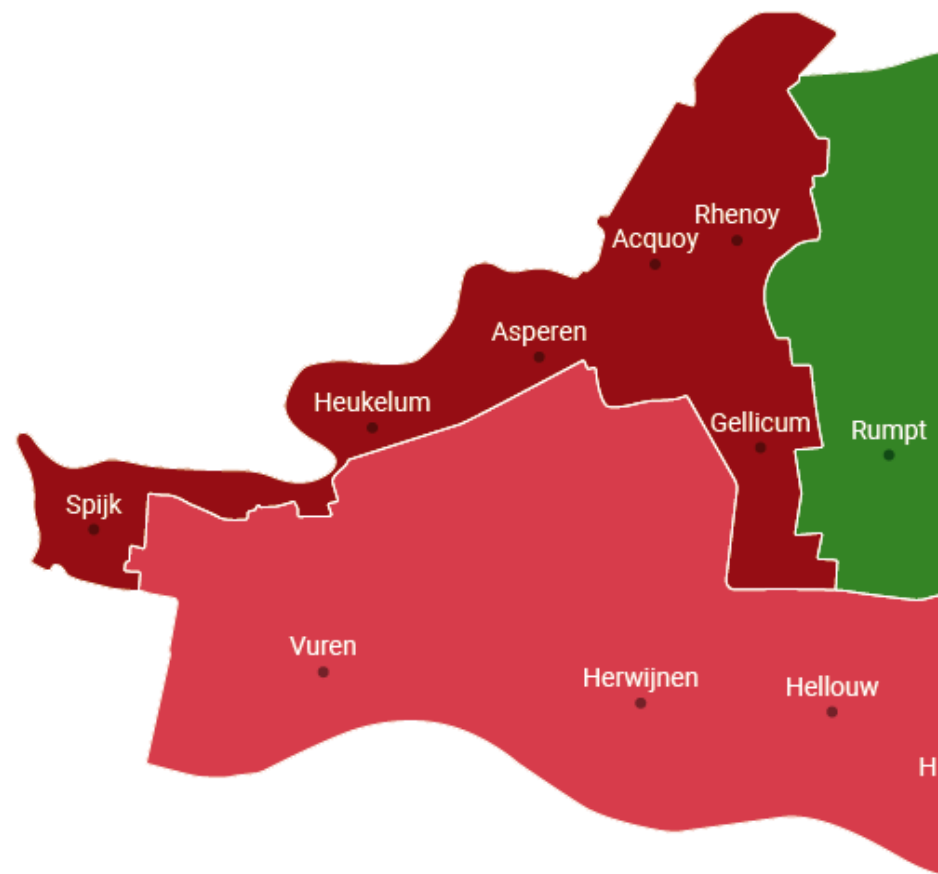
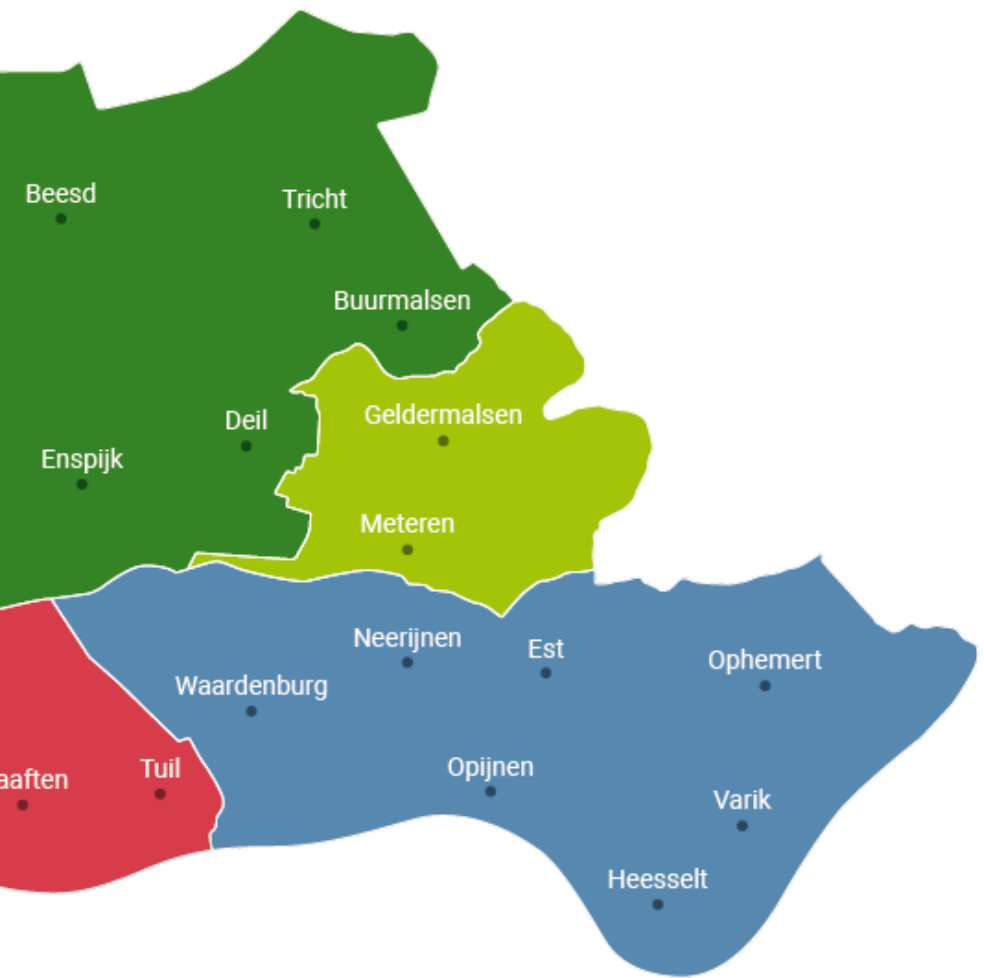




