellingen en de instroom van buitenlandse werknemers die (vaak) tijdelijk in de regio komen wonen. Ook deze groepen doen voornamelijk een beroep op het betaalbare segment van de woningmarkt. Verschillende gemeenten hebben te maken met beleggers die grootschalig betaalbare koopwoningen opkopen om ze vervolgens verhuren aan onder andere arbeidsmigranten. Woningcorporaties hebben een belangrijke rol bij het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor al deze doelgroepen en doen dit in nauwe samenwerking met de gemeenten.

3
Visie en ambitie

3.1 Introductie

Er zijn vijf prioritaire thema's benoemd waarop de acht regiogemeenten de komende jaren willen samenwerken. De meeste van deze thema's staan al langer op de (regionale) woonagenda. Per thema beschrijven we daarom wat we al doen, welke ambities we hebben voor de komende jaren en hoe we die denken te gaan invullen. We beperken ons hierbij tot die acties waarbij regionale samenwerking meerwaarde oplevert. In veel gevallen worden voor de thema's ook lokale activiteiten ontwikkeld. Deze vallen buiten de scope van deze regionale woonagenda.

3.2 Continuïteit in productie

Wat doen we al?
Hoewel de productie per gemeente jaar per jaar kan fluctueren, ligt de gezamenlijke regionale productie al jaren relatief constant rond de 1.000 per jaar en de laatste jaren zelfs daarboven. De opnamecapaciteit van de markt is dus voldoende en de planontwikkelingscapaciteit binnen de hele nieuwbouwketen is hier op afgestemd. Het op gang houden van de productietrein is een regionale prioriteit en vraagt zorgvuldige kwantitatieve en kwalitatieve afstemming en monitoring van alle betrokken gemeenten en ketenpartners.

Ambities
Een langjarig gemiddelde nieuwbouwproductie van ongeveer 1.000 woningen is de ambitie van de Regio Rivierenland. Deze woningen zijn nodig om te kunnen voldoen aan de vraag vanuit de regio zelf én aan de vraag van buiten de regio. Waar mogelijk willen we in de periode 2020–2025 bestaande woningbouwplannen versneld uitvoeren, waardoor de productie in die periode mogelijk ook nog iets hoger komt te liggen.
Verschillende externe factoren, zoals de stikstof- en PFAS-dossiers en de onzekerheid in de markt als gevolg van de coronacrisis zullen het op peil houden van de productietrein de komende periode bemoeilijken.

Hoe gaan we het doen?
Binnen de regio Rivierenland investeren we in het verder adaptief maken van de woningprogrammering (zie ook paragraaf 4.4) met als doel de woningbouwprogrammering nog beter aanpasbaar te maken aan veranderende omstandigheden en woningbehoefte. De regiogemeenten gaan samen met experts van de provincie Gelderland de principes van adaptieve woningprogrammering uitwerken en implementeren.

Uitwerken van de principes van adaptieve woningbouwprogrammering en deze implementeren in het proces van de regionale woningbouwprogrammering.

De productietrein op gang houden gaat het beste wanneer de woningbouwplannen passen binnen de kwalitatieve behoefte en er voldoende opnamecapaciteit is in de markt. Toch kan het voorkomen dat reeds geplande projecten niet of niet snel genoeg in uitvoering komen. Dit kan verstorend werken op de realisatie van het hele woningbouwprogramma. Daarom willen we onderzoeken of en hoe we deze plannen af kunnen voeren van het regionale woningbouwprogramma en hier afspraken over maken. Het om- of deprogrammeren van woningbouwplannen is echter ingrijpend en juridisch complex.

Afspraken maken over om- en deprogrammering van niet passende woningbouwplannen.

Het creëren van voorzienbaarheid vormt hierbij een belangrijke voorwaarde. De provincie Gelderland kan hierbij juridische en financiële ondersteuning bieden, zoals is aangekondigd in het Actieplan

Wonen. De mogelijkheden voor om- of deprogrammeren van bestaande woningbouwplannen verschillen per plan. In zijn algemeenheid geldt dat hoe groter het plan hoe moeilijker (en kostbaarder) het is om hier toe over te gaan. Om toch ook grote woningbouwplannen zo adaptief mogelijk te maken, worden bij de planning en planologische procedures zo veel mogelijk maatregelen genomen om de gemeentelijke regie zo maximaal mogelijk te maken. Denk hierbij aan het gefaseerd of middels deelplannen ontwikkelen. Met behulp van de woningbouw monitor delen gemeenten hun voornemens ten aanzien van (grote) woningbouwplannen, zodat kwantitatieve en kwalitatieve afstemming kan plaatsvinden. Nieuwe plannen, voor 150 woningen of meer, worden in ieder geval in het periodieke bestuurlijke overleg gedeeld.

De regionale woningbouwmonitor, waarin zowel de plancapaciteit als de realisatie worden bijgehouden, wordt verder geprofessionaliseerd en verbreed door het toevoegen van meer kwalitatieve kenmerken. Gedacht kan worden aan de registratie van flexibele woonvormen, woonzorg woningen en duurzaamheidsaspecten. Er wordt onderzocht of kennis en data van ketenpartners (waaronder de corporaties) kan worden geïntegreerd in de monitor. Daarnaast willen we de uitkomsten van de monitor toegankelijker maken, bijvoorbeeld door het creëren van een online portal[1].

De regionale woonmonitor verder professionaliseren, verbreden en toegankelijker maken.

3.3 Betaalbaarheid van het wonen

In de regio Rivierenland heeft een kleine 40% van de huishoudens een inkomen waarmee zij in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning (in 2020 maximaal € 39.055). Niet al deze huishoudens wonen ook in een sociale huurwoning. Zo woont bijna 15% van de primaire doelgroep (tot de huurtoeslaggrens) in een koopwoning. Het wordt voor huishoudens met een laag- of middeninkomen echter steeds moeilijker om een woning te kopen door de sterk gestegen prijzen in de afgelopen jaren. Hierdoor ontstaat extra druk op de sociale huurmarkt en een toenemende behoefte aan middeldure huurwoningen (tot € 850 per maand).

Regionaal samenwerken bij het uitvoeren van het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland op het gebied van betaalbaarheid.

Wat doen we al?
Om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen werken gemeenten in de regio nauw samen met de woningcorporaties en maken hierover prestatieafspraken. Deze afspraken gaan onder andere over doorstroming, de bouw van nieuwe sociale huurwoningen en het huurbeleid van de corporaties.

In het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland is betaalbaarheid een belangrijk thema. Als concrete middelen zijn hierin opgenomen:

- een subsidieregeling betaalbare woningen
- het stimuleren van samenwerking voor middenhuur
- het aanstellen van doorstroommakelaars
- verkenning oprichting KoopGarantfonds
- starterslening meefinancieren

De Regio Rivierenland is blij met dit forse pakket aan maatregelen waarin de komende jaren circa € 20 miljoen wordt geïnvesteerd door de provincie.

[1] Opgenomen als projectvoorstel in de Regiodeal Rivierenland.

Ambities
Als regio willen we maximaal gebruik maken van de middelen die in het provinciale Actieplan Wonen zijn maatregelen opgenomen voor de stimulering van meer betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.
Eén van de oorzaken voor de sterk gestegen prijzen van nieuwbouwwoningen zijn de hoge bouwkosten. Conceptbouw kan hier een antwoord op zijn. Bij conceptbouw worden woningen onder ideale condities geprefabriceerd. Hierdoor zijn veel van deze concepten duurzaam en kunnen principes van het circulair bouwen makkelijker worden toegepast. We willen meer kennis ontwikkelen en uitwisselen over conceptbouw en onderzoeken of regionale samenwerking tussen verschillende partners in de bouwketen tot stand gebracht kan worden, waardoor schaal- en kostenvoordelen kunnen ontstaan.

Onderzoeken van samenwerking met ketenpartners voor het realiseren van conceptbouw.

3.4 Flexibiliteit op de woningmarkt

Wat doen we al?
Er is een toenemend aantal mensen dat behoefte heeft aan betaalbare en snel beschikbare woonruimte. Vaak gaat het om doelgroepen met een relatief laag inkomen en weinig keuzevrijheid op de toch al krappe woningmarkt. Voor deze doelgroepen kunnen flexibele woonvormen een uitkomst bieden. Het gaat om een brede waaier aan doelgroepen, variërend van starters en ouderen tot arbeidsmigranten en statushouders. Er zijn ook verschillende vormen van flexibele woonvormen, zowel in de nieuwbouw als in de transformatie van bestaande gebouwen.

Binnen de regio Rivierenland heeft de doelgroep arbeidsmigranten speciale aandacht, vanwege het relatief grote aantal werknemers en het belang hiervan voor de regionale economie. Voor een groot deel van deze groep zijn flexibele woonvormen geschikt, omdat hun huisvestingsvraag vaak van tijdelijke aard is. Veel arbeidsmigranten zijn werkzaam in de sectoren transport en logistiek, fruit- en laanboomteelt en industrie en bouwnijverheid. Het streven is om vervoersbewegingen te beperken door wonen en werken zo dicht mogelijk bij elkaar in de buurt te organiseren. Naast het huisvestingsvraagstuk spelen ook sociale- en leefbaarheidsaspecten een rol. De huisvesting van arbeidsmigranten is nog niet overal even goed in beeld gebracht en geregeld. Dit kan leiden tot misstanden, uitbuiting en overlast.
In verschillende gemeenten zijn inmiddels ervaringen opgedaan met flexibele huisvesting voor (onder andere) arbeidsmigranten. Ook wordt er onderzoek gedaan naar zowel kleine als grootschalige huisvestingsoplossingen

Ambities
De regio Rivierenland onderzoekt of centrale registratie van arbeidsmigranten mogelijk is, zodat beter inzicht ontstaat in vraag en aanbod van huisvesting en het hiermee eenvoudiger wordt om voor passende huisvesting te zorgen. Ook overweegt de regio om een beheerorganisatie op te richten ten behoeve van de goede huisvesting

Onderzoek naar de mogelijkheden voor centrale registratie en het oprichten van een beheerorganisatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

van arbeidsmigranten. Hiervoor wordt de samenwerking met de provincie Gelderland en het Rijk gezocht.
Ook middels conceptbouw kunnen flexibele woonvormen ontwikkeld worden. Zie ook paragraaf 3.3 voor onze ambities op het gebied van conceptbouw.

