

Woonvisie 2022-2026

Gemeente West Maas en Waal en De Kernen

Januari 2022

Definitief



Gemeente
West
Maas en
Waal





DATUM	Januari 2022
TITEL	Woonvisie 2022-2026
OPDRACHTGEVER	Gemeente West Maas en Waal en De Kernen
AUTEUR(S)	Sander Reith (Reith Advies) Laurens van Dongen (Companen)
PROJECTNUMMER	7798.102
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Een nieuwe woonvisie in roerige tijden	4
1.2	Doel van deze visie	4
1.3	Hoe hebben we deze visie gemaakt	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het vertrekpunt	6
2.1	Landelijk beleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Regionaal beleid	7
2.4	Lokaal beleid	8
3	Visie op wonen: vier speerpunten	10
3.1	Onze visie op het wonen	10
3.2	Vier thema's centraal	11
4	Centrale thema's uitgewerkt	12
4.1	Aandacht voor kwaliteit (en leefbaarheid)	12
4.2	Onbezorgd wonen: een levensloopvriendelijke gemeente	16
4.3	Goed wonen voor iedereen (betaalbaarheid en beschikbaarheid)	19
4.4	Toekomstbestendige, duurzame woningvoorraad	23
5	De uitvoering van de Woonvisie	26
5.1	Uitvoeringsprogramma maatregelen en acties	26
5.2	Monitoring en bijstelling Woonvisie	26
5.3	Kwalitatieve uitgangspunten voor woningbouwinitiatieven	26

1 Inleiding

1.1 Een nieuwe woonvisie in roerige tijden

Voor u ligt de visie op het wonen in de gemeente West Maas en Waal voor de periode 2022-2026. In mei 2016 heeft de gemeente de Woonvisie 'Koers naar 2030, aanpak tot 2020' vastgesteld. Deze Woonvisie vormde de afgelopen jaren het kader voor het woonbeleid in West Maas en Waal. Op basis hiervan hebben woningcorporatie De Kernen en de gemeente prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast was de Woonvisie het kader voor woningbouwontwikkelingen van ontwikkelaars, particulieren, corporaties en zorgpartijen.

In 2015 werd de woningbouwopgave in West Maas en Waal vooral gerelateerd aan de autonome groei. Voor het woningbouwprogramma werd rekening gehouden met een stabilisatie dan wel lichte krimp van de bevolking. De verkoop van woningen trok in 2015 gaandeweg weer iets aan.

Op dat moment kon niet worden voorzien dat de druk op de woningmarkt in 2020 weer zo fors zou zijn toegenomen. Laat staan dat kon worden voorzien dat we in West Maas en Waal inmiddels (net als overig Nederland en de wereld) als gevolg van de coronacrisis in een bijzondere situatie verkeren. De invloed ervan op vele terreinen - en dus ook op het terrein van de woningmarkt - is lastig te voorzien maar zal de komende jaren ongetwijfeld duidelijk worden.

1.2 Doel van deze visie

Met de Woonvisie streven de gemeente West Maas en Waal en De Kernen een aantal doelen na:

1. **Woonvisie als bouwsteen voor Omgevingsvisie kernen:** In 2022 starten we het (vervolg)proces rond de Omgevingsvisie West Maas en Waal. De

Omgevingsvisie buitengebied vormt hiervoor de basis. We verbreden deze visie met de overige gebiedstypen (waaronder de dorpen) en werken overige thema's die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving verder uit. De Woonvisie beschrijft de visie van het wonen in de kernen en vormt daarmee dus een belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie.

2. **Een praktische basis voor beleidsuitvoering:** de Woonvisie is basis voor plannen van initiatiefnemers gerelateerd aan het wonen in West Maas en Waal. Het wordt gevraagd rekening te houden met de beleidsuitgangspunten van de gemeente. En voor de gemeente is de Woonvisie uitgangspunt voor de toetsing van plannen, die niet direct passen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan of het omgevingsplan.
3. **Verbinding met andere beleidsthema's:** een goed woon- en leefklimaat is van meer afhankelijk dan alleen de woning en de woonomgeving. Het is dus zaak om samen te werken en verbindingen te leggen met verschillende beleidsterreinen: een integrale aanpak.
4. **Sturing in samenwerking:** de Woonvisie is het kader voor prestatieafspraken met De Kernen en de huurdersorganisatie.

1.3 Hoe hebben we deze visie gemaakt

In januari 2021 is een eerste sessie met de gemeenteraad geweest. Dit leidde in het najaar van 2021 tot een nadere analyse van het wonen in West Maas en Waal. Op basis van bestaande bronnen, beleid en onderzoeksrapporten hebben we de belangrijkste kansen en knelpunten in beeld gebracht. Deze analyse (in de vorm van een woningbehoefteonderzoek, zie bijlage) was de opmaat voor een aantal interactieve sessie met onze stakeholders, dorpsplatforms, en nogmaals de gemeenteraad in december 2021. Na deze sessies zijn we aan de slag gegaan met het opstellen van deze concept-Woonvisie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we de context van het lokale woonbeleid, als vertrekpunt voor onze Woonvisie. We gaan kort in op landelijk, provinciaal en regionaal beleid. Op basis hiervan formuleren we in hoofdstuk 3 onze visie en vier thema's die centraal staan in de komende jaren. Deze thema's werken we in hoofdstuk 4 verder uit. Daarbij formuleren we per thema onze ambitie en acties en maatregelen om die ambitie te realiseren. In hoofdstuk 5 besluiten we met een schets van de manier waarop we de Woonvisie in de komende jaren tot uitvoering brengen.

2 Het vertrekpunt

Een Woonvisie is geen plan op zich: het heeft raakvlakken met andere thema's en beleidsstukken die in onze gemeenten aandacht vragen. En de visie houdt ook verband met beleid op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In dit hoofdstuk beschrijven we een aantal uitgangspunten dat uit die plannen en programma's opgemaakt kan worden. Wat betekent dit voor de visie op het wonen?

2.1 Landelijk beleid

Rijksprioriteiten 2021-2025

Het Rijk stelt periodiek een aantal belangrijke thema's vast als leidraad voor lokaal woonbeleid. Corporaties moeten deze zogenaamde volkshuisvestelijke prioriteiten betrekken bij hun bod op de lokale Woonvisie.

Rijksprioriteiten 2021-2025

- Bijdragen aan de bouwopgave, versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;
- Zorgen voor betaalbaarheid: door inzet van lokaal maatwerk;
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (kwaliteit, isolatie, energietransitie);
- Realiseren van wonen met zorg (passende woonvormen, samenwerking);
- Huisvesten spoedzoekers (tijdelijke oplossingen, minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (gemengde wijken, ontmoeting, sociaal beheer).

Actieagenda Wonen 'Samen werken aan goed wonen'

Aan de vooravond van de Tweede Kamerverkiezingen 2021 hebben 34 organisaties op landelijke niveau een Actieagenda Wonen opgesteld. Ook Bouwend Nederland, Aedes en de VNG hebben hieraan meegewerkt. Met deze

Actieagenda willen de organisaties voor iedereen perspectief bieden op een betaalbare en energiezuinige woning.

Belangrijkste punten uit de Actieagenda Wonen

1. Een miljoen toekomstbestendige woningen in 10 jaar, vooral in middensegment (voldoende locaties, heldere randvoorwaarden, snelle procedures, slimme bouwmethodieken, passende financieringsimpulsen);
2. Een betaalbaar huis voor iedereen: goede toegang voor starters en doorstroming cruciaal (gematigd huurbeleid, passende financieringsconstructies voor kopers, inkomensondersteuning huurders);
3. Samenwerken aan vitale en leefbare buurten (draagkrachtige wijken, goede mix, voldoende passende woningen voor kwetsbare bewoners met zorg en ondersteuning, goede samenwerking);
4. Versnellen verduurzamen gebouwde omgeving (no-regretmaatregelen, opschaling);
5. Financiële paragraaf Wonen: structureel voldoende middelen (woningbouwimpuls, volkshuisvestingsfonds), afschaffing verhuurdersheffing).

Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst'

In december 2021 is het nieuwe landelijke coalitieakkoord voor 2021-2025 gepresenteerd. In het onderstaande kader staan de meest relevante thema's voor gemeentelijk woonbeleid. Op dit moment is nog onzeker hoe deze uitgangspunten worden uitgewerkt en welke gevolgen en kansen dit biedt voor ons lokale woonbeleid. We spelen daar in de uitvoering van deze woonvisie flexibel op in (door tussentijdse monitoring en bijsturing).

Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst'

- Bouw van 100.000 woningen per jaar (waarvan 2/3 sociale huur, middenhuur en koop tot NHG-grens);
- Afschaffing verhuurderheffing: in ruil voor bindende investeringsafpraak/prestatieafpraak rond breed scala aan opgaven;
- Bouw van 15.000 tijdelijke woningen per jaar;
- Focus op bouw in stedelijke gebieden en bij OV-punten;
- Sociale huur voor doelgroep goedkoper, voor niet-doelgroep naar markconform (met onderzoek koopmogelijkheid via bijvoorbeeld Premie A-constructie);
- Huurprijsbescherming bij middenhuur, en blijvende rol voor corporaties in middenhuur.

Taskforce Wonen en Zorg

De landelijke Taskforce Wonen en Zorg¹ stimuleert en ondersteunt gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties bij een gezamenlijke aanpak van de woonzorgopgave. De Taskforce wil bereiken dat alle gemeenten:

1. een concrete analyse hebben van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Deze analyse dient te worden vertaald in ambities en keuzes, vastgelegd in een woonzorgvisie;
2. prestatieafspraken maken over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, als basis om tot uitvoering van concrete plannen te komen.

2.2 Provinciaal beleid

In het Coalitieakkoord 2019-2023 Samen voor Gelderland streeft de provincie naar een Gelderland waarin het prettig wonen is, met een passende woningvoorraad: voldoende woningen in alle segmenten, klimaat- en energie-neutraal, veilig en gezond wonen, in een groene, klimaat adaptieve omgeving

¹ een initiatief van VNG, Aedes, ActiZ, ZN en de ministeries VWS en BZK

in een fijne, inclusieve woonomgeving met voorzieningen. Opgave is om veel extra passende woningen te realiseren met oog voor kwaliteit. Met het Actieplan Wonen (2020) wil de provincie Gelderland voldoende woonelegenheden bevorderen en het grote woningtekort van vooral betaalbare woningen terugdringen. In het Actieplan staan drie doelen centraal:

1. *Sneller*: versnellen van de woningbouw;
2. *Betaalbaar*: meer betaalbare woningen, en;
3. *Flexibel*: meer flexibele woonvormen.

2.3 Regionaal beleid

Een belangrijk vertrekpunt voor onze Woonvisie is de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030. Daarnaast is een regionaal woningbouwprogramma opgesteld. Dit is een belangrijk kader voor de nieuwbouwprogrammering van de regiogemeenten. En die programmering is niet in beton gegoten! Natuurlijk moet het woningbouwprogramma robuust zijn en de nodige zekerheden bieden aan initiatiefnemers en ontwikkelaars. Maar de programmering moet flexibel genoeg zijn om in te kunnen spelen op veranderingen in maatschappij en woningmarkt. Dat doen we door monitoring en periodieke herijking van de uitgangspunten. We gaan adaptief programmeren, ook op lokaal niveau. Dit betekent dat we slim omgaan met onzekerheden over de toekomst door ruimte te laten om op een later moment nog te kunnen bijsturen. De Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (SWR) onderschrijft het tekort aan sociale huurwoningen en de inzet om 30% van de nieuwbouw in de sociale huur te realiseren. Daarnaast vraagt de SWR aandacht voor arbeidsmigranten, statushouders en regels voor het aantal levensloopbestendige woningen in middeldure en duurdere segmenten.

5 thema's Woonagenda Rivierenland

1. Continuïteit productie: bestaande plannen versneld uitvoeren, adaptief programmeren;
2. Betaalbaarheid: positie van huishoudens met laag- of middeninkomen (druk op sociale huurmarkt, grotere behoefte aan middeldure huurwoningen);
3. Flexibiliteit woningmarkt: toenemende vraag naar betaalbare en snel beschikbare woonruimte (bijvoorbeeld arbeidsmigranten en spoedzoekers), flexibele woonvormen;
4. Wonen en zorg: voldoende passende en betaalbare woonruimte, breed scala aan woonvormen;
5. Duurzame woningvoorraad: gezamenlijke ambities en opgaven en eerste aanzet voor maatregelen in de RES en RAS (Regionale Energie Strategie en Regionale Adaptatie Strategie).

2.4 Lokaal beleid

Naast uitgangspunten van hogere overheden, vormt ook lokaal beleid het vertrekpunt van deze Woonvisie. Zo hebben we de afgelopen jaren gewerkt met de Woonvisie 'Koers naar 2030, aanpak tot 2020'. Op basis daarvan hebben we prestatieafspraken gemaakt met de lokaal werkzame corporaties en huurdersorganisaties.

Visie Leefbaarheid Kernen 2030

In 2013 is de Visie Leefbaarheid Kernen 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee is een koers uitgezet voor de toekomstige leefbaarheid van de dorpen waarbij rekening is gehouden met een aantal ingrijpende veranderingen voor onze gemeente op het gebied van demografische ontwikkeling, technische ontwikkelingen en een veranderende overheid. De twee kernwoorden uit deze visie zijn "samenwerken" en "promoten". Deze zijn vertaald in 15 speerpunten. Voor de Woonvisie zijn de volgende 2 speerpunten van belang:

1. In 2030 blijven West Maas en Walers zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen. Op het moment dat thuis wonen niet meer gaat, wordt hoogwaardige zorg verleend op centrale zorglocaties in de gemeente;
2. In 2030 is West Maas en Waal beter bekend als aantrekkelijke plaats om te wonen.

Structuurvisie dorpen 2025

In 2015 is de Structuurvisie Dorpen 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie is een ruimtelijke uitwerking van de Visie Leefbaarheid Kernen 2030. Het doel is de leefbaarheid in de dorpen te behouden en te versterken waarbij kwaliteit en identiteit de sleutelwoorden zijn. De Structuurvisie Dorpen schetst een helder beeld van de ruimtelijke samenhang en identiteit van de hele gemeente en de individuele krachten van de dorpen (dorpsontwikkelingsplannen). Daarnaast is in de uitvoeringsagenda van de Structuurvisie Dorpen opgenomen om voor alle dorpen afzonderlijk een dorpskwaliteitsplan op te stellen om gedetailleerder vast te leggen wat de eigen identiteit van het dorp is. In juli 2015 is het college akkoord gegaan met het plan van aanpak voor het opstellen van dit dorpskwaliteitsplan. De vorige Woonvisie vormde daarbij een belangrijk beleidskader.

Dorpskwaliteitplan West Maas en Waal

In 2019 is het dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal vastgesteld. De belangrijkste functie van het dorpskwaliteitplan is het schetsen van een kader dat helpt bij het maken van plannen en ontwerpen die passen binnen de benoemde ruimtelijke kwaliteit van ieder dorp. Het geeft inspiratie en reikt ideeën aan om tot mooie en haalbare plannen te komen die de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de dorpen versterken en/of behouden. Het is dus enerzijds een hulpmiddel, maar vormt anderzijds ook de leidraad voor deze nieuwe ontwikkelingen. Door vaststelling van het dorpskwaliteitsplan door de

gemeenteraad fungeert dit dorpskwaliteitsplan als wettelijke welstandsnota van de gemeente West Maas en Waal.

Omgevingsvisie (buitengebied)

In 2021 is de Omgevingsvisie buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad. De 'Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal' is een eerste stap op weg naar één strategische, integrale lange termijnvisie voor de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente. Op termijn zal er ook een omgevingsvisie voor de kernen worden opgesteld. Bij nieuwe ruimtelijke plannen en ontwikkelingen werkt de omgevingsvisie als een toetsings- en afwegingskader. In de omgevingsvisie worden de opgaven en de ambities beschreven die wij in de gemeente willen realiseren. Voorbeelden hiervan zijn het behouden van een aantrekkelijk groen landschap of het verbeteren van de mobiliteit.

3 Visie op wonen: vier speerpunten

In het voorgaande hoofdstuk schetsten we het vertrekpunt van de Woonvisie: bestaand beleid en uitgangspunten op landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Op basis hiervan formuleren wij de volgende visie op de toekomst van het wonen in dorpen van West Maas en Waal. Ook formuleren we vier thema's die in deze visie centraal staan.

3.1 Onze visie op het wonen

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 (stedelijke) agglomeraties. Als regio hebben we 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. Dat is een kwaliteit, maar zorgt ook voor een toenemende druk op de woningmarkt vanuit die gebieden.

Binnen onze dynamische regio zien bewoners onze dorpen als een 'rustige en aangename omgeving', waar het leven nog dorps is en van waaruit stedelijke voorzieningen goed bereikbaar zijn. Dit maakt alle acht dorpen van West Maas en Waal aantrekkelijk voor mensen uit de regio, of zelfs uit de Randstad.