WONEN NAAR BEHOEFTE

WOONVISIE WEST BETUWE 2020-2030





CONCEPT

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Samenvatting	4
1. Doel woonvisie.....	9
2. Wonen nu en straks	13
2.1 West Betuwe anno nu	14
2.2 Woonbehoefte 2040	29
3. Beleidskeuzes	37
Leidend principe 1:We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het dorpse karakter van West Betuwe en haar 26 kernen.....	38
Leidend principe 2:Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar	41
Leidend principe 3:Ieder kan gezond en veilig wonen	44
Leidend principe 4:Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor	48
4. Inzet per kern	55
5. Dichtbij en op maat	59

Samenvatting

Uitgangspositie 2020:

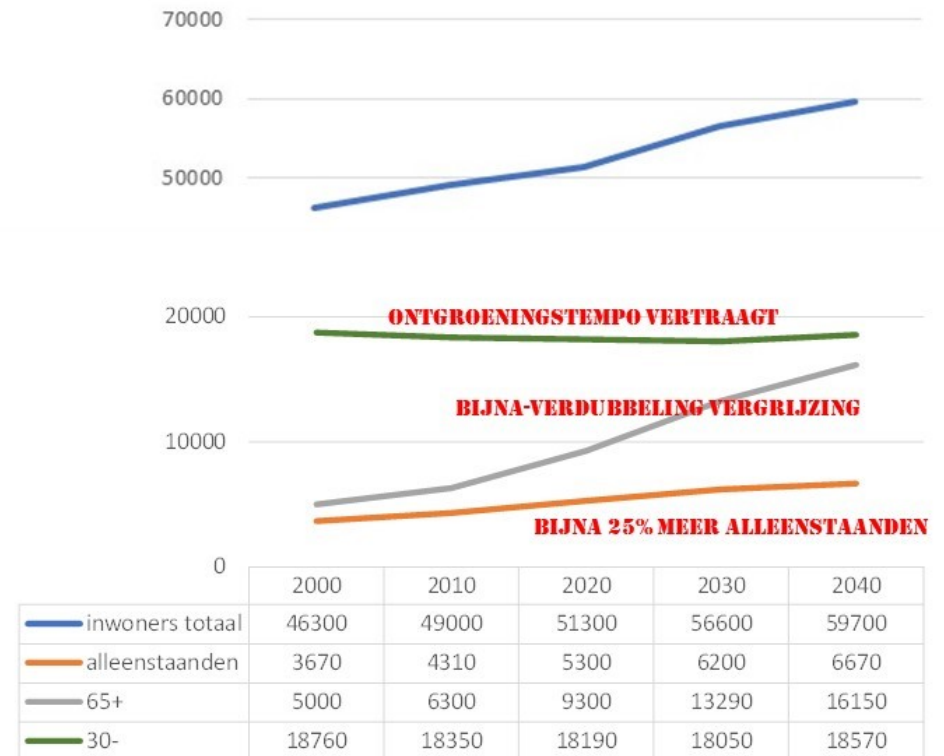
Rustige thuishaven in een wereld in beweging

West Betuwe is een geliefde woongemeente, met een gezonde ontwikkeling. Er is veel bedrijvigheid, er wordt flink gebouwd, en bedrijven en inwoners zijn via weg, water en spoor uitstekend verbonden met grote steden en werklocaties elders. De 26 dorpen en kleine stadjes zijn dorps, ruim en groen, en alle dagelijkse voorzieningen zijn in de gemeente beschikbaar. Het is een aangename en rustige thuishaven.

Ondertussen gebeurt er van alles in de wereld. Corona versterkt ook op de woningmarkt trends die al langer zichtbaar zijn; de voortgaande vergrijzing vraagt om nieuwe woon-zorgarrangementen; de stikstofproblematiek heeft de bouw fors vertraagd, waardoor de behoefte om op korte termijn te versnellen groeit; grote druk op de woningmarkt in de Randstad zorgt voor toenemende vraag naar woningen in gebieden met een mooie omgeving, en rijk- en provincie stimuleren versnelling van bouw op locaties met al bestaande goede verbindingen per snelweg en spoor.