3.5 Wonen en zorg

De opgaven op het gebied van wonen en zorg zijn zeer divers. Er is een grote verscheidenheid aan doelgroepen en woonvormen. Rondom het thema wonen en zorg komen ook verschillende beleidsvelden samen, waaronder wonen, zorg en welzijn. Binnen de regio zijn gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties de direct betrokken partijen.

Wat doen we al?
Door verschillende decentralisaties vanuit het Rijk hebben gemeenten een steeds grotere verantwoordelijkheid gekregen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Door de stelselwijzigingen betreden nieuwe doelgroepen de woningmarkt en ontstaan nieuwe woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte. Dit heeft gevolgen voor de kwantitatieve woningbouwprogrammering (meer woningen nodig). Maar ook neemt de druk toe als gevolg van het beperken van het aantal intramurale plaatsen voor verschillende doelgroepen.

Een complexe opgave de komende jaren is het organiseren van de ambulantisering van Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Nu zijn voorzieningen voor mensen met een psychiatrische aandoening (GGZ indicatie) nog voornamelijk geconcentreerd in Nijmegen en Tiel. De opgave is om het (beschermd) wonen en de zorg veel meer lokaal in dorpen en wijken en bij mensen thuis te organiseren. Daarom zullen steeds meer mensen de komende periode uit beschermde woonvormen verhuizen naar (zelfstandige) woonruimte met ambulante begeleiding. Het is belangrijk dat hiervoor voldoende passende en betaalbare woonruimte beschikbaar is. Hierin ligt een gezamenlijke opgave voor gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties. Deze opgave is al benoemd in de vorige regionale woonagenda en is inmiddels vertaald naar het plan van aanpak 'Weer Thuis Rivierenland[1]'. De gemeenten Zaltbommel en Maasdriel werken voor deze opgave samen met de regio Den Bosch.

Ambities
De komende jaren gelden als een overgangsperiode waarin de betrokken partijen de transitie, zoals die in het plan van aanpak 'Weer Thuis Rivierenland' beschreven is, gezamenlijk tot uitvoering zullen brengen. Met de trend van verdere ambulantisering van de zorg ontstaan ook initiatieven voor hybride vormen van wonen en zorg. Hierbij is het niet altijd duidelijk of het gaat om zelfstandige of onzelfstandige woningen. In het kader van de regionale woningbouwprogrammering (hoofdstuk 4) is het van belang dat voor nieuwe woonzorgvormen duidelijk is wat de status hiervan is voor het woningbouwprogramma (alleen zelfstandige woningen tellen mee). De definiëring van nieuwe vormen van wonen en zorg stemmen we daarom af met de provincie.

Uitvoeren van het programma 'Weer Thuis Rivierenland' en afstemmen van de definities van nieuwe woonzorg vormen met de provincie Gelderland.

Er zijn veel verschillende doelgroepen met vaak hierop specifiek afgestemde vormen van wonen en zorg. Soms met een lokaal verzorgingsgebied, soms meer regionaal georiënteerd. Daarom is het van belang dat de gemeenten binnen de regio van elkaar weten welke initiatieven er zijn en in ontwikkeling gaan. Gemeenten stemmen daarom veranderingen in het aanbod aan voorzieningen op het gebied van wonen en zorg met elkaar af. Vanwege de complexiteit van de opgave is het belangrijk dat alle partners in de regio elkaar goed weten te vinden. De regio wil afstemming en uitwisseling tussen

[1] Regio Rivierenland (2020), Plan van aanpak 'Weer Thuis' Rivierenland.

gemeenten, corporaties en zorgpartijen daarom faciliteren. Bijvoorbeeld door het organiseren van kennisbijeenkomsten rondom actuele onderwerpen rondom het thema wonen en zorg.

Ook de komende jaren neemt het aantal ouderen in de regio nog verder toe en hiermee ook de vraag naar geschikte woonvormen, al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen. In 2020 is een landelijke Taskforce Wonen en Zorg[1] opgericht waarin gemeenten, corporaties en zorgorganisaties samenwerken. De ambitie van deze taskforce is dat alle gemeenten een analyse maken van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid en deze vertalen naar een woonzorgvisie en vervolgens vastleggen in prestatieafspraken. De gemeenten in de regio Rivierenland onderschrijven deze doelstellingen en werken waar nodig samen bij het maken van woonzorganalyses en -visies.

3.6 Duurzame woningvoorraad

Wat doen we al?
Bij alle regiogemeenten is duurzaamheid een belangrijk beleidsthema. De verduurzaming van de woonomgeving en de woningvoorraad nemen hier een belangrijke plaats bij in. De kaders hiervoor zijn opgenomen in de lokale woonvisies en waar het de voorraad sociale huurwoningen betreft ook in de prestatieafspraken met woningcorporaties.
Onlangs is de concept Regionale Energiestrategie (RES) uitgebracht[2]. Het RES vormt de regionale samenwerkingsagenda die invulling moet geven aan de ambities uit het Klimaatakkoord en het Gelders Energie Akkoord. De RES gaat over de duurzame opwekking van energie in onze regio, energie die onder andere moet voorzien in de warmtevraag van woningen.

In 2019 is het proces rond klimaatadaptatie gestart met het opstellen van een klimaateffectatlas. Deze atlas laat zien welke gebieden en locaties kwetsbaar zijn voor de klimaatthema's 'wateroverlast', 'verdroging', 'hitte' en 'overstromingen'. Deze regionale atlas legt de nadruk op de regionale verbanden. Hierna is met medewerking van diverse betrokken partijen de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) voor Rivierenland gemaakt. In de RAS staan de gezamenlijke ambities en opgaven van klimaatverandering en een eerste aanzet voor de benodigde maatregelen.

Ambities
De regio Rivierenland wil de impact van woningbouw op het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verminderen. Dit klinkt misschien eenvoudig, maar is het in de praktijk zeker nog niet. Het is de ambitie van de regio Rivierenland om de principes van circulariteit te verankeren in het nieuwbouwproces. Bij het circulair bouwen gaat het om het minimaal gebruiken en maximaal hergebruiken van bouwmaterialen en andere grondstoffen. We doen dit door het delen van kennis

Kennis delen over circulair bouwen en onderzoeken hoe dit verankerd kan worden in het nieuwbouwproces.

en praktijkvoorbeelden en we onderzoeken hoe we circulair bouwen in toekomstig beleid kunnen opnemen.

Het verminderen van het energieverbruik van bestaande en nieuwe woningen is een regionale ambitie. De doelstellingen hiervoor zijn verwerkt in de concept Regionale Energiestrategie (RES) en worden verder uitgewerkt en voorzien van een regionale samenwerkings-

[1] De Taskforce Wonen en Zorg is een initiatief van VNG, Aedes, ActiZ en de ministeries VWS en BZK (www.taskforcewonenenzorg.nl).

[2] Fruitdelta Rivierenland (2020), Concept Regionale Energiestrategie Fruitdelta Rivierenland.

agenda. Deze agenda richt zich onder andere op projecten en allianties voor de korte en middellange termijn (tot 2030).

Uitwerken van de concept Regionale Energiestrategie (RES) en de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) in regionale samenwerkingsagenda's.

Ook de RAS wordt in 2021 uitgewerkt tot een regionale uitvoeringsagenda, waarin concreet gemaakt wordt hoe de doelen en strategie uit de RAS kunnen worden omgezet in de praktijk en op regionaal niveau en welke mogelijkheden er zijn voor versnelling van de uitvoering hiervan.
Voor deze ambities geldt dat er steeds een afweging moet plaatsvinden met andere ambities zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

Duurzame conceptbouw in Alphen

In het dorp Alphen in de gemeente West Maas en Waal zijn vier gasloze en energiezuinige woningen opgeleverd in 2020. Wat deze woningen bijzonder maakt is dat ze op één dag zijn geplaatst nadat ze eerst op een andere locatie, onder ideale omstandigheden, geprefabriceerd waren. Dit zorgt voor een hoog kwaliteitsniveau en minimale bouwoverlast voor de omgeving. Ontwikkelaar van de woningen is woningstichting de Kernen. De woningen zijn circa 70 m2 groot en hebben twee slaapkamers. Ze worden als sociale huurwoning verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens.

4
Regionaal woning-bouwprogramma

Het regionale woningbouwprogramma vormt de vertaling van de regionale visie en ambities naar kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor de nieuwbouwprogrammering voor de periode 2020-2030. Voor deze programmatische kaders is gebruik gemaakt van recente bevolkings- en huishoudensprognoses.