We vinden het van belang dat we in West Maas en Waal de kernwaarden en identiteit van onze dorpen in stand houden. We blijven een aantrekkelijk gebied om in te wonen, te werken en te recreëren, door te profiteren van de ligging tussen stedelijke gebieden én de landschappelijke waarden van onze dorpen. Waar Beneden-Leeuwen als grootste kern aantrekkelijke voorzieningen biedt, bieden de overige kernen volop rust, ruimte en kleinschaligheid. Dat

is de kwaliteit die wij onze inwoners en de regio te bieden hebben, als onderdeel van een veelkleurig palet aan woon- en leefmilieus in onze regio. En die kwaliteit willen we bewaren. Dat betekent dat we een goede balans willen vinden tussen het bieden van perspectief voor onze inwoners én het voorzien in de behoefte uit het om ons heen liggende stedelijk gebied.

*Input uit bijeenkomst met dorpsplatforms:
Hoe zou u het wonen in West Maas en Waal omschrijven?*



Daarbij willen wij perspectief bieden op **kwalitatief goede woningen** voor onze huidige en toekomstige inwoners. Woningen die **toekomstbestendig** zijn, zowel met het oog op **duurzaamheid** als de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Meer variatie in verschijningsvorm en prijsklasse, bereikbaar voor jong en oud, arm en rijk. En voor mensen die **zorg en ondersteuning** nodig hebben. De **leefbaarheid en vitaliteit** van onze dorpen staan daarbij voorop: hoe zorgen we ervoor dat West Maas en Waal ook na 2030 een aantrekkelijke plek is om te wonen voor gezinnen? Dat is een blijvende zoektocht: de juiste balans vinden tussen voldoende woningen en behoud en verbetering van de kwaliteit van onze dorpen.

Wij pakken hierin als gemeente een proactieve, regisserende rol, in nauwe samenwerking met de corporatie. Dat betekent dat we open staan voor ideeën en initiatieven, binnen de visie die wij op onze toekomst hebben. Die bestaat uit een zo duidelijk mogelijke stip op de horizon en een flexibele weg naar die toekomst. Daarbij luisteren wij naar onze partners en inwoners en geven wij ruimte aan passende plannen en ideeën. Dat kunnen we beslist niet alleen, daar hebben wij onze stakeholders en inwoners hard bij nodig! We hebben ze

daarom betrokken bij het opstellen van deze Woonvisie en betrekken hen ook bij de uitvoering ervan. We willen graag van ze horen of we gedurende de looptijd van de Woonvisie op de goede weg zitten en we hebben ze vooral ook nodig om de Woonvisie te realiseren.

3.2 Vier thema's centraal

Op basis van dit toekomstbeeld stellen we vier thema's centraal in deze Woonvisie. Deze thema's werken we in het vervolg van deze Woonvisie verder uit.

1. Aandacht voor kwaliteit	2. Onbezorgd wonen	3. Goed wonen voor alle doelgroepen	4. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad
<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande woningvoorraad • Woningbouwopgave • Leefbare kernen 	<ul style="list-style-type: none"> • Langer zelfstandig thuis • Levensloopgeschikte woningen • Mogelijkheden voor uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang 	<ul style="list-style-type: none"> • Woonkansen voor starters • Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huur • Aandachtsgroepen: woonwagens, arbeidsmigranten, vergunninghouders 	<ul style="list-style-type: none"> • Woningverbetering en verduurzaming • Transitievisie warmte • Klimaatadaptief en natuurinclusief

4 Centrale thema's uitgewerkt

In hoofdstuk 2 beschreven we de kaders en vertrekpunten van deze Woonvisie. Ook zoomden we in op het beleid dat wij in de gemeente West Maas en Waal al hebben. In hoofdstuk 3 formuleerden we onze visie op het wonen in de toekomst en welke thema's dan belangrijk zijn om uit te werken. Die uitwerking doen we in de volgende paragrafen. Per thema formuleren we onze ambities, de effecten en welke acties en maatregelen we concreet nemen om de ambities te bereiken.

4.1 Aandacht voor kwaliteit (en leefbaarheid)

Om de kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de woningvoorraad van groot belang. Om voldoende passende woningen beschikbaar te hebben voor onze woningzoekenden zal er in de komende jaren gebouwd moeten worden. Het juiste soort woningen, voor de juiste prijs en op de juiste plek.

Wat zien we?

Woningvoorraad

- Onze gemeente is een aantrekkelijke 'gezinsgemeente'. Dat zien we niet alleen aan het aantal gezinnen dat er nu woont, maar ook aan het aantal gezinnen dat zich in West Maas en Waal vestigt. Prognoses laten zien dat ook in de toekomst gezinnen de grootste groep huishoudens in onze gemeente blijft.
- De woningvoorraad sluit aan bij de vraag naar gezinswoningen: in sommige dorpen staan vrijwel alleen (dure) gezinswoningen. Maar goedkope en betaalbare koopwoningen, of woningen voor kleinere

(senioren) huishoudens zijn niet in alle dorpen te vinden. Hierdoor zijn er voor sommige groepen maar weinig woonmogelijkheden in hun eigen dorp.

Woningbouw

- In sommige kleinere dorpen is in de afgelopen jaren weinig gebouwd. Veel woningbouw is in Beneden-Leeuwen geland, terwijl er ook in de andere kernen behoefte aan nieuwe woningen was. Er moet daarom een achterstand worden ingehaald.

	Opgeleverd 2016-2021	Plancapaciteit 2021- 2030 (waarvan al in ontwikkeling)	Woningbehoefte 2021-2030 (incl. +30% planuitval)
Alphen	26	49 (11)	130
Altforst	8	122	45
Appeltern	1	64	50
Beneden-Leeuwen	337	684 (221)	265
Boven-Leeuwen	16	46	130
Dreumel	47	79	190
Maasbommel	15	80	130
Wamel	36	67	190
Totaal	486	1.191 (232)	1.130

- Voor de toekomst zijn er al diverse afspraken over de bouw van nieuwe woningen gemaakt. Zo zal de komende jaren onder andere het plan Leeuwse Veld in Beneden-Leeuwen worden voltooid. De bekende woningbouwplannen concentreren zich nu voor het overgrote deel in Beneden-Leeuwen. Ten opzichte van de lokale behoefte (zie woningbehoefte-onderzoek) zijn er in de overige Waaldorpen relatief weinig plannen. In de Maasdorpen valt op dat er met name in Altforst momenteel veel initiatieven zijn.

Woningbehoefte en druk op de woningmarkt

- De druk op onze woningmarkt neemt toe en er is sprake van een fors tekort aan woningen. Steeds meer mensen van buiten de regio trekken naar West Maas en Waal, waardoor de woningprijzen sterk toenemen.
- Uit het woningbehoefte-onderzoek blijkt dat er tot 2030 minimaal 870 extra woningen in onze gemeente nodig zijn. Dit is beduidend meer dan uit vorig onderzoek naar voren kwam.
- Veranderingen in de samenstelling van de bevolking zorgen voor een andere vraag naar woningen. Er is in de toekomst minder behoefte aan woningen voor gezinnen en meer behoefte aan woningen die geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Woningbehoefte en de (regionale) arbeidsmarkt

- De nabijheid van Tiel en in het bijzonder de werkgelegenheid daar biedt mogelijk kansen voor woningbouw in onze gemeente. Het gebied Medel (gelegen op circa 5 kilometer van West Maas en Waal) is in ontwikkeling als industrieterrein en herbergt transportactiviteiten zoals van DHL en het distributiecentrum van de supermarktketen Lidl. De laatste bedrijfskavels worden medio 2022 uitgegeven.

Vergrijzing en leefbaarheid

- We krijgen de komende jaren te maken met een sterke vergrijzing: in 2040 zullen er ruim twee keer zoveel 75-plussers in West Maas en Waal wonen dan nu het geval is.
- Doordat er steeds meer ouderen in onze gemeente wonen, komen steeds meer voorzieningen onder druk te staan. Vooral in de kleine (Maas)dorpen is het open houden van basisscholen, dorpshuizen en verenigingen erg belangrijk voor de leefbaarheid in het dorp.
- Vergrijzing houdt ook in dat onze ouderen behoefte hebben aan het goed bereikbaar houden van voorzieningen in het dorp, de juiste leefomgeving

(bijvoorbeeld nabijheid van groen en bankjes), infrastructuur, en (mantel)zorg en welzijn-ondersteuning.

Onze ambitie

We willen voorzien in de behoefte aan woningen in West Maas en Waal. De leefbaarheid en vitaliteit van onze dorpen staat daarbij voorop. We zetten daarom in op een gezonde mix van doelgroepen, in alle dorpen. Dit betekent er voldoende passende woningen beschikbaar moeten zijn voor jong én oud. En dat we ons als gemeente actief inzetten voor leefbaarheid in de wijk, door bijvoorbeeld buurtbemiddeling, vroegsignalering, samenwerking met ketenpartners (wonen-zorg), en het stimuleren van verbindingen in de wijk.