Met deze woonvisie geven we aan hoe West Betuwe de komende 10 jaar hier op wil inspelen. We willen een toekomstbestendige woningmarkt, waarin ruimte is voor alle doelgroepen, zodat we een leefbare, maar ook groene gemeente zijn en blijven. We willen een woningaanbod dat aansluit op de behoefte van de bewoners van de 26 kernen. Dorpen waar jong en oud naar tevredenheid wonen.

inwoners west betuwe 2000-2040, versnellingscenario



Bron 2000-2020: CBS Statline

Bron 2030-2040: obv Rigo (2020), bewerking West Betuwe

Wonen naar behoefte

Tot 2040 groeit het aantal inwoners fors, van ruim 51.000 nu naar ca. 58.000 volgens het trendscenario (bron: Rigo 2020) tot 60.000 in het versnellingsscenario, waarin het effect van het versneld afronden van De Plantage is meegerekend.

In dat laatste scenario versnellen we de ontwikkeling van De Plantage en ronden deze niet, volgens de huidige planning, in 2036, maar in 2030 af. Wij achten deze versnelling niet alleen haalbaar, maar ook wenselijk. Het draagt bij aan het draagvlak voor verenigingen en voorzieningen, en dempt de effecten van vergrijzing en ontgroening doordat meer jonge gezinnen een plek vinden. Het draagt ook bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt in de Randstad, met name rond Utrecht. We zetten daarom in op dit versnellingsscenario. In dit scenario verwachten we in 2040 een kwart meer alleenstaanden dan in 2020, en bijna een verdubbeling van het aantal 65-plussers.

De tabel hiernaast laat zien wat dit betekent voor de woningbehoefte tot 2030.

Woonbehoeften

Belangrijke woonbehoeften in West Betuwe zijn de volgende:

- Woningbouw is in elke kern wenselijk om aan alle inwoners voldoende en passende woonruimte te kunnen bieden. We willen evenwichtige ontwikkeling in alle kernen, passend bij de aard en schaal van de kern.
- Het dorps karakter betekent dat overwegend grondgebonden woningen worden gerealiseerd en dat woongebieden ruim van opzet zijn.
- Inwoners hebben behoefte aan goede voorzieningen. Het is echter belangrijk te constateren dat woningbouw in kleine kernen (< 2.000 inwoners) niet bijdraagt aan het behoud daarvan. Een goede

Woningbehoefte 2020-2030 (netto)	versnellingsscenario	
	econ. neg	econ. Pos
huur & koop		
eengezinswoning	1650	1720
appartement	550	490
totaal	2200	2200
1 tot 3 kamers	1030	860
4 of meer kamers	1170	1340
totaal	2200	2200
verdeling huur-koop	econ. neg	econ. Pos
huur	840	310
koop	1360	1890
totaal	2200	2200
huur	econ.neg	econ. Pos
tot kwaliteitskortingsgrens	180	100
tussen kk-grens en aftoppingsgrens	420	80
tussen aft.grens en liberalisatiegrens	80	-20
boven liberalisatiegrens	150	140
totaal huur	850	300
koop	econ.neg	econ. Pos
goedkoop (tot 190.000)	190	170
middelduur laag (190-230.000)	220	190
middelduur hoog (230-290.000)	330	230
duur laag (290-400.000)	300	435
duur hoog (vanaf 400.000)	330	870
totaal koop	1350	1900
Totaal huur plus koop	2200	2200

(cellen afgerond op 10-tallen, totalen afgerond op 50-tallen)

- bereikbaarheid van voorzieningen en mobiliteit van inwoners draagt wél bij aan het behoud en versterken van de leefbaarheid
- Senioren hebben behoefte aan “voorzieningen nabij”. Woningbouw voor senioren vindt bij voorkeur in de grotere kernen met voorzieningen als winkels, huisarts/apotheek en OV plaats.

- In elke kern is behoefte aan voldoende aan de zorgvraag aangepaste woningen, en aan woningen voor kleinere huishoudens.
- We willen ook op lange termijn een woningvoorraad in balans, met voldoende woningen voor elke inkomensgroep. In nieuwe plannen zorgen we voor een goed evenwicht. Voor bestaande plannen zoeken we gezamenlijk met ontwikkelaars, corporaties en provincie naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Dat vraagt van alle partijen flexibiliteit en inzet op het gebied van planinvulling, kostenoptimalisatie en financiële inzet.
- Naast een vernieuwingsopgave kent de sociale huursector een transformatie-opgave: meer woningen voor senioren, meer woningen voor kleine huishoudens, minder eengezinswoningen en op sommige plaatsen een resterende vernieuwingsopgave voor oudere woningen.
- Overloop uit Randstad, met name Utrecht, is al zichtbaar. Rijk en provincie stimuleren versnelling woningbouw, maar dan wel op goed per OV en snelweg ontsloten locaties, om hoge kosten voor nieuwe infrastructuur te besparen.
- Er ligt een verduurzamingsopgave voor woningen. Op dit moment heeft 42% van alle woningen energielabel A of B. Uit het klimaatakkoord volgt dat in 2050 vrijwel alle woningen CO2-neutraal moeten zijn; dit betekent dat nog een forse stap nodig is bij het isoleren, besparen en opwekken van energie in woningen.
- Bij de verduurzaming van woningen en woongebieden zijn aanpassingen aan klimaatverandering en circulair bouwen belangrijk.

Beleidskeuzes: balans en groei

We bouwen in elke kern, passend bij de aard van de vraag en de omvang van het dorp. We zorgen er voor dat we nu en in de toekomst ruimte bieden voor de vraag uit de eigen bevolking.