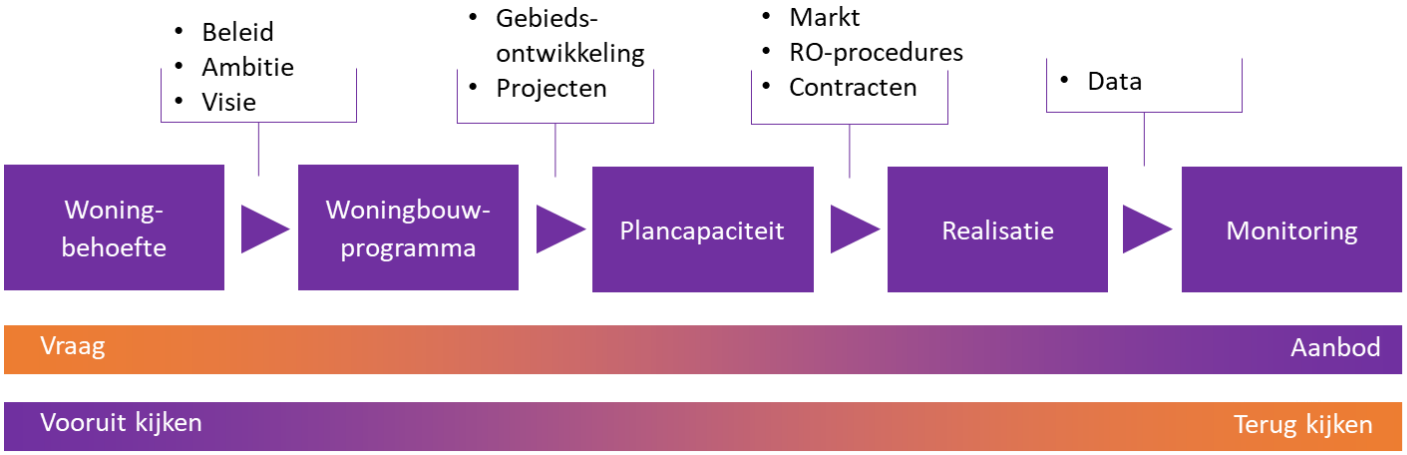
4.1 Introductie

Om nieuwe kaders voor het regionale woningbouwprogramma te kunnen vaststellen is gebruik gemaakt van recente prognoses, waaronder een regionale woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau RIGO[1]. Een aantal gemeenten heeft recent ook lokale woningbehoefteonderzoeken uitgevoerd. De bevindingen uit de verschillende onderzoeken zijn aan elkaar en aan de visie en ambities van de regiogemeenten gespiegeld en vertaald naar een regionaal kwantitatief woningbouwprogramma.

4.2 Woningbehoefte

Huishoudensprognoses zijn een belangrijk instrument om toekomstige ontwikkelingen in de bevolkingssamenstellingen, de huishoudensvorming en daarmee de woningbehoefte te kunnen analyseren. Deze inzichten worden gebruikt door gemeenten om te bepalen hoeveel woningen, van welke type en voor welke doelgroep nodig zijn.

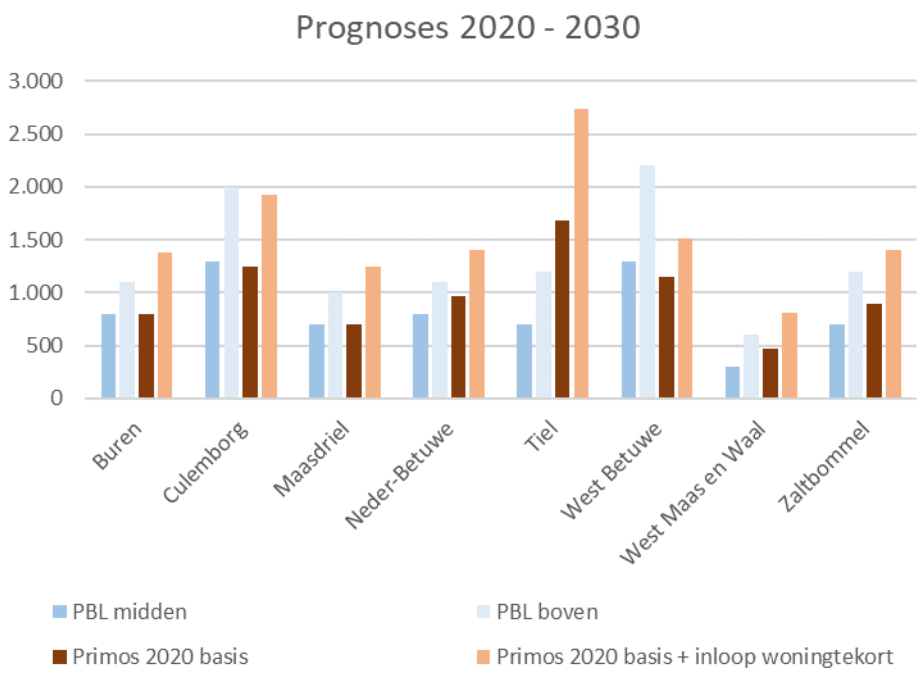
De uitkomsten van verschillende prognosesmodellen kunnen echter niet één-op-één vertaald worden naar een nieuw woningbouwprogramma. De visie, ambitie en beleidskeuzes van gemeenten zijn mede bepalend voor de gekozen ontwikkelrichting van de woningvoorraad. Samen met de prognoses vormen ze daarom de bouwstenen voor zowel het kwalitatieve als het kwantitatieve programma dat in dit hoofdstuk gepresenteerd wordt. Figuur 4 toont de stappen



Figuur 4: Schematische weergave van woningbehoefte naar realisatie (en monitoring).

[1] Rigo (2020), Woningbehoefteonderzoek Rivierenland

tussen het bepalen van de woningbehoefte en de realisatie (en monitoring) van woningbouwprojecten.



Figuur 5: Huishoudensontwikkeling in de periode 2020 – 2030 volgens verschillende prognosemodellen.

Figuur 5 laat per gemeente verschillende (varianten van) zowel de PBL prognose als de Primos prognose 2020 zien. Voor de Primos prognose is ook een variant opgenomen die rekening houdt met het inlopen van het huidige woningtekort.

Van prognose naar programma

Prognoses leveren veel nuttige informatie op voor beleidskeuzes en de woningbouwprogrammering. Er zijn echter ook kenmerken van prognoses waar we bij de interpretatie van de uitkomsten rekening mee moet houden.

Prognosemodellen leveren een trendmatige doorvertaling van de woningbehoefte op. Dit betekent dat een gemeente die in het recente verleden weinig nieuwbouw heeft gepleegd over het algemeen in de prognose een relatief lagere huishoudensontwikkeling zal laten zien dan een gemeente die recent wel veel nieuwbouw heeft opgeleverd. Bij de beoordeling van prognoses moeten we rekening houden met deze trendmatige doorwerking. Een ander kenmerk van prognoses is dat de nauwkeurigheid afneemt naarmate verder wordt ingezoomd. Bij een regionale prognose betekent dit dat de uitkomsten op regionaal niveau betrouwbaarder zijn dan de vertaling naar het lokale schaalniveau. We zien ook accentverschillen tussen de verschillende prognosemodellen. Zo leert de ervaring in onze regio dat het prognosemodel van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL prognose) vaak een betere inschatting maakt van de dynamiek in stedelijk gebied dan dat het Primos model dat doet.

Experts geven aan dat de modellen voor huishoudensprognoses in Nederland de afgelopen jaren steeds de bevolkingsgroei hebben onderschat. Dit is met name terug te leiden tot een onderschatting van de buitenlandse migratie. Daarnaast houden de modellen geen rekening met reeds bestaande tekorten op de woningmarkt. Wanneer alleen de prognose wordt gevolgd zal de bestaande krapte dus niet worden opgelost.

Tot slot is het goed om te beseffen dat stevige marktreacties, bijvoorbeeld als gevolg van een economische crisis, niet door prognosemodellen kunnen worden voorzien. De huidige onzekerheid in de markt naar aanleiding van de coronacrisis, kan effecten hebben op de woningmarkt waar prognosemodellen geen rekening mee hebben kunnen houden.

4.3 Kwalitatief woningbouwprogramma

Nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de visie en ambities van gemeenten en daarom aansluiten bij hun lokale behoefte. Zoals we in hoofdstuk 2 is aangegeven zal de vergrijzing ook de komende jaren nog een belangrijk thema blijven in de regio. Daarnaast streven gemeenten ernaar om ook voor jongeren en (jonge) gezinnen

voldoende passende woningen en woonmilieus te realiseren en deels ook ruimte te bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten Rivierenland.
Deze twee ambities zijn gekoppeld aan de sterke kernbinding en een bestaande woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit grotere grondgebonden woningen in de (kleinere) kernen. De ambities

> *"Onzekerheden over de toekomst vragen om een werkwijze met een groot vermogen tot aanpassing; een werkwijze met een*
> *adaptief vermogen. Het is beter om plannen en programma's niet (meer geheel) in beton te gieten, maar ze adaptief te maken. Zo ontstaat ruimte om plannen aan te passen wanneer de omstandigheden daarom vragen."*
>
> *Uit: Platform 31, Adaptieve woningprogrammering: Van knelpunten naar speelruimte*

vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk

Op regionaal niveau streven naar 30% sociale huur en 8% vrije sector huur in het woningbouwprogramma tot 2030. Deze ambitie jaarlijks monitoren.

starters meer kans krijgen. Een combinatie van beide strategieën achten wij het meest kansrijk.