We bouwen natuurlijk woningen voor onze eigen inwoners, maar voorzien ook in de behoefte van mensen van buitenaf. Nieuwe inwoners geven onze dorpen een kwaliteitsimpuls en zorgen voor extra draagvlak voor voorzieningen en verenigingen.

Om ook de kleine dorpen leefbaar te houden zorgen we bij woningbouw voor een spreiding over alle dorpen. Maar we houden niet vast aan een “papieren” verdeling van de prognoses. Het verleden heeft aangetoond dat dit behoorlijk kan afwijken van de daadwerkelijke behoefte in een dorp. We blijven daarom in gesprek en houden de situatie in alle kernen goed in de gaten. Bij nieuwe ontwikkelingen scheppen we heldere randvoorwaarden. Zo zorgen we ervoor dat de unieke kwaliteiten die elk dorp te bieden heeft niet verloren gaan. Naast het bouwen van nieuwe woningen faciliteren we waar mogelijk ook aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien.

Wat we gaan doen?

Woningbouwaantallen

1. Als we onze inwoners perspectief willen geven op een woning én rekening houden met de woningbehoefte van mensen elders uit het land zal er de komende jaren moeten worden bijgebouwd. Tot 2030 is er in West Maas en Waal behoefte **minimaal 870 woningen**. Er zijn ook altijd projecten die niet of moeizaam verlopen, en daardoor niet of maar gedeeltelijk gerealiseerd worden. Om in te kunnen spelen op tegenvallers, zoals planuitval of vertraging, rekenen we met een marge +30% op de behoefte. We zetten tot 2030 in op **minimaal 1.130 woningen in de woningbouwplanning**.
2. Het verleden heeft aangetoond dat prognoses op kernniveau, met de daarbij horende reservering van plancapaciteit, behoorlijk kunnen afwijken van de daadwerkelijk vraag naar woningen in de kernen. We houden daarom op voorhand niet vast aan een “papieren” verdeling over de dorpen op basis van verwachte prognoses.
3. In plaats daarvan gaan we werken met het **‘Build to order’**-principe. Dit betekent dat we de verdeling van woningbouw niet in beton gieten maar aanpasbaar ontwikkelen passend bij de omvang van de kernen. We blijven in alle kernen ruimte bieden voor (kleinschalige) ontwikkelingen en lokale initiatieven, mits er een concrete vraag/behoefte uit het betreffende dorp kan worden aangetoond. We hebben hierbij wel blijvend aandacht voor:
 - landschappelijke kwaliteiten en het behoud van het dorps karakter van de kleine kernen;
 - een constante bouwstroom om in de huidige en toekomstige behoefte van mensen in de kernen te kunnen voorzien en een optimaal draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen te hebben.We streven in alle kernen naar een goed woonklimaat. Wel leggen we een sterker accent op de Waalkant, en dan met name Beneden-Leeuwen. Daar

kunnen we wat meer massa maken en daardoor een goede differentiatie naar typen en prijsklassen realiseren.

4. We stemmen in regionaal verband af wat de verwachtingen zijn over het effect van de ontwikkeling van het gebied Medel in Tiel voor de woningbouwopgave in onze gemeente.

Type woningen

5. In grotere nieuwbouwprojecten zetten we in op gedifferentieerde bouw, met een programma waarmee we onze woningvoorraad aanvullen. We bouwen dus niet alleen gezinswoningen, maar ook kleinere woningen voor starters en woningen voor senioren. Zo creëren we doorstroming en komen onze gezinswoningen op termijn weer vrij voor nieuwe gezinnen.
6. Bij grotere locaties (meer dan 10 woningen) gaan we uit van de volgende verdeling:
 - Sociale huur (zie punt 9): 30%
 - Goedkope koop (<€ 250.000): 20-25%
 - Middeldure huur (< € 1.000 per maand) óf koop van € 250.000 tot NHG-grens: 10-15%
7. Daarnaast gaan we er bij grotere locaties vanuit dat minimaal 20% van de te realiseren woningen levensloopbestendig woningen is.
8. We nemen vernieuwende woonvormen mee in het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen.

Sociale huur

9. Van het totaal aantal woningen dat toegevoegd moet worden, wordt 30% in de sociale huursector gerealiseerd. Dat biedt ruimte om te voorzien in de aanvullende behoefte aan 140 tot 180 sociale huurwoningen én de huurwoningen die uit de sociale huursector verdwijnen (door liberalisering of verkoop) te compenseren. Dan blijven we goed inspelen op de behoefte aan sociale huurwoningen in onze gemeente.

Voor een indicatie van de behoefte in onze kernen hanteren we de tabel op pagina 24 van het rapport 'Check op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte' als referentie.

Onder een sociale huurwoning verstaan we:

- een huurwoning met een (kale) huur onder de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens (€ 763,47 in 2022);
- een huurwoning bij voorkeur ontwikkeld door c.q. in beheer bij een toegelaten instelling, en bij voorkeur bij De Kernen;
- een huurwoning die voor minimaal 30 jaar in het betreffende segment behouden blijft, tenzij anders overeengekomen in specifieke (prestatie-)afspraken;
- een huurwoning die passend wordt toegewezen conform landelijke regelgeving, en ook wordt ingezet voor huisvesting van specifieke doelgroepen (vergunninghouders, kwetsbare doelgroepen).

10. De gemeente en De Kernen streven naar een gezamenlijke visie op de dorpen. We werken daarom samen met de Dorpsplatforms dorpsvisies uit die inzicht geven in de omvang van de woningvoorraad, de woonopgave per dorp en welk perspectief we zien voor de dorpen. Doel hierbij is om elkaar te versterken in het creëren van leefbare dorpen voor de inwoners. En zo ook duidelijkheid te bieden over wat we wel en niet doen in de dorpen.

Aanpassen van bestaande woningen

11. Als gevolg van demografische ontwikkelingen verandert de vraag naar het type woning. Oplossingen voor het huidige tekort aan woningen kunnen deels in de bestaande voorraad gevonden worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het splitsen van (relatief) grote eengezinswoningen. Een andere mogelijkheid is het herbestemmen van leegstaande panden zoals kerken. Tenslotte biedt het herstructureren (sloop en nieuwbouw) van woningen

ook een mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad aan te passen. Waar mogelijk gaan we particulieren stimuleren en informeren naar de mogelijkheden om woningen aan te passen. Met Woonstichting De Kernen maken we prestatieafspraken over woningaanpassingen en mogelijkheden tot herstructurering.

Overige randvoorwaarden voor leefbare kernen

12. Tijdens de verschillende bijeenkomsten zijn diverse randvoorwaarden genoemd die van belang zijn voor het leefbaar houden van de kernen in West Maas en Waal. We werken deze uitgangspunten verder uit in het afwegingskader voor nieuwe plannen:

- Verschillende voorwaarden met betrekking tot mobiliteit en bereikbaarheid van onder andere voorzieningen;
- Het behoud van voldoende openbare ruimte en groen: inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en groen/ruimte in de kernen.

4.2 Onbezorgd wonen: een levensloopvriendelijke gemeente

Er is in de afgelopen jaren veel veranderd in de wereld van wonen en zorg. Inwoners moeten zich steeds langer zelfstandig in hun eigen woning zien te redden, men is zelf verantwoordelijk voor aanpassingen aan een eigen woning, het regelen van mantelzorg en het onderhouden van een netwerk om eenzaamheid tegen te gaan. Toch kan niet iedereen zelfstandig blijven wonen. Alleen mensen met een zware zorgvraag kunnen nog verhuizen naar een woonzorginstelling.

Wat zien we?

Ouderen

- Ouderen krijgen minder snel een indicatie voor intramurale zorg, waardoor zij steeds langer in hun huidige woning moeten blijven wonen. Ook in de toekomst zal veruit de grootste groep ouderen zelfstandig in hun eigen woning wonen;
- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen de komende jaren snel toe. Er is een toenemende behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Nieuwbouw kan hier slechts gedeeltelijk in voorzien. De oplossing zal ook moeten komen door het aanpassen van bestaande woningen. De exacte omvang van het aantal woningen in West Maas en Waal die voor ouderen geschikt (te maken) zijn, is op dit moment nog niet goed in beeld;
- Hoewel de meeste ouderen in hun eigen woning zullen blijven wonen, zorgt de vergrijzing wel voor een grotere zorgvraag. Er zal vooral meer behoefte zijn aan geclusterde woonvormen, waarin men gebruik maakt van een gedeelde zorgvoorziening. Op kleinere schaal zullen er voor

ouderen met zware lichamelijke en/of psychische klachten (zoals dementie) meer plekken nodig zijn met 24-uurszorg;

- Ouderen verhuizen veel minder dan andere groepen op de woningmarkt. De wat 'jongere' ouderen (55 tot 75 jarigen) willen vaak hun huidige wooncomfort niet opgeven, terwijl de wat 'oudere' ouderen (75 jaar en ouder) erg opzien tegen alles wat er bij een verhuizing komt kijken;
- Veel ouderen zijn erg gehecht aan hun eigen dorp. Ook in de kleine dorpen wil men het liefst niet vertrekken, ondanks dat er hier weinig (zorg)voorzieningen aanwezig zijn.