¹ Het gaat om de kernen: Geldermalsen-Meteren-Deil; Asperen; Beesd; Haaften; Herwijnen; Heukelum; Vuren en Waardenburg.

Elk dorp behoudt zijn dorps karakter, groene kwaliteit en sterke sociale cohesie. Tot 2030 voeren we een versnelling door in de ontwikkeling van De Plantage.

We werken volgens vier leidende principes en bijbehorende beleidskeuzes:

1. We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen.

- 1.1 Nieuwbouw heeft een dorps karakter: veel grondgebonden woningen, groene en ruime planopzet en voldoende parkeerruimte.
- 1.2 We beschermen het open landschap in en buiten de kernen.
- 1.3 We zetten flankerende maatregelen in om voorzieningen bereikbaar te houden.

2. Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar.

- 2.1 Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop). In nieuwe plannen in de woningbouwprogrammering nemen we tenminste 30% goedkoop – waarvan tenminste de helft sociale huur - en 30% in het middensegment op. In de grotere kernen¹ willen we 25% sociale huurwoningen, in kleinere kernen tenminste 15%. Binnen het segment goedkoop is bij de verdere uitwerking van plannen aandacht nodig voor zowel de goedkoopste woningen (tot €190.000,-) als de wat duurdere (tot € 230.000,-). Bij de planuitwerking is uitwisseling tussen goedkope koop en sociale huur mogelijk.

- 2.2 In de sociale woningmarkt is sprake van een transitieopgave. We bouwen sociale huurwoningen voor ouderen en kleine huishoudens. T.b.v. de transitie wordt bestaand bezit beperkt verkocht, waarbij in plaats van deze woningen nieuwe worden gerealiseerd die passen bij de vraag. De verkoop op beperkte schaal van bestaand bezit biedt kansen voor koopstarters.
- 2.3 We stimuleren doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope woning.
- 2.4 We bieden ruimte voor huisvesting van overlast veroorzakende inwoners.

3. Ieder kan gezond en veilig wonen.

- 3.1 Ouderen kunnen zo lang mogelijk gezond thuis wonen.
 - 3.1a Nieuwbouw van seniorenwoningen plannen we nabij voorzieningen. De woningen zijn zorggeschikt en met voldoende buitenruimte. We bevorderen de doorstroming van ouderen in de huur- en koopmarkt.
 - 3.1b We blijven de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen inzetten.
- 3.2 We stimuleren meer "zorg nabij".
- 3.3 Grijs, groen en gelukkig. We stimuleren kleinschalige zorginitiatieven.
- 3.4 We maken de plaatsing van mantelzorgunits gemakkelijker en staan zorgunits toe.
- 3.5 We zetten sterk in op de verduurzaming van woningen.
- 3.6 We bouwen klimaatadaptief en duurzaam.

4. Woningbouw is mogelijk in elke kern, passen bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corrider.

- 4.1 We kiezen voor het versnellingscenario.
 - 4.1a Flankerend: we zetten ons in voor een intercity-status voor station Geldermalsen.

- 4.2 We versnellen de ontwikkeling van De Plantage. De wijk wordt niet in 2036, maar al voor 2030 geheel gerealiseerd.
- 4.3 Woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal.
 - 4.3a Beesd is aan de beurt. De ontwikkeling van ca.150 woningen in Beesd krijgt prioriteit.
 - 4.3b Dorpen aan zet: bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling.
 - 4.3c We stimuleren collectieve wooninitiatieven.
 - 4.3d We faciliteren tijdelijke flexibele woonvormen.
 - 4.3e We zorgen voor een evenwichtige verdeling van woningen over projecten, kernen en prijsklassen volgens criteria m.b.t. planstatus, (over)programmering, planningsomvang, fasering en prijsklassen.

Kernenprioriteiten

Elke kern heeft eigen, specifieke opgaven. In hoofdstuk 4 worden deze per kern toegelicht en geven we de prioriteiten voor de eerste twee jaar aan.

Samenwerken

We werken dichtbij, we werken op maat en bovenal: we werken samen. We nodigen iedereen uit goede plannen te ontwikkelen en we stimuleren de samenwerking tussen inwoners, bedrijven, organisaties, woningcorporaties en de gemeente. Daarbij werken we verder aan de externe gerichtheid van de gemeentelijke organisatie en willen we regels en procedures zo helder en eenvoudig mogelijk maken.

Bereikt in 2030:

Vernieuwd met behoud van dorpse kracht

In 2030 heeft West Betuwe haar kracht behouden. In de dorpen kent men elkaar. Er zijn voldoende woningen voor jongeren, gezinnen met en zonder kinderen en alleenstaanden, passend bij ieders inkomen.

Voorzieningen zijn voor iedereen bereikbaar. Voor wie het nodig heeft is zorg nabij, met de bijpassende woonvorm.

Koningin Maxima heeft in Haaften het nieuwe centrum geopend, waar winkels, wonen, welzijn en zorg hun plek hebben. In Beesd is de nieuwe woonwijk opgeleverd. Op verschillende plaatsen in de dorpen en langs Linge en Waal zijn verschillende kleinschalige zorginitiatieven ontwikkeld, volgens de opzet "grijs, groen en gelukkig". Bijna elke kern kent wel een succesvol bewoners-woningbouw-collectief. En in De Plantage wordt door koning Willem-Alexander de laatste paal geslagen.