Voor de instroom vanuit omliggende stedelijke agglomeraties zien we dat voornamelijk (relatief betaalbare) grondgebonden woningen in trek zijn. Dit deel van de vraag is wel gevoeliger voor economische ontwikkelingen. Als het economisch minder goed verwachten we dat de druk vanuit omringende regio's als eerste zal afnemen.

Opgave sociale huur
In 2018 was 28% van de woningvoorraad in Rivierenland een sociale huurwoning[1]. De woningcorporaties hadden in 2018 25% van de woningvoorraad in eigendom. Een klein deel daarvan is geliberaliseerd. Een klein deel van de sociale huurvoorraad is particulier bezit.
Op basis van regionale woningbehoefteonderzoek wordt de opgave aan sociale huurwoningen tot 2030 geraamd op 30%[2]. Het gaat hier om een regionaal gemiddeld percentage van de totale opgave. Per gemeente kan dit percentage verschillen. De behoefte aan vrije sector huurwoningen (boven de liberalisatiegrens) wordt ingeschat op 8% van de totale nieuwbouwopgave.
In de gemeentelijke woonvisies en in de prestatieafspraken met de woningcorporaties worden concrete afspraken gemaakt over de voorraadontwikkeling van de sociale (en midden)huur per gemeente. Monitoring van deze ambities gebeurt regionaal door middel van de regionale woningbouwmonitor. Hierin zijn zowel de gerealiseerde als de geplande sociale- en middeldure huurwoningen in opgenomen.

4.4 Kwantitatief woningbouwprogramma

Bandbreedte
Om de woningprogrammering wendbaarder te maken is ervoor gekozen om het werken met een bandbreedte. Voor de periode 2020-

[1] Het betreft hier alle sociale huurwoningen dus zowel in eigendom van de corporaties als van particulieren.
[2] RIGO (2020), Woningbehoefteonderzoek Rivierenland.

2030 is de onderkant van de bandbreedte van het regionaal woningbouwprogramma gebaseerd op de Primos basis prognose 2020. Voor de bovenkant van de bandbreedte geldt diezelfde prognose, maar wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. We kwalificeren de onderkant bandbreedte als het minimaal benodigd aantal nieuwbouwwoningen om de druk op woningmarkt, ook in tijden van economische tegenspoed, niet verder te laten oplopen[1]. De Primos prognose houdt echter geen rekening met het inlopen van bestaande woningtekorten. In de huidige overspannen woningmarkt willen we als gemeenten op basis van kwalitatief passend woningaanbod het woningtekort waar mogelijk wel inlopen. Op dit moment kent de regio Rivierenland een woningtekort van gemiddeld 4,5%. Voor de bovenkant van de bandbreedte gaan we er vanuit dat we dit tekort de komende 10 jaar kunnen terugbrengen naar 0%.

We hanteren een bandbreedte voor het kwantitatieve regionale woningbouwprogramma. De bandbreedte is gebaseerd op de Primos basis prognose 2020, waarbij ook rekening wordt gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort en lokale omstandigheden.

	Primos prognose 2020		**PBL prognose**	**Woningbouwprogramma** *bandbreedte 2020 - 2030*	
	Basis variant	**Basis variant + inloop woningtekort**	**Hoog**	**Onder**	**Boven**
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
Rivierenland	**7.900**	**12.400**	**10.400**	**7.900**	**12.550**

Figuur 6: Regionaal woningbouwprogramma 2020 – 2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose.

[1] De bandbreedte van het regionaal woningbouwprogramma betreft netto toegevoegde woningen, zoals ook gehanteerd in de regionale woningbouwmonitor.

Regionaal kwantitatief woningbouwprogramma
In figuur 6 is het regionaal kwantitatief woningbouwprogramma gepresenteerd naast de primos prognose 2020 en de prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (hoge variant). De aantallen zijn afgerond op vijftigtallen.

De daadwerkelijke realisatie van nieuwbouwwoningen en de ontwikkeling van de plancapaciteit per gemeente worden jaarlijks gemonitord. Dit maakt het mogelijk ontwikkelingen nauwkeurig te volgen en indien nodig bij te sturen. Iedere twee jaar zal het regionaal woningbouwprogramma worden geëvalueerd (zie ook paragraaf 1.7). Hierbij zal, met de dan beschikbare informatie, bekeken worden of de nu gestelde ambities en bandbreedtes nog actueel zijn en indien nodig worden deze, in overleg met de provincie, bijgesteld.

Lokale omstandigheden
De bandbreedtes zijn per gemeente (zie figuur x) opgesteld. Bij elkaar opgeteld vormen zij de regionale bandbreedte voor de regio rivierenland. Bij het bepalen van de bandbreedtes is rekening gehouden met lokale omstandigheden en gebruik gemaakt van verschillende databronnen, waaronder:

- Woningbouwprognoses Primos en Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)
- Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland
- Lokale woonvisies, ambities en onderzoeken
- De woningbouwproductie in de afgelopen jaren
- De beschikbare (harde) plancapaciteit

Binnen de bandbreedte ontwikkelen alle gemeenten plannen om in de kwalitatieve woonbehoefte te voorzien. De bovenkant bandbreedte biedt voldoende ruimte om lokaal evenwichtige woningbouwprogramma's op te stellen voor stad, dorp en kern. Zoals in paragraaf 4.2 al is aangegeven kunnen prognoses niet zonder meer vertaald worden naar een woningbouwprogramma en moet rekening gehouden worden met lokale omstandigheden. Voor sommige gemeenten zien we bijvoorbeeld een fors verschil tussen de prognosemodellen (zie figuur x) onderling of een discrepantie tussen de geprognosticeerde ontwikkeling en de werkelijke druk op de woningmarkt. Op basis van vergelijking tussen de verschillende prognosemodellen en andere data zijn de bandbreedtes per gemeente bepaald. Ten opzichte van de Primos prognose, inclusief inloop woningtekort levert dit een aantal wijzigingen op. Deze worden hieronder toegelicht.

Tiel
Voor de gemeente Tiel levert de Primos prognose een onrealistisch hoge ontwikkeling van het aantal huishoudens op. Het verschil met de PBL prognose is zeer groot. Daarom is de hoge bandbreedte voor Tiel lager dan op basis van de Primos prognose zou blijken. Er is overigens nog steeds voldoende ruimte om de ambities van de gemeente Tiel voor de komende jaren in te vullen. Deze ambities liggen met name in het kwalitatief aanvullend bouwen op de reeds bestaande woningvoorraad, waaronder in de wijk Passewaaij (zie ook hoofdstuk 5).

Culemborg
Culemborg heeft veel vraag vanuit de Randstad en dan met name de aangrenzende regio Utrecht. Mede door de goede bereikbaarheid per auto (A2) en per spoor. Deze druk komt onvoldoende tot uitdrukking in de Primos prognose, maar wel in de PBL prognose. Daarom is de bovenste bandbreedte hoger vastgesteld dan op basis van de Primos prognose en wordt aangesloten bij de PBL prognose.

Zaltbommel
Ook Zaltbommel heeft een gunstige ligging langs de A2 corridor en ervaart met name druk vanuit Den Bosch en omgeving. De prognosemodellen weerspiegelen deze druk weliswaar, maar de gemeente denkt de komende jaren zowel regionaal als bovenregionaal nog een extra bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave.

West Maas en Waal
De opgave in de gemeente West Maas en Waal is relatief klein binnen de regio. De ligging nabij steden als Nijmegen en Den Bosch maken het wel een aantrekkelijke vestigingsgemeenten voor woningzoekenden van buiten de regio. West Maas en Waal zet sterk in op kwaliteit en heeft aantal plannen die ook interessant zijn voor woningzoekenden uit regio's Nijmegen en Den Bosch. Daarom is de bovenste bandbreedte iets hoger vastgesteld dan de Primos prognose.

West Betuwe
Binnen de gemeente West Betuwe neemt de uitbreidingslocatie de Plantage een belangrijke plaats in binnen het woningbouwprogramma. De gemeente wil deze locatie, in overleg met de provincie, de komende jaren versneld tot uitvoering gaan brengen. De Plantage heeft een grote (boven)regionale aantrekkingskracht, Dit komt tot uiting in de PBL prognose, maar niet in de Primos prognoses. Daarom is de bovenste bandbreedte hoger vastgesteld dan op basis van de Primos prognose en wordt aangesloten bij de PBL prognose.

Crisismaatregelen
De coronacrisis zorgt in 2020 voor veel onzekerheid op maatschappelijk en economisch vlak. De eerste voorspellingen zijn dat de economische gevolgen jaren voelbaar zullen zijn. De effecten op de woningmarkt zijn echter lastig voorspelbaar, omdat deze crisis in aard en omvang geen precedenten kent. Op het moment van schrijven van deze woonagenda heeft de regionale woningmarkt nog te maken met krapte en zijn er nog weinig directe gevolgen merkbaar. Dankzij de jaarlijkse monitoring en het adaptief programmeren kunnen eventuele effecten in een vroeg stadium gesignaleerd worden en kunnen passende maatregelen worden genomen.