Doelgroep Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg

- Ook andere zorggroepen wonen vaker in een reguliere woning, gemixt met anderen in een wijk. Dit geldt voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke of psychische beperking, maar ook voor ex-gedetineerden en jongeren uit begeleid wonen projecten;
- Het aantal beschikbare plekken in zorginstellingen wordt de komende jaren verder afgebouwd. In de regio Rivierenland worden hier met gemeenten, corporaties en zorgaanbieders afspraken over gemaakt. Voor West Maas en Waal gaat jaarlijks om ongeveer 7 tot 8 extra personen die 'uitstromen' uit een zorginstelling voor beschermd wonen. Daarnaast zijn er jaarlijks 3 woningen/kamers nodig voor kwetsbare jongeren.

Wonen met zorg voor verstandelijk- en lichamelijk beperkten

- Voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking zijn er in West Maas en Waal ook plekken nodig voor wonen met zorg. Beide doelgroepen zullen de komende jaren in omvang niet veel toenemen. Gelet op het huidige aanbod aan woonzorg-voorzieningen in onze gemeente is er nog een beperkt aantal extra plekken nodig voor mensen met een verstandelijke beperking.

Onze ambitie

We willen dat al onze bewoners met een zorgvraag zoveel mogelijk in hun eigen wijk of kern kunnen blijven wonen. Het goede sociale netwerk van ouderen in de dorpen helpt daarbij. Er is veel animo voor mantelzorg en men kijkt om naar elkaar. Dit zorgt ervoor dat ouderen lang zelfstandig de regie kunnen blijven voeren over hun eigen leven. Als gemeente zien we een aanpassing van de woning als de verantwoordelijkheid van de verhuurder en de (eigenaar-)bewoner. Maar we blijven onze inwoners wel actief voorlichten over de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen (verwijzen naar voorzieningen als oppluspakket, blijverslening en mogelijkheden Wmo-aanpassingen): het gaat immers om een bewustwordingsproces.

Mensen die de stap van een instelling naar zelfstandig wonen kunnen maken, bieden we hiervoor kansen met passende ondersteuning. We realiseren een breed palet van woonvormen voor onze inwoners, met veel variatie tussen gewoon zelfstandig wonen en intramuraal wonen en de daarbij passende zorg. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang. We maken hierover in regionaal verband afspraken.

Wat gaan we doen?

Algemeen

1. Via thuiszorg faciliteren we in alle kleine kernen zorg op afstand, zowel via de Wmo als met wijkverpleging. Door onder andere de inzet van domotica en realiseren van ouderenwoningen in de kleine dorpen maken we het mogelijk om met in lichte zorgvraag in alle dorpen te wonen. Zodra er behoefte ontstaat aan nachtzorg of onplanbare zorg, wordt het lastiger. Mensen met een zwaardere zorgbehoefte (ZZP5 en hoger) moeten uiteindelijk verhuizen naar (grootschalige) zorgvoorzieningen in Beneden-Leeuwen of Dreumel;
2. Wonen en zorg heeft binnen de gemeente raakvlakken met diverse beleidsterreinen. Voor een goede uitvoering is het van belang dat we

voldoende met elkaar afstemmen (intern en extern). We zetten daarom ons Platform Wonen Welzijn Zorg voort. We actualiseren deze overlegvorm, waarbij we ook de verbinding tussen de 'harde kant' (ontwikkelaars) en 'zachte kant' (zorg en sociaal domein) verbeteren;

3. Op dit moment is nog onvoldoende in beeld welk deel van de bestaande woningvoorraad geschikt (te maken) is voor (ouderen)zorg. We werken daarom een vraag-aanbodanalyse uit, waarmee we aansluiten bij de eisen vanuit de Taskforce Wonen en Zorg vanuit het ministerie;
4. Op basis van deze vraag-aanbodanalyse werken we vervolgens een afwegingskader uit voor nieuwe woon-zorgconcepten;
5. We vertalen de vraag-aanbodanalyse in ambities en keuzes, die we vastleggen in een Actieplan Wonen en Zorg;
6. We faciliteren mantelzorg en vrijwilligerszorg.

Ouderen

7. We zorgen voor levensloopgeschikte woningen in alle kernen. Als men in de eigen kern oud wil worden moet dat kunnen;
8. Er zijn verschillende normen en eisen voor de levensloopgeschiktheid van woningen. In de nader uit te voeren vraag-aanbodanalyses werken we uit welke normen en eisen we in West Maas en Waal voor een levensloopgeschikte woning hanteren;
9. We maken (prestatie)afspraken met De Kernen over woningaanpassingen;
10. We continueren – in samenwerking met lokale ondernemers – de bewustwordingscampagne/Woonmarkt 'Thuis met het Grootste Gemak'. De volgende (tweejaarlijkse) editie staat gepland voor eind oktober 2022;
11. We continueren de Blijverslening;
12. We staan open voor woonzorgconcepten (zoals mantelzorgwoningen, hofjeswoningen, et cetera) die langer zelfstandig thuis wonen mogelijk maken. Onze bestemmingsplannen kennen al een afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van een deel van een woning of bijbehorende

bouwwerken als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg en/of meergeneratiewoning. We stemmen de uitwerking van uitgangspunten en afwegingscriteria voor nieuwe woonzorginitiatieven af met het regionaal Convenant Wonen en Zorg;

13. Samen met de Kernen onderzoeken we of doorstroming van ouderen vanuit eengezinswoningen kunnen stimuleren.

Uitstroom uit BW, MO en Jeugdzorg

14. In het kader van leefbaarheid zorgen we voor een spreiding van zorggroepen over de kernen. Hierover maken we nadere afspraken (tussen gemeente en De Kernen);
15. We organiseren minimaal twee maal per jaar, of wanneer noodzakelijk, een bestuurlijk 'overleg bijzondere doelgroepen' waarin gemeente, De Kernen en betrokken zorgpartijen met elkaar de samenwerking aan de opgave van huisvesting van bijzondere doelgroepen bespreken.

Overige randvoorwaarden

16. Tijdens de verschillende bijeenkomsten zijn diverse randvoorwaarden genoemd die van belang zijn voor het leefbaar houden van de kernen in West Maas en Waal. We werken deze uitgangspunten verder uit in het afwegingskader voor nieuwe plannen:
 - Ruimte voor ontmoeting: behoud dorpshuizen et cetera;
 - Aandacht voor behoud/versterken sociale netwerken;
 - Aandacht voor levensloopvriendelijkheid openbare ruimte (als randvoorwaarde voor levensloopgeschikte gemeente);
 - Aandacht voor draagkracht van de wijk / gemengde wijken;
 - Aandacht voor vroegsignalering;
 - Inclusieve samenleving;
 - Samenwerking woon-zorg-welzijn partners.

4.3 Goed wonen voor iedereen (betaalbaarheid en beschikbaarheid)

In heel Nederland staat de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen steeds verder onder druk. Ook in West Maas en Waal zien we de druk op onze koop- en huurwoningen toenemen. Door onder andere strengere hypotheekregels, (studie)schulden, en oplopende huizenprijzen kunnen niet alle doelgroepen meer een woning kopen. Tegelijk doen steeds meer groepen een beroep op een sociale huurwoning. Hierdoor zijn woningzoekenden steeds langer op zoek.

Wat zien we?

- Er staan relatief veel koopwoningen in West Maas en Waal. Onze woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen (71%). Ongeveer 20% van de woningen is een sociale huurwoning van De Kernen. Onze particuliere huurvoorraad is relatief klein (9%).

Bereikbaarheid koopwoningen neemt af

- De prijzen van koopwoningen zijn in de afgelopen jaren flink gestegen. In 2021 kostte een gemiddelde koopwoning in West Maas en Waal ruim € 390.000. Om hiervoor een hypotheek te krijgen is een bruto jaarinkomen van € 70.000 nodig;
- Goedkope en betaalbare koopwoningen zijn in onze gemeente steeds minder te vinden. Voor starters en middeninkomens met een inkomen van circa € 40.000 tot € 55.000 (met een maximale leencapaciteit van circa € 195.000 tot € 260.000, prijspeil 2022) zijn in veel dorpen geen woningen meer beschikbaar, terwijl veel van onze jongeren wel een sterke voorkeur voor een koopwoning hebben.