CONCEPT

1. Doel woonvisie

Wonen naar behoefte in West Betuwe, nu en in de toekomst. Een woningaanbod dat aansluit op de behoefte van de bewoners van de 26 kernen. Dorpen waar jong en oud naar tevredenheid wonen. Dat is wat we willen bereiken, samen met onze inwoners, organisaties en bedrijven. In deze woonvisie werken we uit wat dit voor de komende 10 jaar betekent. Hiermee harmoniseren we direct ook het woonbeleid van de gemeenten die in West Betuwe zijn samengegaan.



West Betuwe bestaat uit 24 dorpen en 2 historische stadjes langs Waal en Linge. Het landschap is van hoge kwaliteit. Het dorpse leven biedt ruimte, rust en verbondenheid. Dagelijkse voorzieningen zijn vooral in de wat grotere kernen op peil en voor onze inwoners voldoende nabij. De centrale ligging in het land maakt stedelijke voorzieningen en werklocaties in de Randstad goed bereikbaar. In West Betuwe is het goed wonen, zowel voor Betuwanaren die hier al generaties wonen als voor nieuwkomers uit – vooral – de omgeving van Utrecht.

Aanleiding en doel

West Betuwe is per 1 januari 2019 ontstaan uit de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Met deze woonvisie harmoniseren en actualiseren we het beleid.

De kracht van onze 26 kernen is samen te vatten met de termen saamhorigheid, ondernemerschap en zelfredzaamheid. In ons coalitieakkoord zijn als belangrijkste opgaven voor wonen genoemd:

- Goede balans tussen wonen, werken en recreëren om recht te doen aan de kwaliteiten van het unieke landschap;
- Bouwen naar behoefte, met name meer betaalbare huur- en koopwoningen;
- Versneld uitvoeren bestaande woningbouwplannen.

Hieruit volgt als doelstelling voor de woonvisie:

We willen een toekomstbestendige woningmarkt, waarin ruimte is voor alle doelgroepen, zodat we een leefbare, maar ook groene gemeente zijn en blijven.

² Passend betekent hier: met woonlasten die passen bij het inkomen, in een omvang die past bij de leefsituatie, en met een inrichting die past bij de eventuele zorgvraag.

Leidende principes

Bij de realisatie van de woonvisie hanteren we de volgende leidende principes:

1. We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het dorpse karakter van West Betuwe en haar 26 kernen.
2. Voor elke inwoner is een passende² woning haalbaar en betaalbaar.
3. Ieder kan gezond en veilig wonen.
4. Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor.

Waarvoor willen we de woonvisie gebruiken?

De woonvisie vormt het kader voor de volgende acties:

- Uitnodiging aan inwoners, bouwers, ontwikkelaars en organisaties om samen met de gemeente te investeren in een goed woonklimaat;
- Inzet van de gemeente op het gebied van wonen;
- Samenwerkings- en prestatieafspraken met regio, provincie en woningcorporaties;
- Waar nodig bijsturing van de plannen om te komen tot een betaalbaar, duurzaam en vraaggericht woningbouwprogramma.

Tenslotte is de woonvisie een bouwsteen in het bredere beleid van de gemeente West Betuwe. De woonvisie sluit aan op de doelen van het duurzaamheids-, klimaat- en sociaal beleid en levert input aan de Omgevingsvisie.

Tijdshorizon en looptijd

We geven aan wat we tot 2030 willen bereiken. Beslissingen op de woningmarkt werken veel langer door. Daarom kijken we langer vooruit

en zetten 2040 als stip op de horizon. De visie is een koers, geen blauwdruk. Bij tegenwind gaan we wat langzamer, bij wind mee wat sneller. Afhankelijk van conjunctuur bepalen we het tempo van uitvoering. Uitvoeringsplannen vindt u niet in deze visie. Die werken we uit in onze jaarlijkse plannings en in de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we hoe wonen in West Betuwe er in 2020 uitziet, en wat de prognoses zijn voor 2040. In deze visie nemen we hiervoor de belangrijkste conclusies op; de achterliggende analyses, verwijzingen naar bronnen en cijfers hebben we met het oog op de leesbaarheid niet in het hoofdrapport, maar in bijgaand bijlageboek opgenomen.

Verspreid door hoofdstuk 2 zijn de bij de behandelde onderwerpen passende beleidskeuzes van West Betuwe opgenomen. Deze zijn in een oranje kader weergegeven.

In hoofdstuk 3 werken we aan de hand van de leidende principes de beleidskeuzes voor wonen dieper uit.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven wat dit per kern betekent, en in hoofdstuk 5 gaat in op de samenwerking tussen gemeente, inwoners en bedrijven.

CONCEPT

2. Wonen nu en straks

Het aantal inwoners groeit van ca. 51.000 nu naar max. 60.000 in 2040. West Betuwe blijft door haar centrale ligging aantrekkelijk voor inwoners van buiten, vooral vanuit de gebieden rond Utrecht. Tot 2030 zijn er 2.200 nieuwe woningen nodig.

