

## AFWEGINGKADER WONINGBOUW 2024

### Inleiding

In 2022 heeft de gemeente West Maas en Waal de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie van onze kernen. Het is daarnaast een praktische basis voor beleidsuitvoering waarin verbinding wordt gemaakt met andere beleidsthema's. Tenslotte stuurt de Woonvisie in samenwerking: ze vormt het kader voor de prestatie-afspraken met Woonstichting De Kernen en de huurdersorganisatie.

Met de ondertekende regionale woondeals uit 2023 wil het Rijk het landelijk woningtekort oplossen. De deals vormen de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgave in de 35 regio's. Met de inzet van alle betrokken partijen zal het aantal woningen evenwichtig en op een hoger tempo groeien. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. Per gemeente wordt een eerlijk deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente.

### Woondeal Regio Rivierenland

Op 8 maart 2023 ondertekende minister de Jonge de Woondeal voor Regio Rivierenland. De gemeenten in Regio Rivierenland committeren zich met ondertekening aan de realisatie van ongeveer 13.000 woningen in de periode 2022-2030.

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Buren	1.300	1.229	388	0	378	766	388
Culemborg	1.988	1.329	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	1.454	460	91	416	967	485
Nederbetuwe	1.396	1.396	347	76	454	877	335
Tiel	2.208	2.208	525	57	687	1.269	525
West Betuwe	1.980	2.606	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1.070	867	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	1.469	396	103	365	864	371
	<b>12.940</b>	<b>12.558</b> 97%	<b>3.680</b> 28%	<b>634</b> 5%	<b>3.636</b> 28%	<b>7.950</b> 61%	<b>3.617</b> 28%

Bron: Woondeal (2023)

### Consequenties voor Woonvisie

De ambities, zoals geformuleerd in de Woonvisie, blijven onverminderd overeind. De wens blijft om voldoende gedifferentieerd in onze verschillende kernen te blijven bouwen. De Woondeal heeft ook geen consequenties voor de omvang van de woningopgave: de gemeente heeft nog voldoende woningen in (voorgenomen) projecten om te voldoen aan de kwantitatieve opgave voor onze gemeente.

	te realiseren bruto	bruto plancapaciteit	betaalbaarheid			betaalbaar totaal	corporaties
			sociale huur	middenhuur	betaalbare koop		
<b>Woondeal (opgave) 2022-2030</b>	1070	867	332	68	279	679	332
<b>Woningmonitor (in plannen) 2020-2037</b>		1384	183	57	480	720	30
Vershil		517	<b>-149</b>	<b>-11</b>	201	41	<b>-302</b>

Op dit moment heeft de gemeente / De Kernen vooral een achterstand waar het gaat om sociale huurwoningen en het aandeel betaalbare woningen.

## **Afwegingskader woningbouwplannen**

Om de achterstand in ontwikkeling van sociale huurwoningen en de ambitie van 2/3 betaalbaar uit de Woondeal te behalen, is een kwalitatieve aanscherping in de afweging van woningbouwplannen gewenst:

- De gemeente geeft prioriteit en voorrang aan:
  - o Projecten met volume (meer dan 10 woningen) waarmee de doelstellingen in de Woondeal kunnen worden ingevuld en een goede differentiatie naar typen en prijsklassen kan worden gerealiseerd;
  - o Kleinschalige woningbouwprojecten die zorgen voor een landschappelijke / ruimtelijke verbetering óf een ruimtelijk knelpunt oplossen.
- Projecten met volume (meer dan 10 woningen) bestaan uit:
  - a) 2/3 betaalbare woningen;
  - b) minimaal 30% sociale huurwoningen, uit te geven met een toegelaten instelling;
  - c) minimaal 20% levensloopbestendige woningen.
- Uitgangspunt is om lopende kleinschalige verzoeken waaraan reeds principemedewerking is verleend af te ronden, zonder aanvullende voorwaarden te stellen aan het woningbouwprogramma. Voor projecten met volume (meer dan 10 woningen) kan een opening worden gezocht voor een gewijzigd woningbouwprogramma met een groter aandeel betaalbare woningen;
- Gemeenten en woningcorporaties samen gaan werken aan het versneld bouwen van sociale huurwoningen. Deze ambitie wordt vertaald naar projecten en in prestatie-afspraken.

## **Beoogd effect**

Het aanscherpen van het afwegingskader voor woningbouwplannen zorgt ervoor dat:

- Gemeente West Maas en Waal sneller en beter haar ambities uit de Woonvisie behaalt;
- Gemeente West Maas en Waal (sneller) haar opgave uit de Woondeal behaalt, en daarmee sneller zorgt voor verlichting in de opgave op de lokale woningmarkt;
- Focus en kwaliteit ontstaat in de samenwerking met ontwikkelaars en De Kernen;
- Een inhaalslag wordt gemaakt in het aanbod van sociale huurwoningen;
- Betere samenhang ontstaat met de andere thema's uit zowel de Woonvisie (levensloopbestendig wonen vs wonen en zorg) en de Woondeal.