Positie van middeninkomens

- Huishoudens met een middeninkomen kunnen dus geen woning meer kopen en verdienen doorgaans te veel voor een sociale huurwoning. In andere gemeenten kan deze groep terecht in de particuliere huursector. In West Maas en Waal staan weinig particuliere huurwoningen. Deze groep valt in onze gemeente dus tussen wal en schip;
- Door recente wetwijzigingen hebben corporaties meer mogelijkheden om zich in te zetten voor woningen in het vrije huursegment. De Kernen is hiertoe bereid.

Sociale huur

- In West Maas en Waal staan ongeveer 1.685 sociale huurwoningen van de Kernen. Steeds meer groepen doen een beroep op deze sociale huurwoningen. Onder andere statushouders en mensen die uitstromen uit zorginstellingen hebben behoefte aan (goedkope) sociale huurwoningen. Dit heeft effect op de slaagkansen van regulier woningzoekenden uit onze gemeente;
- Afhankelijk van hoe de economie zich de komende jaren ontwikkelt, zijn er in West Maas en Waal meer sociale huurwoningen nodig. In deze economische onzekere tijden van corona laat dit zich lastig voorspellen. We verwachten dat er tot 2030 zo'n 140 tot 180 extra sociale huurwoningen in onze gemeente nodig zijn.

Spoedzoekers

- Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak. Het betreft een brede groep waaronder mensen die na een scheiding snel woning nodig hebben of mensen die door pech of relatief kleine problemen (verlies van een baan) met spoed op zoek zijn naar (tijdelijke) woonruimte om hun leven weer op de rit te krijgen.

- Spoedzoekers zijn vaak kwetsbaar. Wanneer zij niet geholpen worden wordt de problematiek vaak erger en de zorg groter.

Woonwagbewoners en arbeidsmigranten

- Het wonen in een woonwagen is onlosmakelijk deel van de culturele identiteit van woonwagbewoners. De overheid is er verantwoordelijk voor dat mensen hun culturele identiteit kunnen behouden. Dat betekent dus ook wonen in een woonwagen. Op dit moment hebben we verdeeld over de dorpen in totaal 18 woonwagenstandplaatsen in de gemeente;
- Binnen de regio Rivierland zijn arbeidsmigranten van groot belang voor de economie. Arbeidsmigranten zijn (nu en in de toekomst) nodig om onze fruitteelt, (glas)tuinbouwsector, bouw, industrie en logistiek draaiend te houden. Het aantal werkende en wonende arbeidsmigranten in de regio is in de afgelopen 10 jaar al flink gegroeid. In de komende 10 jaren is er regionaal behoefte aan extra huisvesting voor ca. 3.000 tot 10.000 arbeidsmigranten. Op dit moment werken/wonen er naar verwachting ongeveer 450 arbeidsmigranten in West Maas en Waal;
- 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.

Vergunninghouders

- Landelijk groeit het aantal vergunninghouders en daarmee ook de taakstelling die het Rijk gemeenten oplegt;
- Er zijn veel vergunninghouders die op dit moment nog op een gezinshereniging wachten.

Onze Ambitie

We zetten ons de komende jaren volop in voor de woonkansen van starters en middeninkomens, in alle dorpen.

We willen daarnaast dat in West Maas en Waal plek is voor alle doelgroepen. Dat betekent ook dat we rekening houden met de wensen van woonwagbewoners, voldoende huisvesting regelen voor vergunninghouders, en dat we zorgen voor voldoende kwalitatieve goede huisvesting voor arbeidsmigranten. We zoeken daarbij een balans tussen onze maatschappelijke opgaven én de woonkansen voor regulier woningzoekenden.

Bij de huisvesting van groepen die extra aandacht of zorg nodig hebben (zoals statushouders of zorggroepen) blijft maatwerk het uitgangspunt. Wel sturen we zoveel mogelijk op het spreiden over alle dorpen. Een aandachtspunt hierbij is dat (reis)afstand tot de zorg of andere essentiële voorzieningen (zoals onderwijs) soms groot is. Daarnaast hebben we aandacht voor de relatie tussen spreiding en de leefbaarheid door rekening te houden met de draagkracht van de wijk.

Wat gaan we doen?

Vergroten woonkansen voor starters

1. We continueren de Starterslening van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
2. Wanneer we eigen grondposities hebben, onderzoeken we in hoeverre sociale grond- of kavelprijzen tegen voorwaarden kunnen bijdragen aan de haalbaarheid en realisatie van goedkope en betaalbare woningen.
3. Tijdelijke woningbouw kan een oplossing zijn voor starters of andere groepen die met spoed op zoek zijn naar een woning. We stimuleren tijdelijke woningbouw (bijvoorbeeld 20 jaar) om de huidige druk op de woningmarkt op te vangen. Ook samen met De Kernen verkennen we de mogelijkheden voor het creëren van tijdelijke huisvesting voor bijvoorbeeld jongeren en spoedzoekers. Gezamenlijk wordt een plan

gevormd om mensen aan een tijdelijke woning te helpen, zonder dat dit een nadelig effect heeft op de woonkansen van reguliere woningzoekenden;

4. Bij nieuwe initiatieven staan we open voor innovatieve woonvormen, zoals erfpachtconstructies, tinyhouses, of collectief particulier opdrachtgeverschap voor vriendengroepen;
5. We onderzoeken de mogelijkheden om te werken met erfpachtconstructies (met facilitair grondbeleid). We brengen de mogelijke gevolgen en (financiële) risico's nader in beeld;
6. We onderzoeken hoe we koopwoningen op lange termijn beschikbaar en betaalbaar houden, bijvoorbeeld door het bouwen van kleinere woningen (met een passende prijs-/kwaliteitverhouding), de inzet van een doelgroepenverordening of zelfbewoningsplicht;
7. We onderzoeken of nieuwbouw koopwoningen in de gemeente met voorrang zijn toe te wijzen aan mensen met een sociale of economische binding met de gemeente.

Sociale huur

8. We maken samen met De Kernen afspraken over de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders, Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang en andere specifieke doelgroepen;
9. De Kernen ziet dat er in West Maas en Waal een groep is die onvoldoende aan bod komt, en heeft daarom de ambitie om in de gemeente woningen met een huurprijs tussen de € 763 (liberalisatiegrens) en € 950 toe te voegen. De gemeente en De Kernen maken gezamenlijk afspraken over de verdere uitwerking van deze ambitie;
10. De Kernen en de gemeente hebben minimaal 2 keer per jaar een afstemmingsoverleg over de nieuwbouwplannen. We gaan met elkaar in gesprek over het invullen van de behoefte waarbij nadrukkelijk gekeken wordt naar oplossingen zoals flexibele, tijdelijke woonvormen;

11. We zoeken als gemeente een balans in het voldoen aan deze maatschappelijke opgaven, onze taakstelling én de woonkansen voor regulier woningzoekenden. De Kernen wijst maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe via bijzondere toewijzing. Hieronder vallen: urgenten, vergunninghouders, uitstroom uit beschermd wonen en andere vormen van directe bemiddeling. Bij dit aandeel blijven woonkansen voor regulier woningzoekenden acceptabel. Als dit percentage hoger wordt dan 30% gaan we met elkaar in gesprek om te kijken wat nodig is om hieraan te kunnen voldoen;
12. De gemeente en De Kernen stellen gezamenlijk een kader op over het omgaan met huisvestingsinitiatieven van bijzondere doelgroepen zoals spoedzoekers, vergunninghouders en uitstromende personen uit beschermd wonen. Doel van dit kader is om tot een eenduidige en weloverwogen afweging te komen bij het omgaan met verschillende initiatieven. We stemmen dit kader zo goed mogelijk af op het kader voor woonzorginitiatieven voor ouderen (zie thema Onbezorgd Wonen).

Woonwagens

13. De behoefte naar woonwagendplaatsen en woonwagens is recent geïnventariseerd. Er blijkt op dit moment geen grote behoefte om het aantal woonwagendplaatsen uit te breiden (geen wachtlijst);
14. Wel willen we kinderen van huidige woonwagendbewoners de mogelijkheid bieden om bij hun ouders te gaan wonen. We maken de ontwikkeling van nieuwe woonwagendplaatsen op bestaande locaties mogelijk, onder de voorwaarde dat de nieuwe bewoner zelf de grond en woonwagen koopt, er sprake is van een goede ruimtelijke inrichting en voldoende rekening wordt gehouden met verschillende veiligheidsaspecten (waaronder brandveiligheid).