De vraag naar ouderenwoningen nabij voorzieningen -groeit, net als de behoefte aan woningen voor eenpersoonshuishoudens. Daarnaast blijft het aanbod aan woningen in het goedkopere- en middensegment achter bij de vraag.



2.1 West Betuwe anno nu

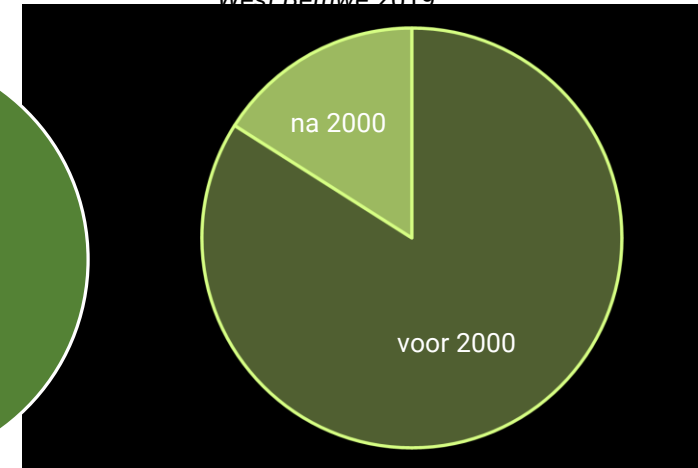
Dorps wonen in West Betuwe betekent:

- 90% Van de woningen zijn grondgebonden eengezinswoningen, tegen 64% gemiddeld in Nederland.
- Meer koopwoningen dan gemiddeld in Nederland, minder sociale huur. Alleen in Haften staan minder koopwoningen dan nationaal gemiddeld. De aanwezigheid van Wittenbergzorg weegt daar in door. In Neerijnen zijn geen sociale huurwoningen.
- Woningen zijn 13% duurder dan nationaal gemiddeld.
- Woningen zijn gemiddeld het duurst in Neerijnen, het goedkoopst in Asperen en Heukelum – kernen met relatief veel sociale woningbouw. De druk op de koopwoningmarkt is vrij hoog, kopers overbieden op de aangeboden woningen.
- De druk op de huurwoningmarkt neemt toe, maar dit verschilt per kern.
- 16% Van de woningen is gebouwd na 2000. Er zijn hier wel duidelijke verschillen tussen de kernen. In Beesd, Buurmalsen, Deil, Enspijk en Tricht is slechts 1-4 % van na 2000. Meteren (52%), Tuil (39%) en Rhenoy (27%) springen er positief uit.
- Meer woningen dan landelijk hebben een energielabel A of B (42% in West Betuwe tegen 36% landelijk). Sociale huurwoningen hebben gemiddeld label B. Dit is in 2020 bereikt.
- Voorzieningen als winkels, onderwijs en eerstelijns zorg (bv huisartsen) in kleine kernen staan onder druk. Door schaalvergroting, toegenomen mobiliteit, ICT diensten, thuisbezorging en veranderende consumentenvoorkeuren zijn veel voorzieningen verdwenen. In kleine kernen (tot ca. 1.500-2.000 inwoners) is “meer bouwen” geen oplossing om voorzieningen te behouden.

Figuur 2.1: Woningen naar type West Betuwe 2019



Figuur 2.2: woningen naar bouwjaar, West Betuwe 2019

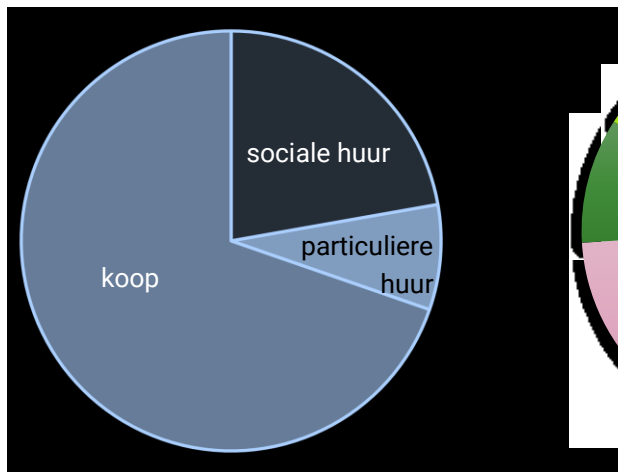


Bron: BAG/ABF, bewerking West Betuwe
Meer informatie tabel 22 en 24 bijlagenboek

DORPS WONEN =

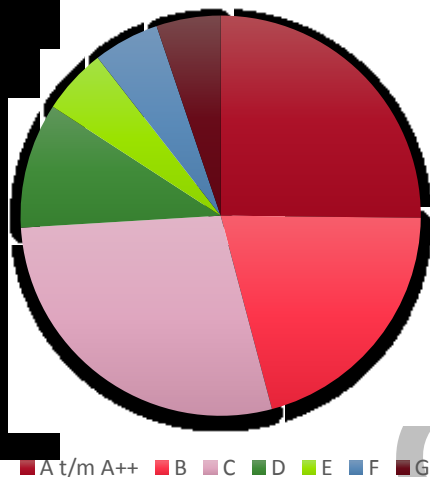
- **RUIM, GROEN EN KLEINSCHALIG**
- **VEELAL GRONDGEBONDEN WONINGEN**
- **VOORZIENINGEN BEREIKBAAR**