Versnelling 2020–2025
Het woningtekort in de provincie is de afgelopen jaren opgelopen. In het Actieplan Wonen 2020–2025 van de provincie Gelderland wordt daarom gepleit voor een inhaalslag in de vorm van een versnelling van de nieuwbouwproductie. Verschillende gemeenten in de regio Rivierenland zien mogelijkheden om bestaande plancapaciteit sneller dan oorspronkelijk gepland tot ontwikkeling te brengen. Dit betekent dat in de eerste helft van de looptijd van deze woonagenda (2020–2025) extra woningen (ten opzichte van de bandbreedte) opgeleverd kunnen worden in het kader van deze versnellingsopgave. Gemeenten kunnen over individuele versnellingsprojecten afspraken maken met de provincie Gelderland.

Voldoende plancapaciteit
Om een stabiele en woningbouwproductie te waarborgen de komende jaren en waar mogelijk te versnellen, is het tijdig beschikbaar komen van voldoende plancapaciteit, die rendabel ontwikkeld kan worden, een noodzakelijke randvoorwaarde.

Waar mogelijk worden bestaande plannen versneld tot realisatie gebracht in de periode 2020–2025.

Dit begint bij het ontwikkelen van woningbouwplannen die voldoen aan de kwalitatieve behoefte, zodat de kans dat ze ook tot realisatie komen maximaal is. Voor plannen die onverhoopt toch vertragen of niet tot ontwikkeling komen, is het belangrijk om aan de voorkant goede afspraken te maken (zie ook 3.2 over voorzienbaarheid). Op die manier kan tijdig kan worden ingezet op het om- of herprogrammeren van plannen. Dit laatste vergt echter tijd. Wanneer dit ten koste dreigt te gaan van de continuïteit in de woningbouwproductie is een overmaat in woningbouwplannen soms nodig. In dergelijke gevallen zullen gemeenten elkaar hierover informeren en in overleg treden met de provincie Gelderland.

Adaptief woningprogramma
In het verleden is veel tijd en aandacht besteed aan het zo exact mogelijk proberen vast te stellen van de benodigde nieuwbouwproductie. In de praktijk blijkt dat het inschatten van toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt lastig is. Bovendien werden de

afgesproken aantallen uiteindelijk vaak niet gerealiseerd, omdat er onvoldoende rekening werd gehouden met planuitval en -vertraging. Hierdoor was er onvoldoende harde plancapaciteit op tijd beschikbaar om de gewenste nieuwbouwaantallen te kunnen realiseren. Deze focus op aantallen leidt af van de noodzakelijke kwalitatieve analyse van het woningbouwprogramma. Als regio willen we ons de komende periode daarom, samen met de provincie, bekwamen in de principes van 'adaptieve woningprogrammering'[1].

In andere regio's en provincies zijn inmiddels positieve resultaten behaald met gezamenlijke leertrajecten. Onze ambitie is om de systematiek van woningbouwprogrammering in de regio verder te ontwikkelen volgens de principes van het adaptief programmeren. Het adaptieve woningbouwprogramma moet enerzijds robuust zijn en de nodige zekerheden bieden aan investeerders in nieuwbouwontwikkelingen en anderzijds flexibel genoeg om in te kunnen spelen op veranderende maatschappelijke vragen en marktomstandigheden. Met een continue monitoring en periodieke herijking van de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten zorgen we hier voor.

[1] Platform31, Adaptieve woningprogrammering.

5 Lokaal perspectief

Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van de visie en ambities op het beleidsveld wonen van iedere gemeente in de regio Rivierenland. Ook wordt ingegaan op de actuele thema's versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid. De gemeentelijke profielen worden gecomplementeerd door een selectie van kengetallen die een indruk geven van de demografische ontwikkelingen in de gemeente en de staat van de woningmarkt (zie bijlage 1 voor een toelichting op de cijfers).

Buren

Visie en ambitie
Zo divers Rivierenland als regio is, zo divers is Buren als gemeente. Buren biedt de regio een grote verscheidenheid in landelijk en dorps wonen. Vier grotere en elf kleinere kernen vullen dit palet allen op een eigen manier, met in de grotere kernen vanzelfsprekend wat meer voorzieningen. Deze diversiteit maakt het goed mogelijk om, binnen de kaders van dorps en landelijk wonen, woonmilieus aan te bieden die geliefd zijn bij de consument. Bijna als maatwerk. Met kerngericht werken maakt Buren ook de daadwerkelijke stap naar haar bewoners.

Voor elk van de kernen, groot en klein, is het van groot belang om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking, waarbij de ontwikkelrichting tussen al die kernen heel verschillend zal zijn. Om de vitaliteit te kunnen waarborgen is een aanvullende instroom van buiten de gemeente noodzakelijk van gezinnen en jongere huishoudens. Deze zorgt voor een stabielere demografische structuur. We zien hier met name een relatie met de omliggende regio's Utrecht en Foodvalley. De woningontwikkelingen zoals Buren die voor het komende decennium voor ogen heeft staat niet op zichzelf. Hierin gaan haar positie binnen de regio, werkgelegenheid, de agrarische sector, toerisme, zorg, participatie en omzien naar elkaar samen op. Met nieuwbouw op maat faciliteert Buren haar huidige inwoners en staat open voor nieuwe inwoners van buiten de gemeente.

Het aantal huishoudens boven 55 jaar zal volgens de prognoses nog toenemen. Dit vraagt om meer en gevarieerde woonvormen voor ouderen. Door woonomgevingen te realiseren die specifiek zijn afgestemd op de wensen van deze doelgroep zal er doorstroming plaatsvinden. De vrijkomende woningen zijn interessant voor jonge huishoudens of gezinnen.

De bestaande woningvoorraad toont een eenzijdig beeld: vooral grote eengezinswoningen en standaard rijwoningen, terwijl nu al de meerderheid van de huishoudens uit 1 of 2 personen bestaat. Bovendien groeit het aantal alleenstaanden. Voor hen is er nauwelijks aanbod. We willen met nieuwbouw doorstroming bevorderen.
Het aandeel sociale huur is met 19% de laagste in de regio. Koopwoningen zijn in Buren relatief duur. Niet alleen vanuit de bestaande bevolking is er sprake van een grote woningbehoefte, ook vanuit de andere gemeenten binnen en buiten de regio en zeker ook vanuit de provincie Utrecht en Food Valley is er sprake van een grote vraag naar de landelijke en dorpse woonmilieus, die aldaar nauwelijks worden aangeboden.
Tegelijk zet Buren in op instroom van nieuwe huishoudens uit de stad en provincie Utrecht, als overvloeigebied vanuit Culemborg én voor de brede regionale vraag. Buren kan inspelen op de door deze doelgroepen zeer gewenste landelijke en dorpse wonen.

Versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid
Met de aantrekkende woningmarkt zien we veel woningbouwplannen in een versnelling komen. Een voorbeeld is het plan Oosterweijden in Maurik waar de afgelopen jaren een groot aantal woningen is opgeleverd en ruimte is voor verdere uitbreiding. Het is de wens van de gemeente om dit plan versneld uit te voeren. Naast Oosterweijden kent de gemeente nog enkele andere plannen waar versnelling wenselijk is.
De onderkant van de markt in de gemeente Buren is voor (koop)starters moeilijk bereikbaar. Eén van de mogelijkheden voor starters om toch snel een eigen woning te kunnen bewonen, is het toestaan van flexwoningen op eigen erf. Op die manier kan een deel van de starters toch het huis uit en sparen voor een reguliere woning. De gemeente wil de mogelijkheden hiervoor onderzoeken. Het aantal locaties met de bestemming wonen waar tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden, lijkt beperkt. Mogelijke locaties zijn Oosterweijden, Teisterbant en het landgoed AsscheVeld.

Woningvoorraad

# woningen	10.829
% huur corporaties	20%
% appartementen	8%

Bevolking

# inwoners	26.749
% 75-plus	8 %
% 30-min	31 %

Prognose huishoudensontwikkeling (2018 - 2030)

# totaal	↗ 8%
# alleenstaanden	↗ 28%
# met kind(eren)	↘ -3%
# 75-plus huishoudens	↗ 67%
# 30-min huishoudens	↗ 8%

Culemborg

Visie en ambitie

Culemborg is de tweede grote stad van regio Rivierenland gelegen aan de Lek met ruim 29.000 inwoners. Aan het noorden grenst Culemborg aan provincie Utrecht en aan het westen aan provincie Zuid-Holland. Er is altijd een verhuisrelatie geweest tussen Culemborg en Randstadregio's. De laatste jaren zien we echter door de enorm gestegen huizenprijzen in de randstad dat de verhuisstromen naar Culemborg zijn toegenomen en die vanuit Culemborg zijn afgenomen. Het wordt steeds moeilijker voor Culemborgers om een betaalbare woning in hun stad te vinden. De druk op de woningmarkt in Culemborg is enorm hoog.

De centrale ambitie uit de Woonvisie die in 2017 is vastgesteld luidt: "Culemborg is fijne stad om in te wonen. Buurten met een eigen identiteit, een diversiteit aan woningtypen en doelgroepen waar "iedereen", een leven lang, op een prettige manier kan wonen."

Voor de periode tot 2030 ligt de focus van Culemborg met name op haar eigen inwoners en plek in regio Rivierenland. Culemborg bekleedt nog steeds de unieke positie in de regio als het gaat om de woningmarkt. De stad heeft een hoogwaardig voorzieningenniveau en mede daardoor ook een aantrekkingskracht op jongeren uit de omgeving. De historische binnenstad, met een aan de Utrechtse binnenstad grenzend uniek woonmilieu, het bijzondere duurzame karakter en hoogwaardig woonmilieu zoals in de ecologische wijk Eva Lanxmeer. Daarnaast wordt in de grote uitbreidingswijk Parijsch een diversiteit aan woningtypen en -categorieën gebouwd: Off-the-grid woningen, beukmaat 3,6 meter woningen, vrije sector huurwoningen.

Versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid

In de woonvisie van Culemborg ligt de focus voornamelijk op het faciliteren van passende huisvesting van de inwoners van Culemborg en veel minder op het bouwen voor de uitloop van de Randstad. Dit betekent overigens niet dat deze twee onderwerpen niet met elkaar verbonden zijn. In tegendeel zelfs. Doelgroepen die het lastig hebben om een betaalbare woning te kopen in Culemborg dienen dan ook extra ondersteund te worden. In de bestaande markt is regulering/toewijzing niet of nauwelijks te regelen. Het is daarom belangrijk om de juiste woningen te blijven bouwen en proberen te sturen dat de juiste woningen bij de juiste personen terecht komen. Ook om ervoor te zorgen dat Culemborgers onnodig de omliggende gemeenten belasten omdat er in Culemborg geen betaalbare woning te vinden is en hiermee een waterbedeffect creëren voor de regio.

In het Actieplan Wonen van provincie Gelderland staat Culemborg expliciet genoemd als gemeente met een enorme druk en een belangrijke opgave. In het kader van versnelling is de gemeente met de provincie in gesprek om in Parijsch meer woningen toe te voegen. Ook in Parijsch kijken we voor het eerst naar mogelijkheden van DUOkoop (particuliere erfpacht) om woningen betaalbaar te maken.

Er zijn concrete ontwikkelingen gaande op het gebied van flexibele woonvormen. Daarnaast vinden er, onder andere door de woningcorporaties, verkenningen plaats en wordt actief gezocht naar locaties.

Woningvoorraad

# woningen	12.530
% huur corporaties	28%
% appartementen	25%

Bevolking

# inwoners	28.955
% 75-plus	8%
% 30-min	34%

Prognose huishoudensontwikkeling (2018 - 2030)

# totaal	↗ 17%
# alleenstaanden	↗ 35%
# met kind(eren)	↗ 4%
# 75-plus huishoudens	↗ 74%
# 30-min huishoudens	↗ 15%

Maasdriel

Visie en ambitie
Centraal in de woonvisie van Maasdriel staat de ambitie voor het behoud en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat in de Bommelerwaard. Deze ambitie is vertaald in een aantal woonthema's : kwaliteit van bestaande woningen; passende woningvoorraad; voldoende betaalbare woningen; wonen, zorg en welzijn; en kwaliteit van woon- en leefomgeving.

De gemeente Maasdriel zet zich in voor passend aanbod in elke kern naar de behoefte van de bewoners. Daarbij is specifieke aandacht voor voldoende aanbod in het betaalbare huur- en koopsegment. En voor bijzondere doelgroepen. De gemeente wil daarom met de nieuwbouw van woningen in de eerste plaats aansluiten op de lokale behoefte van diverse doelgroepen en met name senioren (50plus). Om de lokale woningbehoefte te faciliteren overweegt de gemeente ondersteunende instrumenten in te zetten zoals een zelfbewoningsplicht, de starterslening en een woningtoewijzingsbeleid. We monitoren de mate waarin het woningaanbod betrokken wordt door lokale woningzoekenden en woningzoekenden van elders. De bestaande woningvoorraad in Maasdriel is overwegend in particulier bezit. Met een verschuiving in de gezinssamenstellingen (meer kleinere huishoudens) en de warmtetransitie (afkoppeling van aardgas) in het vooruitzicht, is het een fikse uitdaging om de bestaande particuliere woningvoorraad de komende jaren hierop aan te passen.

Onder meer vanuit de woonzorgvisie en vanuit regionaal beleid met betrekking tot maatschappelijke opvang en beschermd wonen richten we ons nadrukkelijk op het initiëren, faciliteren en stimuleren van passende woonvormen voor verschillende bijzondere doelgroepen.

Versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid

De voorbereiding en realisatie van woningbouwplannen in Maasdriel is de afgelopen jaren goed op gang gekomen. Vanwege de druk op de woningmarkt wil Maasdriel de woningbouwproductie verder versnellen, waarbij nadrukkelijk aandacht blijft voor de kwalitatieve aspecten. Dit betekent dat we tussen 2020 en 2025 verwachten meer dan 50% van de woningbouwopgave tot 2030 te kunnen realiseren.

Samen met de corporaties en de gemeente Zaltbommel onderzoeken we de mogelijkheden van flexibele woonvormen. Daarbij kijken we naar beschikbare locaties en daarbij passende doelgroepen.

De focus op betaalbaarheid wordt scherper. Bij nieuwe initiatieven gaan we daarom uit van een differentiatie met 30% goedkoop, 25% betaalbaar en 45% overige. Er is in Maasdriel nauwelijks aanbod van middenhuur (tussen de sociale huurgrens en € 1.000). Gezien de gevoeligheid van dit huursegment voor marktinvloeden is het van belang om de kaders voor dit segment goed te regelen, bijvoorbeeld met een doelgroepenverordening. We zien meerwaarde in het regionaal afstemmen en zo mogelijk regionaal afspraken maken met institutionele beleggers om in de verschillende gemeenten in de regio onder dezelfde voorwaarden en condities middeldure huurwoningen te realiseren.

Woningvoorraad

# woningen	10.115
% huur corporaties	21%
% appartementen	9%

Bevolking

# inwoners	25.030
% 75-plus	7%
% 30-min	33%

Prognose huishoudensontwikkeling (2018 - 2030)

# totaal	↗ 9%
# alleenstaanden	↗ 28%
# met kind(eren)	↘ -4%
# 75-plus huishoudens	↗ 70%
# 30-min huishoudens	↘ -1%

Neder-Betuwe

Visie en ambitie
Gemeente Neder-Betuwe is een ondernemende gemeente met een landelijk en groen karakter midden tussen de rivieren. Ons landschap, de natuur en de cultuurhistorie zijn zichtbaar en toegankelijk voor iedereen. Er heerst een goed ondernemersklimaat, we hebben een brede middenstand en kenmerkend is de sterke laanboomsector. De mensen zorgen voor elkaar, er is een actief verenigingsleven en de zondagsrust wordt zeer gewaardeerd.

Het verder verduurzamen van de woningvoorraad is een speerpunt voor Neder-Betuwe. Wij werken lokaal aan verduurzaming van onze woningvoorraad om hiermee bij te dragen aan de regionale energie strategie en andere landelijke duurzaamheidsafspraken.

Neder-Betuwe heeft een realistische nieuwbouwambitie die zich richt op de lokale woningbehoefte. Er zijn geen ambities om te bouwen voor uitstroom van het randstedelijk gebied. Met het grootste aandeel grote gezinnen in de regio blijft ons inwoneraantal nog steeds stijgen. Ook blijven inwoners graag in de gemeente of zelfs eigen kern wonen. Koopwoningen staan maar een korte periode te koop en ook de wachttijd voor huurwoningen blijft stijgen. Het is belangrijk dat er op korte en middellange termijn voldoende en uiteraard ook de juiste woningen gebouwd worden.

De gemeente werkt aan voldoende en de juiste huisvesting voor kwetsbare (zorg) en specifieke doelgroepen (arbeidsmigranten en woonwagenbewoners). Hierdoor kunnen onze lokale inwoners een beroep doen op de lokale mogelijkheden en leggen wij geen onnodige druk op onze regiogemeenten.

Versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid

Het huidige woningbouwprogramma is realistische en voorziet in de lokale behoefte. We zien geen mogelijkheden in het versneld hard maken van zachte plancapaciteit. Het bouwtempo verhogen is afhankelijk van de projectontwikkelaars en de trends in de bouwwereld. Met de huidige coronacrisis rekenen we hier niet op. Wel zien we als gemeente en ook de projectontwikkelaars nog kansen voor nieuwe bouwlocaties in de gemeente. Deze kansen kunnen we benutten voor de realisatie van de benodigde woningbouw na 2025/2030.

Voor specifieke doelgroepen zien wij kansen voor het inzetten van passende woonvormen. De tijdelijke vergunningen voor huisvesting arbeidsmigranten zijn hiervan een eerste resultaat. De oplossing is per doelgroep anders. Hierbij moet aandacht zijn voor de kwaliteit van wonen, voldoende woonruimte en eventueel de herhuisvesting na afloop van de vergunde periode.

Het aantal betaalbare koopwoningen dat per jaar beschikbaar komt is beperkt en daalt. De wachttijd voor een sociale huurwoningen is momenteel opgelopen tot bijna zeven jaar. De betaalbaarheid in de nieuwbouw staan onder druk door gasloos bouwen en andere maatregelen waardoor de bouwkosten fors zijn gestegen.
We willen het aandeel sociale huurwoningen verhogen door een verplicht realisatiepercentage op te nemen in de overeenkomsten met ontwikkelaars. Ook stimuleren we transformatie van bestaand vastgoed tot (betaalbare) huurwoningen door mee te denken met de initiatiefnemer hoe dit mogelijk te maken binnen de randvoorwaarden.