Arbeidsmigranten

15. Voor een groot deel van de arbeidsmigranten zijn flexibele woonvormen geschikt, omdat hun huisvestingsvraag vaak van tijdelijke aard is. We onderzoeken in hoeverre toevoeging van flexibele woonvormen in West Maas en Waal gewenst is;
16. Bij het opstellen van huisvestingsbeleid van arbeidsmigranten is een regionaal perspectief van groot belang. Het risico van onvoldoende regionale afstemming is een waterbedeffect. We sluiten daarom bij onze aanpak nauw aan bij het Uitvoeringsprogramma Regionale Huisvesting arbeidsmigranten regio Rivierenland;
17. Bij nieuwe huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten in West Maas en Waal sluiten we aan bij het advies van het landelijke Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten. Dit betekent dat nieuwe initiatieven kwalitatief gezien voldoen aan eisen volgens Motie Roemer (o.a. minimaal 15 m² per persoon én 1 slaapkamer). De voorkeur gaat hierbij uit naar locaties van enige omvang, waarmee het organiseren van beheer en toezicht goed te regelen is. De huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen of kleinschalige initiatieven heeft nadrukkelijk niet de voorkeur, aangezien dit de vraag naar reguliere woningen voor andere woningzoekenden onder druk zet.

Vergunninghouders

18. Landelijk is vooralsnog de afspraak dat iedere gemeente de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders moet halen. De gemeentelijke focus ligt daarbij op inzet van de corporaties. We maken hierover met De Kernen prestatieafspraken. We kijken daarnaast voor mogelijke oplossingen ook naar andere aanbieders van (tijdelijke) woonruimte.

4.4 Toekomstbestendige, duurzame woningvoorraad

Een belangrijk thema voor de komende jaren is de energiezuinigheid en duurzaamheid van onze woningvoorraad. Het gaat daarbij verder dan alleen duurzame nieuwbouw, aangezien ruim 90% van de woningvoorraad van 2030 er nu al staat. Zowel bestaande huur- als koopwoningen zullen de komende jaren verduurzaamd moeten worden. Dit levert voor huishoudens ook veel voordelen op. Zo worden woningen door verduurzaming niet alleen comfortabeler, maar scheelt het vaak ook in de woonlasten van huishoudens. Daarnaast verandert het klimaat. Dat heeft consequenties voor de woning en het wonen in West Maas en Waal. De toename van extreem weer, met langere perioden van hitte en droogte afgewisseld met extreme neerslag en nattere winters, stelt ons voor uitdagingen over hoe we ons aanpassen aan het veranderende klimaat. Daar ligt ook een opgave voor het wonen en woonomgeving.

Wat zien we?

Energieprestatie van de woningvoorraad

- Woningstichting De Kernen heeft al flinke stappen gezet in het energiezuiniger maken van hun woningen en heeft gemiddeld energielabel A;
- Van de particuliere woningvoorraad is op dit moment geen goed beeld van de energiezuinigheid. Het is te veronderstellen dat daar nog een grote opgave ligt;
- Betaalbaarheid en duurzaamheid gaan hand in hand. De recente prijsstijgingen van het gas laten zien hoe een groeiende groep huishoudens moeite heeft met rondkomen, en dat er voor sommigen zelfs sprake is van 'energiearmoede'.

Transitievisie Warmte

- In de meeste huishoudens is aardgas nu nog een vanzelfsprekende keuze voor verwarmen en koken. De ambitie van het Rijk is om hier de komende 30 jaar verandering in te brengen;
- In 2021 hebben we gewerkt aan een Transitievisie warmte. In het eerste kwartaal van 2022 zal deze visie door de gemeenteraad worden vastgesteld. In de transitievisie warmte kijken we naar kansen en mogelijkheden om woningen en andere gebouwen aardgasvrij te maken, mits haalbaar en betaalbaar voor onze inwoners. Voor bijna alle woningen (m.u.v. een aantal woningen in Boven-Leeuwen en Beneden-Leeuwen) zullen waarschijnlijk individuele oplossingen gevonden moeten worden. We kijken in West Maas en Waal per dorp en gebied of er, binnen de uitgangspunten, passende alternatieven voor aardgas zijn. Dit zal in de komende jaren verder duidelijk worden en worden uitgerold in concrete acties en aanpak. Wij pakken dat ook in nauwe samenwerking met De Kernen op voor de sociale huurvoorraad. Waar mogelijk kijken we daarbij ook naar 'koppelkansen': waar De Kernen aan de slag gaat, bekijken we of de in de wijk aanwezige particuliere huizenbezitters mee kunnen liften met de aanpak. Ook gaan we na of de fysieke aanpak van woningen gepaard kan gaan met investeringen in de leefbaarheid.

Klimaatadaptief en natuurinclusief

- Om als gemeente bestand te zijn tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering moeten wij, overheid en particulieren, ons beter voorbereiden op het veranderende klimaatadaptatie en de gevolgen van extreem weer;
- Gemeente en wooncorporatie hebben hierover in 2021 samenwerkingsafspraken gemaakt voor de jaren 2021 en 2022. In 2022 worden de afspraken geactualiseerd voor een nieuwe periode;

- Gemeente en De Kernen nemen gezamenlijk actie om de openbare én private leefomgeving zo aan te passen dat zij beter bestand zijn tegen het veranderende klimaat. Zij ondersteunen daarbij elkaars initiatieven en koppelen daar kansen aan om de impact te vergroten;
- Sinds 2020 is het verplicht om klimaatadaptatie mee te nemen bij herinrichting en nieuwbouw.

Onze ambitie

We willen dat onze woningvoorraad toekomstbestendig is. In 2050 zijn onze dorpen energie- en CO2-neutraal, worden duurzame energie- en warmtebronnen gebruikt en is West Maas en Waal zo veel mogelijk circulair met de inzet van waardevolle grondstoffen. Dat betekent dat de woningen goed geïsoleerd en energiezuinig zijn, niet meer afhankelijk van aardgas en worden verwarmd met hernieuwbare energie. We sluiten hiermee aan bij de landelijke kaders, waarbij de betaalbaarheid van huren en kopen in onze gemeente altijd een belangrijk uitgangspunt blijft.

Uiterlijk in 2050, maar liever al in 2035, is onze gemeente daarnaast klimaatbestendig en waterrobuust. West Maas en Waal is dan bestand tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering en is (én blijft) een fijne, prettige plek om te wonen, te werken en te recreëren.

Wat gaan we doen?

Nieuwbouw

1. Voor de nieuwbouw sluiten wij op dit moment aan bij actuele landelijke wet- en regelgeving (BENG, aardgasvrij bouwen);
2. We omarmen in West Maas en Waal klimaatadaptief bouwen. In 2021 hebben we met De Kernen samenwerkingsafspraken rond dit thema gemaakt. Bij elk nieuw op te starten project wordt eerst een risicoscan gedaan naar klimaatrisico's in het plangebied. Daarnaast wordt er op

projectniveau gekeken wat er aan klimaatadaptieve maatregelen haalbaar is. Bijvoorbeeld door groene daken met zonnepanelen, gevelgroen of lichte gevelkleuren, regenwater afkoppelen van de riolering, maatregelen om wateroverlast en hitte te voorkomen en het faciliteren van schuilplaatsen voor dieren.

Verduurzamen van huurwoningen

3. Woonstichting De Kernen heeft het verduurzamen van haar huurwoningen nog steeds hoog op de agenda staan. We willen in de prestatieafspraken met De Kernen afspraken maken over hoe het verder verduurzamen van hun bezit vorm krijgt.

Verduurzamen van koopwoningen

4. Voor de bestaande woningvoorraad is de eerste stap het zo goed mogelijk isoleren van de bestaande woningvoorraad. We beschouwen onderhoud en verbetering van een particuliere woning in eerste instantie als een verantwoordelijkheid van de woningeigenaar. Om die reden gaan we als gemeente in beginsel geen subsidies geven voor het verduurzamen. Wel doen we ons best om inwoners te attenderen op en laten profiteren van rijks/provinciale/regionale subsidieregelingen en zetten we in op bewustwording. Regionaal wordt bijvoorbeeld gewerkt met een Energieloket 'het nieuwe wonen Rieverenland' waar ook onze inwoners terecht kunnen;
5. Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) kunnen inwoners daarnaast een Duurzaamheidslening aanvragen. Hiermee kunnen particulieren gestimuleerd worden om te investeren in het energiezuinig maken van hun eigen woning. West Maas en Waal verstrekt op dit moment deze leningen al via SVn. Er wordt door inwoners veel gebruik van gemaakt, dus willen we hier ook de komende jaren mee doorgaan;

6. Via de provincie Gelderland en het SVn kunnen onze inwoners verder ook gebruik maken van de Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen. Hiermee zijn eveneens investeringen te financieren die de woning comfortabeler en energiezuinig maken;
7. Bij het uiteindelijke energieverbruik speelt het gedrag van inwoners een belangrijke rol. We zetten daarom extra in op gedragsverandering rond energieverbruik door onze inwoners goed voor te lichten.

Klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief

8. We werken aan een beleid voor een klimaatadaptieve leefomgeving. Dit is gericht op een inrichting van de woonomgeving die bestand is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen;
9. Als onderdeel hiervan zetten we in op voorkómen verstening. Tuinen met veel steen bieden geen verkoeling. Het creëren van (collectieve) schaduwplekken of bomen kan helpen om met meer comfort te wonen. We stimuleren inwoners daarom om bestrating in de tuinen zoveel mogelijk te vervangen voor groen;
10. De afgelopen jaren hebben woonstichting De Kernen, bewonersraad De Kernen en gemeente West Maas en Waal ingezet op goede samenwerking vanuit de prestatieafspraken. Eén van de prioriteiten waar we ons de komende tijd op focussen zijn de afspraken rond duurzaamheid. Gelijktijdig met de prestatieafspraken zijn met De Kernen samenwerkingsafspraken rond duurzaamheid opgesteld. De afspraken zijn vastgelegd in twee delen; deel A betreft het onderwerp Klimaatadaptatie en deel B de warmtetransitie. Deel A (Klimaatadaptatie) is reeds vastgesteld, Deel B wordt uitgewerkt zodra het beleid voor de visie warmtetransitie is vastgesteld;
11. Niet alle samenwerkingsafspraken hebben direct betrekking op het beleidsterrein 'wonen'. Deze afspraken krijgen in andere beleidsdocumen-

ten een plek. Als onderdeel van de samenwerkingsafspraken Duurzaamheid gaan we de komende jaren:

- samen met De Kernen bij toekomstige bouwplannen rekening houden met toenemende risico's op hitte, droogte en wateroverlast. De gemeente zet zich daarnaast verder in om de woon- en leefomgeving aan te passen aan klimaatverandering;
- samen met De Kernen onze inwoners een concreet handelingsperspectief geven om zelf aan de slag te gaan. Onze gemeente bestaat uit een rijk verenigingsleven, en uit enthousiaste en actieve inwoners die graag mee willen denken en helpen. Als gemeente en woningstichting geven we het goede voorbeeld aan onze inwoners door te vergroenen en af te koppelen. Samen met De Kernen zetten we in op het informeren, enthousiasmeren en inspireren van onze inwoners. Om onze inwoners te bereiken gebruiken we diverse communicatiemiddelen, waaronder een klimaatbrochure, nieuwsbrieven, websites, de lokale krant en bewonersbijeenkomsten. Ook trekken we samen op met de bewonersraad. Ook zij kunnen een rol spelen richting haar achterban.

Overige randvoorwaarden voor leefbare kernen

12. Tijdens de verschillende bijeenkomsten zijn diverse randvoorwaarden genoemd die van belang zijn voor het leefbaar houden van de kernen in West Maas en Waal. We werken deze uitgangspunten verder uit in het afwegingskader voor nieuwe plannen:
 - De ruimtelijke passendheid van een nieuwbouwwontwikkeling in de omgeving;
 - Een klimaatadaptieve inrichting van openbare ruimte;
 - Het behoud van groen, ook in verband met bijvoorbeeld leefbaarheid in het kader van hittestress.

5 De uitvoering van de Woonvisie

In de voorgaande hoofdstukken hebben we onze visie en ambities geformuleerd en het beleid voor een aantal cruciale thema's uitgewerkt. Maar hoe gaan we de goede voornemens nou effectueren? Hoe krijgen we voor elkaar dat intenties worden omgezet in daden? Hoe zorgen we ervoor dat onze stakeholders blijvend betrokken zijn bij de uitvoering van beleid? En hoe zorgen we ervoor dat ons beleid niet in beton gegoten is, maar een flexibel kader om onze ambities te realiseren? Dat werken we in dit hoofdstuk verder uit.

5.1 Uitvoeringsagenda maatregelen en acties

We stellen een uitvoeringsagenda op met concrete acties en maatregelen voor de eerstkomende twee jaar. We kijken daarbij naar onze langjarige ambities en actuele omstandigheden en we bepalen welke onderwerpen met prioriteit aangepakt moeten worden. De uitvoeringsagenda wordt vastgesteld door het college en ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad.

De uitvoeringsagenda vormt een apart document bij deze Woonvisie. Het is immers een dynamisch document dat we voor 2 jaar vaststellen en jaarlijks evalueren en actualiseren.

5.2 Monitoring en bijstelling Woonvisie

Duidelijk is, dat we in dynamische tijden leven. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan de komende jaren beslist niet stil. De gevolgen van de coronacrisis op langere termijn zijn vooralsnog niet helder. Bovendien zal het nieuwe regeerakkoord van 2021 wellicht leiden tot

koerswijzigingen op het gebied van het wonen. Het thema staat in ieder geval hoog op de agenda!

Hierdoor zijn er grenzen aan de maakbaarheid en planbaarheid van de Woonvisie. Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Daarnaast is het belangrijk zicht te houden op de voortgang van de acties uit het uitvoeringsprogramma.

Met de evaluatie van de prestatieafspraken is er al een jaarlijks moment waarop we met De Kernen en de huurdersorganisatie in gesprek zijn over het wonen in West Maas en Waal. Daarnaast gaan we in het kader van de Omgevingsvisie in gesprek met de dorpsplatforms. We zien dit als startpunt om onder andere de woningbouwopgave en de (ruimtelijke) afwegingen die in ieder dorp gemaakt moeten worden scherper te stellen. We blijven ook na het opstellen van de omgevingsvisies structureel in gesprek met de Dorpsplatforms over de woningbehoefte en lokale (markt)ontwikkelingen.

Tijdens deze gesprekken toetsen we de actualiteit van de Woonvisie en stellen deze indien nodig tussentijds bij. Ook stellen we om het jaar een nieuwe uitvoeringsagenda voor de volgende 2 jaren op. Een integrale herziening of actualisatie van de Woonvisie vindt plaats in 2026.

5.3 Kwalitatieve uitgangspunten voor woningbouwinitiatieven

Het is belangrijk dat we zo goed mogelijk borgen dat de juiste woningen op de juiste plekken worden gebouwd. In West Maas en Waal zijn hiervoor de omgevingsvisies en de uitgangspunten van deze woonvisie leidend. Met deze uitgangspunten willen we vooral uitdagen tot het maken van de kwalitatief

goede plannen. Doel hiervan is om scherper regie te kunnen voeren op het woningbouwprogramma en initiatieven die onze partners ontwikkelen.

Uitgangspunten uit Woonvisie voor afweging woningbouwplannen

- Een 'Build to order'-principe, waarbij we in alle kernen ruimte blijven bieden voor (kleinschalige) ontwikkelingen en lokale initiatieven, mits er een concrete vraag/behoefte uit het betreffende dorp kan worden aangetoond;
- Een constante bouwstroom om in de huidige en toekomstige behoefte van mensen in de kernen te kunnen voorzien en een optimaal draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen te hebben;
- Voldoende differentiatie, zowel qua woningtype (huur/koop, woningtypologieën en prijssegmenten) als qua doelgroep (kleinere woningen voor starters en senioren);
- Tenminste 20% van de nieuwe woningen zijn levensloopbestendig;
- Tenminste 30% van de nieuwe woningen zijn sociale huurwoningen;
- 20-25% van de nieuwe woningen zijn goedkope koopwoningen;
- 10-15% van de nieuwe woningen zijn middeldure huur of –koop tot de NHG-grens;
- Mogelijkheden voor vernieuwende woonvormen (bijvoorbeeld erfpachtconstructies, tinyhouses, COP) of combinaties van wonen en zorg/begeleiding (zoals mantelzorgwoningen of meergeneratiewoning).

Belangrijke randvoorwaarden voor woningbouwplannen vanuit andere beleidsthema's:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en groen/ruimte in de kernen;
- De ruimtelijke passendheid van een nieuwbouwwontwikkeling in de omgeving;
- Het behoud van het dorps- en landschappelijke karakter van kleine kernen. Dit betekent dat er voldoende aandacht is voor het behoud van voldoende openbare ruimte en groen: om kwaliteit van de kernen te behouden en rekening te houden met hittestress;
- Aandacht voor voldoende ontmoeting in kleine kernen: behoud van dorpshuizen en ontmoetingsplekken en versterken sociale netwerken;
- Mobiliteit en bereikbaarheid van onder andere voorzieningen;
- Levensloopvriendelijkheid van de openbare ruimte;
- Klimaatadaptieve inrichting van openbare ruimte;
- Aandacht voor leefbaarheid in de kernen d.m.v. diverse maatregelen (zoals vroegsignalering).