Figuur 2.3: woningen naar eigendom, West Betuwe 2019

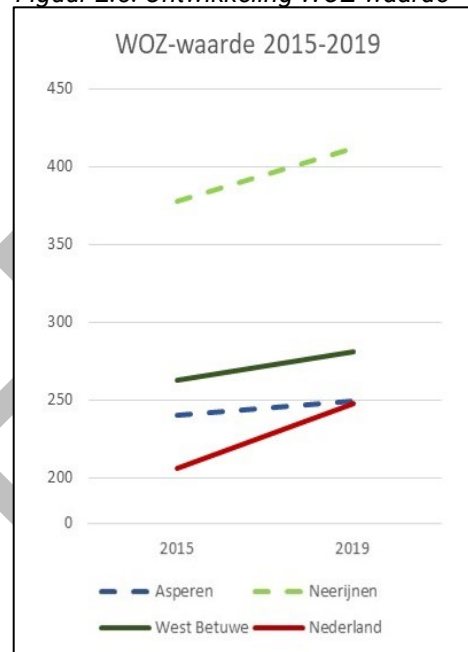


Bron: BAG/ABF en RVO/EP-online, bewerking West Betuwe
Meer informatie: tabel 23 en 26 bijlagenboek.

Figuur 2.4: woningen naar energielabel West Betuwe 2019



Figuur 2.5: Ontwikkeling WOZ-waarde



Bron: CBS / allecijfers.nl, bewerking West Betuwe
Asperen en Neerijnen zijn opgenomen omdat dit de dorpen met resp. de laagste en hoogste gemiddelde WOZ_waarde zijn. Dit laat zien dat er veel spreiding tussen de dorpen zit.
Meer informatie: tabel 40-42 bijlagenboek.

Een goede bereikbaarheid van voorzieningen is wel belangrijk voor de leefbaarheid. Meer nog dan in grotere kernen is de auto belangrijk, en daarmee ook voldoende parkeerruimte. Ook andere vormen van mobiliteit (OV, vervoer op maat, veilige fiets- en scootmobielpaden) en goede ICT-verbindingen (voor internetdienstverlening) zijn zwaarwegend.

Het aanpassen van het assortiment van de winkel aan de specifieke lokale vraag, het combineren van functies (bijv. met dagbesteding voor mensen met een beperking), een ondernemer die actief in de dorpsgemeenschap is en betrokken inwoners die bewust lokaal boodschappen doen, kunnen helpen om een winkel

voor het dorp te behouden. Waar geen winkels meer zijn, kan de gemeente ambulante handel/standplaatsen faciliteren.

Bouwen voor de basisschool?

Een basisschool heeft volgens scholenkoepel Fluvium idealiter minimaal 80 leerlingen; 60 is nog haalbaar om een voldoende sterk pedagogisch en professioneel werkklimaat te kunnen bieden.

Om 10 nieuwe basisschoolleerlingen aan te trekken, is het nodig om pakweg 30 woningen bij te bouwen. En om dit in een kleine, vergrijzende kern dan ook regelmatig te herhalen. Stel dat een basisschool nog circa 35 leerlingen telt. Om de noodzakelijke 25 extra leerlingen te trekken, zouden er circa 75 woningen in het dorp bij moeten komen, betaalbaar voor jonge gezinnen. Bij een woningbezetting van 2,45 per woning (het West Betuwse gemiddelde) komt dat neer op circa 180 nieuwe inwoners. Voor veel kleine kernen is een dergelijk grote toevoeging niet realistisch; zeker niet als op korte afstand van de kern elders ook basisscholen beschikbaar zijn.

In onder meer Zeeland en Groningen is onderzoek gedaan naar het effect van sluiting van basisscholen op de leefbaarheid van dorpen. De conclusie was dat dorpen zonder basisschool geen spookdorpen worden. Kernen zonder basisschool laten geen afwijkende bevolkingsontwikkeling zien en de leefbaarheid wordt er door de inwoners als hoog ervaren (Scoop, 2012).

Tabel 2.1 Voorzieningen in de kernen

ontmoetingsplaats toegang openbaar vervoer	vorige + basisonderwijs	vorige + eerstelijnszorg + supermarkt	vorige + pinautomaat
Acquoy	Buurmalsen	Meteren*	Asperen
Enspijk	Est	Tricht*	Beesd
Gellicum	Hellouw	Deil	Geldermalsen
Heesselt	Neerijnen		Haaften
	Ophemert		Herwijnen
	Opijnen		Heukelum
	Rhenoy		Vuren
	Rumpt		Waardenburg
	Spijk		
	Tuil		
	Varik		

* In Meteren is geen eerstelijnszorg (o.a. huisarts, apotheek) en in Tricht geen supermarkt

Bron: CBS, 2017. Meer informatie: tabel 42 bijlagenboek

De keuze van West Betuwe: Dorps wonen in elke kern

- We willen passende woonruimte bieden aan al onze inwoners.
- We bouwen in alle kernen, passend bij de aard en schaal van de kern. We accepteren dat woningbouw niet de sleutel is om voorzieningen te redden.
- Nieuwbouw voor senioren realiseren we zoveel mogelijk in de nabijheid van tenminste een supermarkt, eerstelijnszorg en toegang tot openbaar vervoer.