Woningvoorraad

# woningen	8.867
% huur corporaties	29%
% appartementen	8%

Bevolking

# inwoners	24.339
% 75-plus	7%
% 30-min	41%

Prognose huishoudensontwikkeling (2018 - 2030)

# totaal	↗	13%
# alleenstaanden	↗	26%
# met kind(eren)	↗	7%
# 75-plus huishoudens	↗	62%
# 30-min huishoudens	↗	2%

Tiel

Visie en ambitie
In de Toekomstvisie Tiel is één van de centrale thema's de disbalans in draagkracht en de voorzieningen. Tiel heeft enerzijds weinig draagkrachtige inwoners en anderzijds een rijk aanbod aan sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen. De bevolkingssamenstelling is niet in balans en daarmee samenhangend heeft de gemeente een beperkte beurs.

Een kwart van de woningvoorraad bestaat uit meergezinswoningen. Het aandeel corporatiewoningen is met 36% relatief hoog. Tiel heeft daarmee in verhouding veel meergezinswoningen en meer huur/corporatie bezit dan andere regiogemeenten. De koopvoorraad kent daarbij een groot aandeel betaalbare koopwoningen. De druk op de koopmarkt is de afgelopen jaren wel sterk toegenomen, de druk op de huurmarkt is beperkt.

Door het functioneren als centrumgemeente in de regio voor zorg en welzijn trekken en houden we, in combinatie met relatief veel goedkope woningen en lage woonlasten, inwoners aan met een minder sterke positie in de maatschappij. De gehele samenleving in Tiel levert daarmee aan draagkracht in.
Ook de Woonvisie staat voor het terugbrengen van de noodzakelijke balans in de stad. Omdat we ruimte willen blijven bieden voor alle inwonersgroepen houden we de sociale huurvoorraad procentueel gelijk. Tegelijkertijd willen we draagkrachtige bewoners aantrekken en meer balans in de samenstelling van de woningvoorraad brengen. Daarvoor willen we extra woningen realiseren, aantrekkelijke woningen die aansluiten bij de behoefte van de hogere inkomens. De komende jaren zet Tiel daarom in op drie speerpunten: bouwen om hogere inkomens aan te trekken en te behouden, bijsturen van de woningbouwprogrammering naar meer grondgebonden woningen en het onderzoeken van wijkvernieuwingsmogelijkheden in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

Versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid

Tiel heeft beperkte harde plancapaciteit beschikbaar, dat is een belemmering voor een versnelling van de bouwstroom op korte termijn. Op de iets langere termijn kunnen het Veilingterrein en Passewaaij wel een belangrijke functie vervullen in versnelling van de woningbouwproductie en de gewenste verkleuring van de Tielse woningvoorraad. Daarnaast zijn er een aantal locaties waar wel degelijk directer mogelijkheden voor versnelling liggen: Tiel-Oost en Tiel-West, met daarbinnen diverse plannen in verschillende fases van hardheid.

De gemeente Tiel werkt samen met de corporatie KleurrijkWonen aan de realisatie van zes woningen voor de onderste trede woonladder. Daarnaast loopt er een locatieonderzoek naar drie locaties voor de centrale huisvesting van arbeidsmigranten (maximaal 350 arbeidsmigranten per locatie).

Tiel heeft diverse plannen met betaalbare woningen. Zowel koopwoningen tot de Nationale Hypotheek Garantie grens, als ook plannen voor sociale huurwoningen. De plannen voor de sociale huur hebben we vastgelegd in de prestatieafspraken. Gezien de bestaande voorraad en de opgave van Tiel ligt de uitdaging in Tiel niet in het realiseren van betaalbare woningbouw, maar juist in het realiseren van duurdere woningen.

Woningvoorraad

# woningen	18.080
% huur corporaties	36%
% appartementen	26%

Bevolking

# inwoners	42.159
% 75-plus	7%
% 30-min	34%

Prognose huishoudensontwikkeling (2018 - 2030)

# totaal	↗ 7%
# alleenstaanden	↗ 21%
# met kind(eren)	↘ -5%
# 75-plus huishoudens	↗ 59%
# 30-min huishoudens	↗ 1%

West Maas en Waal

Visie en ambitie
Wonen in West Maas en Waal gaat primair over de bestaande woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving; nieuwbouw is hieraan ondergeschikt. Om onze kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. Ook wil de gemeente slim gebruik maken van wat er al is. Nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van oudere woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van onze kernen.
De woningen die we toevoegen dienen dan ook primair bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van onze kernen. Onze structuurvisie Dorpen en de daarbij horende Dorpskwaliteitsplannen vormen daarvoor de basis. In de gemeentelijke woonvisie is verder opgenomen dat we blijven uitgaan van het principe "de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment". Hiermee willen we vooral, maar niet uitsluitend, de lokale kwalitatieve vraag invullen. Dit principe is verder uitgewerkt in een toetsingskader woningbouw.

Dit toetsingskader is een verdeelmodel voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. De Woonvisie en de Structuurvisie Dorpen, met de daarbij horende Dorpskwaliteitsplannen, vormen samen de basis voor dit verdeelmodel. Hiermee sturen we op kwaliteit, zowel volkshuisvestelijk als ruimtelijk. Plannen moeten een minimale puntenscore halen op basis van verschillende kriteria. De gemeente voert daarbij een proactief beleid en nodigt iedereen uit verzoeken in te dienen. Vanaf 2016 werken we, met tevredenheid, met dit verdeelmodel. Het aanbod van de markt (ontwikkelaars en particulieren) wordt hiermee getoetst aan onze beleidskaders. Ook worden de verzoeken voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor (onafhankelijk) advies over de stedenbouwkundige kwaliteit en worden verzoeken beoordeeld op de aspecten water, verkeer, groen en milieu. Aan verzoeken die de minimale puntenscore hebben gehaald en positief beoordeeld zijn op de overige aspecten wordt in principe medewerking verleend.

Versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid

Bij de recente actualisatie van het toetsingskader woningbouw is besloten om vanwege de spanning op de woningmarkt de eerder gehanteerde tweejaarlijkse termijn los te laten en het toetsingskader woningbouw permanent open te stellen met ingang van 1 juni 2020. Wel blijven we sturen op kwalitatieve plannen. Dit betekent dat we blijven werken met een minimale puntenscore. Insteek van het toetsingskader is dat de plannen die door kunnen ook snel gerealiseerd worden. Daar wordt door de gemeente ook op gestuurd. Een verdere versnelling van de bestaande plannen wordt lastig.

De gemeente West Maas en Waal ziet flexibele of tijdelijke woonvormen als een kans voor een aantal van onze (kleinere) kernen. Hiermee kunnen we de behoefte aan woningen op de kortere termijn invullen en de ontwikkelingen voor de langere termijn afwachten. Daarnaast hebben we op dit moment een tweetal locaties (oude verzorgingshuizen) waar tijdelijk gewoond wordt. Wij zien dat hieraan behoefte is en zouden graag zien dat tijdelijk wonen (voor spoedzoekers) in onze gemeente en in de regio verder vormt krijgt. Wij zijn van mening dat regionale samenwerking op dit thema, gezien de huidige gespannen woningmarkt, meerwaarde kan opleveren.

Verzoeken die worden ingediend op grond van het toetsingskader woningbouw worden op een aantal volkshuisvestelijke criteria getoetst. Een daarvan is betaalbaarheid. Dit betekent dat een verzoek waarbij betaalbare woningen worden gerealiseerd hoger scoort dan een verzoek waarin dat niet gebeurt.

Woningvoorraad

# woningen	8.222
% huur corporaties	21%
% appartementen	14%

Bevolking

# inwoners	19.324
% 75-plus	9%
% 30-min	31%

Prognose huishoudensontwikkeling (2018 - 2030)

# totaal	↗ 9%
# alleenstaanden	↗ 28%
# met kind(eren)	↘ -4%
# 75-plus huishoudens	↗ 52%
# 30-min huishoudens	↗ 3%

West Betuwe

Visie en ambitie
West Betuwe is een jonge fusiegemeente (Geldermalsen, Lingewaal, Neerijnen). Een woonvisie voor de nieuwe gemeente wordt in de loop van 2020 opgesteld. De gemeente wil inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de behoefte van de inwoners van alle 26 kernen. De gemeente wil kernen waar jong en oud naar tevredenheid kunnen wonen. Vitale en leefbare dorpen zijn daarbij een belangrijk thema. Daarbij is het van belang om een balans te vinden tussen enerzijds het behoud van het eigen karakter van een kern en anderzijds het bouwen van extra woningen die ook woningzoekenden van buiten de regio aantrekken en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid.

Er is een afwegingskader ontwikkeld waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst aan diverse punten. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief moet inspelen op de woningbehoefte en een bijdrage moet leveren aan een goede ruimtelijke ordening. Vanuit deze gedachte kijkt de gemeente ook naar herprogrammering van bestaande nieuwbouwplannen. Mogelijk kunnen plannen aangepast worden in kwantiteit en kwaliteit zodat ze beter aansluiten bij de behoefte. In het programma zijn bijvoorbeeld veel eengezinswoningen in de koopsector opgenomen. De vraag is echter meer divers. De gemeente wil ook kijken naar de mogelijkheid om bouwtitels, die al geruime tijd niet gebruikt worden, te schrappen.

West Betuwe heeft een aantrekkingskracht voor woningzoekenden uit de Randstad, met name uit de omgeving Utrecht. De gemeente wil afspraken maken met regiogemeenten en met de provincie om specifieke projecten, zoals bijvoorbeeld De Plantage, te benoemen als opvanglocatie voor de Randstad. Daarmee wordt ingespeeld op de grote overloop-vraag uit de Randstad en op de eigen vraag uit de gemeente en de regio. Verder verminderd het de druk op de kleinere kernen, zodat daar ruimte komt om te bouwen voor de lokale behoefte. Deze ruimte is er nu niet als gekeken wordt naar bestaande plancapaciteit.

Wonen en zorg is nu nog een onderwerp in ontwikkeling, maar wordt in de toekomst wel één van de speerpunten van West Betuwe. We willen zowel met de woonvisie als de ook in ontwikkeling zijnde visie Sociaal domein inzetten op het blijven bieden van goede woonmogelijkheden voor ouderen.

Versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid

In het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland wordt het nieuwbouwplan de Plantage genoemd als mogelijke locatie voor versnelling. Er is echter te weinig plancapaciteit in harde bestemmingsplannen om direct meer woningen te realiseren. De gemeente is wel voornemens om hier tot 2030 meer woningen te realiseren dan in eerste instantie gepland. Provincie en gemeente zijn in overleg hoe de provincie hier aan kan bijdragen.

Het realiseren van flexibele, tijdelijke woningen is een wens van West Betuwe en wordt opgenomen in de nieuwe woonvisie. Verschillende doelgroepen kunnen hiermee geholpen worden. Er zijn nog geen concrete plannen of projecten in de gemeente.

De gemeente onderzoekt hoe groot de sociale huurvoorraad moet zijn. Dit kan leiden tot extra plannen en afspraken met de corporaties. Daarnaast is het realiseren van woningen in de midden huur een thema. De Starterslening blijft een middel om koopwoningen betaalbaar te maken voor eerste kopers.

Woningvoorraad

# woningen	20.875
% huur corporaties	22%
% appartementen	10%

Bevolking

# inwoners	51.128
% 75-plus	8%
% 30-min	35%

Prognose huishoudensontwikkeling (2018 - 2030)

# totaal	↗	8%	# 75-plus huishoudens	↗ 56%
# alleenstaanden	↗	22%	# 30-min huishoudens	→ 0%
# met kind(eren)	→	0%		

Zaltbommel

Visie en ambitie
Centraal in de woonvisie van de gemeente Zaltbommel staat de ambitie voor het behoud en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat in de Bommelerwaard. Deze ambitie is vertaald naar verschillende thema's. De thema's passende woningvoorraad en voldoende betaalbare woningen betreffen de vraagstukken 'waar bouwen we welke woningen en hoeveel?' en 'druk op sociale huurwoningmarkt aanpakken'. Hiermee is richting gegeven aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Gesteld wordt dat de woningbouwopgave moet aansluiten op het woningbehoefteonderzoek en op de feitelijke vraag. Dat wil zegen de lokale vraag, om de huidige bewoners, inclusief bijzondere doelgroepen vast te kunnen houden en de vraag van gezinnen van elders te kunnen benutten.

De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente. Daarbij wordt een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen geconstateerd. Tegelijkertijd raken de plekken waar nog woningen kunnen worden gebouwd uitgeput. Samen met onze woningcorporaties maken we afspraken om nieuwe planruimte te vinden en te benutten om daar een goede mix van woningen te realiseren. Zaltbommel ziet de diverse bevolkingssamenstelling in onze kernen als kracht en wil die graag blijven behouden. Dat betekent voldoende huisvestingsruimte voor diverse doelgroepen met focus op starters en senioren. Er is ook een toestroom van arbeidsmigranten naar onze gemeente, extra werkgelegenheid zorgt voor vraag naar huisvesting van werknemers en ook de vraag van buiten de gemeente neemt toe. Hierdoor is het nodig om bovenop de woningen voor de 'natuurlijke' groei ook huisvesting voor andere groei te realiseren.

De bestaande woningvoorraad in Zaltbommel is overwegend in particulier bezit. Met een verschuiving naar meer kleinere huishoudens en de warmtetransitie (afkoppeling van aardgas) in het vooruitzicht, is het een fikse uitdaging om de bestaande particuliere woningvoorraad de komende jaren hierop aan te passen.

We richten ons nadrukkelijk op het initiëren, faciliteren en stimuleren van passende woonvormen voor verschillende bijzondere doelgroepen. Het veranderde zorglandschap vraag om andere vormen van wonen met zorg. Er is daarom een transformatie gaande van woonzorgcomplexen naar meer zelfstandig wonen met zorg (langer zelfstandig thuis).

Versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid

De gemeente Zaltbommel vindt dat er op korte termijn meer woningen gebouwd moeten worden om in de toegenomen vraag te kunnen voorzien. Daarom sluiten we aan op de door de provincie geambieerde versnelling van de woningbouwproductie. We onderzoeken daarbij het gebruik van de instrumenten uit het Actieplan Wonen. Zaltbommel verwacht tussen 2020 en 2025 100 nieuwbouwwoningen per jaar te kunnen realiseren.

Samen met onze woningcorporaties en de gemeente Maasdriel onderzoeken we de mogelijkheden van flexibele woonvormen. Hiermee kunnen we in korte tijd een deel van de meest noodzakelijke woningbehoefte tijdelijk oplossen.

De kosten om woningen te realiseren zijn de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Het blijft daarom voor de komende tijd nodig dat er voldoende betaalbare woningen (in koop en huur) worden gerealiseerd om onze starters en lage middeninkomens te kunnen huisvesten.

Woningvoorraad

# woningen	11.623
% huur corporaties	24%
% appartementen	13%

Bevolking

# inwoners	28.881
% 75-plus	8%
% 30-min	37%

Prognose huishoudensontwikkeling (2018 - 2030)

# totaal	↗ 8%
# alleenstaanden	↗ 17%
# met kind(eren)	→ 0%
# 75-plus huishoudens	↗ 63%
# 30-min huishoudens	↘ -5%

Bijlagen

1. Toelichting lokaal perspectief (hoofdstuk 5)

Woningvoorraad (peildatum 2020)

- Het aantal zelfstandige woningen in de gemeente op peildatum
- Het aandeel corporatie huurwoningen in de huidige woningvoorraad op peildatum
- Het aandeel appartementen (meergezinswoningen) in de woningvoorraad op peildatum

Bevolking (peildatum 2020)

- Het aantal inwoners in de gemeente op peildatum
- Het aandeel 75-plussers in de gemeente op peildatum
- Het aandeel jongeren (- 30 jaar) in de gemeente op peildatum

Prognose huishoudensontwikkeling (2018 – 2030)

- De verwachte ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens tot 2030 (ten opzichte van 2018)
- De verwachte ontwikkeling van het aantal alleenstaande huishoudens tot 2030 (ten opzichte van 2018)
- De verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens met kind(eren) tot 2030 (ten opzichte van 2018)
- De verwachte ontwikkeling van het aantal 75-plus* huishoudens tot 2030 (ten opzichte van 2018)
- De verwachte ontwikkeling van het aantal 30-min* huishoudens tot 2030 (ten opzichte van 2018)

Bronnen

- Tekst Visie & ambitie: gemeenten Regio Rivierenland
- Tekst Versnelling, flexibiliteit en betaalbaarheid: gemeenten Regio Rivierenland
- Beeldmateriaal: gemeenten Regio Rivierenland
- Cijfers woningvoorraad: ABF Research - Systeem woningvoorraad (Syswov)
- Cijfers bevolking: CBS
- Cijfers huishoudensprognose: RIGO (2020), Woningbehoefteonderzoek Rivierenland.

2. Ambities Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

Nr.	Onderwerp	Ambitie
1	Continuïteit in productie	Uitwerken van de principes van adaptieve woningbouwprogrammering en deze implementeren in het proces van de regionale woningbouwprogrammering.
2	Continuïteit in productie	Afspraken maken over om- en deprogrammering van niet passende woningbouwplannen.
3	Continuïteit in productie	De regionale woonmonitor verder professionaliseren, verbreden en toegankelijker maken.
4	Betaalbaarheid van het wonen	Regionaal samenwerken bij het uitvoeren van het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland op het gebied van betaalbaarheid.
5	Betaalbaarheid van het wonen	Onderzoeken van samenwerking met ketenpartners voor het realiseren van conceptbouw.
6	Flexibiliteit op de woningmarkt	Onderzoek naar de mogelijkheden voor centrale registratie en het oprichten van een beheerorganisatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
7	Wonen en zorg	Uitvoeren van het programma 'Weer Thuis Rivierenland' en afstemmen van de definities van nieuwe woonzorg vormen met de provincie Gelderland.
8	Duurzame woningvoorraad	Kennis delen over circulair bouwen en onderzoeken hoe dit verankerd kan worden in het nieuwbouwproces.
9	Duurzame woningvoorraad	Uitwerken van de concept Regionale Energiestrategie (RES) en de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) in regionale samenwerkingsagenda's.
10	Regionaal woningbouwprogramma	Op regionaal niveau streven naar 30% sociale huur en 8% vrije sector huur in het woningbouwprogramma tot 2030. Deze ambitie jaarlijks monitoren.
11	Regionaal woningbouwprogramma	We hanteren een bandbreedte voor het kwantitatieve regionale woningbouwprogramma. De bandbreedte is gebaseerd op de Primos basis prognose 2020, waarbij ook rekening wordt gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort en lokale omstandigheden.
12	Regionaal woningbouwprogramma	Waar mogelijk worden bestaande plannen versneld tot realisatie gebracht in de periode 2020–2025.

De Regionale Woonagenda Rivierenland 2020–2030 is een gezamenlijk initiatief van de gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel in samenwerking met de Regio Rivierenland en de Provincie Gelderland.

Foto voorkant: bureau Loefzij/Hollandse Hoogte