Waar wonen de West Betuwers?

West Betuwe is de afgelopen jaren met ongeveer 1% per jaar in inwonertal gegroeid. In de periode 2012-2019 zijn er 1.500 woningen bijgekomen, waarvan 400 in De Plantage in Meteren.

De grootste kern is Geldermalsen; de sterkste groei is zichtbaar in Meteren (De Plantage), Tuil en Herwijnen. Ook een aantal kleinere kernen is snel gegroeid. Dat kan enigszins vertekenen omdat in een kleine kern de toevoeging van enkele woningen procentueel snel een groot verschil maakt.

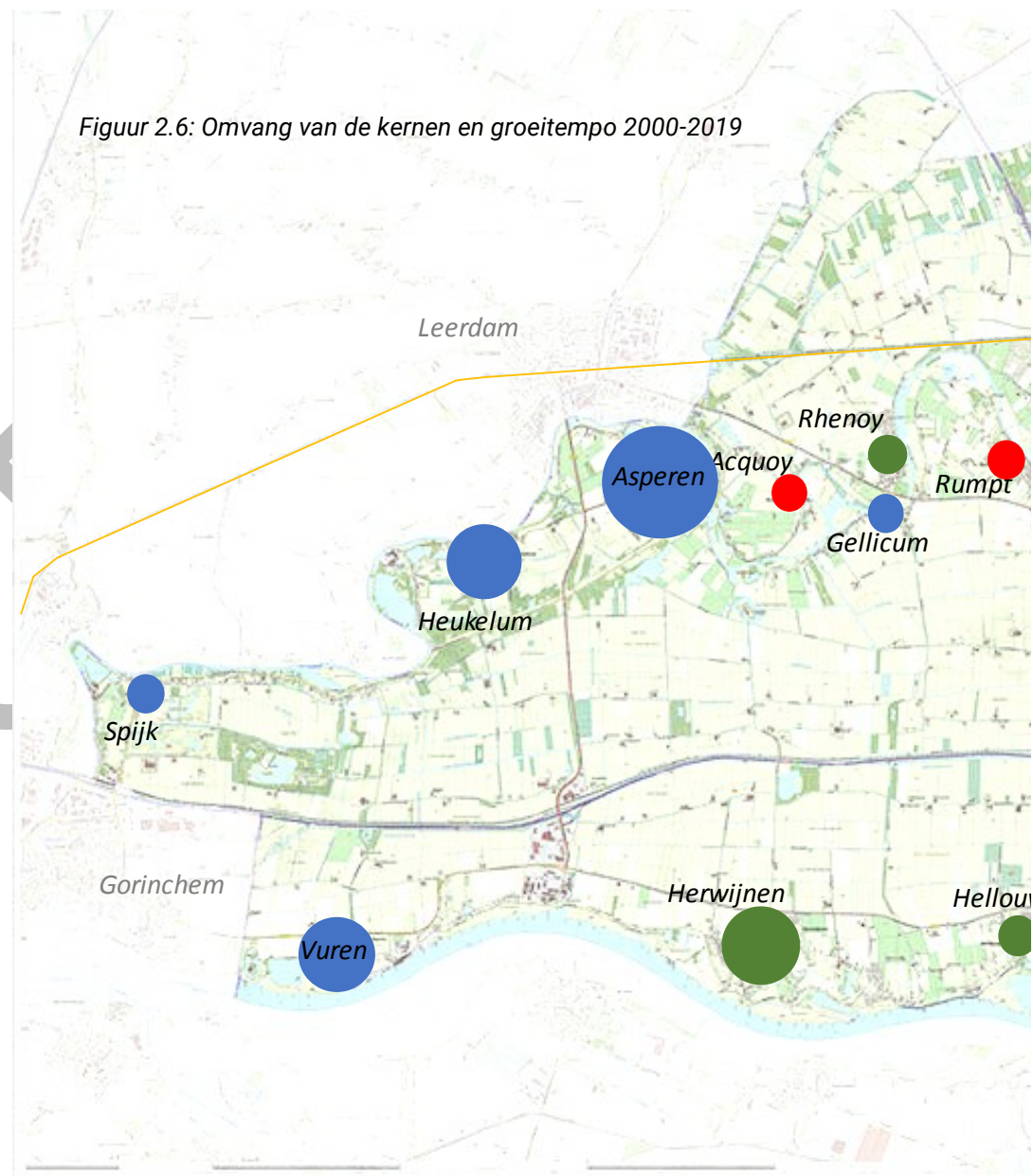
Wat opvalt is dat behalve een aantal kleinere kernen ook Beesd met krimp te maken heeft. Anders dan de kleine kernen dichterbij Geldermalsen, heeft Beesd een compleet pakket basisvoorzieningen. Het is in grootte de derde kern van de gemeente, maar er is de laatste jaren maar heel beperkt gebouwd. De ontwikkeling van kernen als Asperen, Haaften en Herwijnen laat zien dat er wel voldoende vraag was.

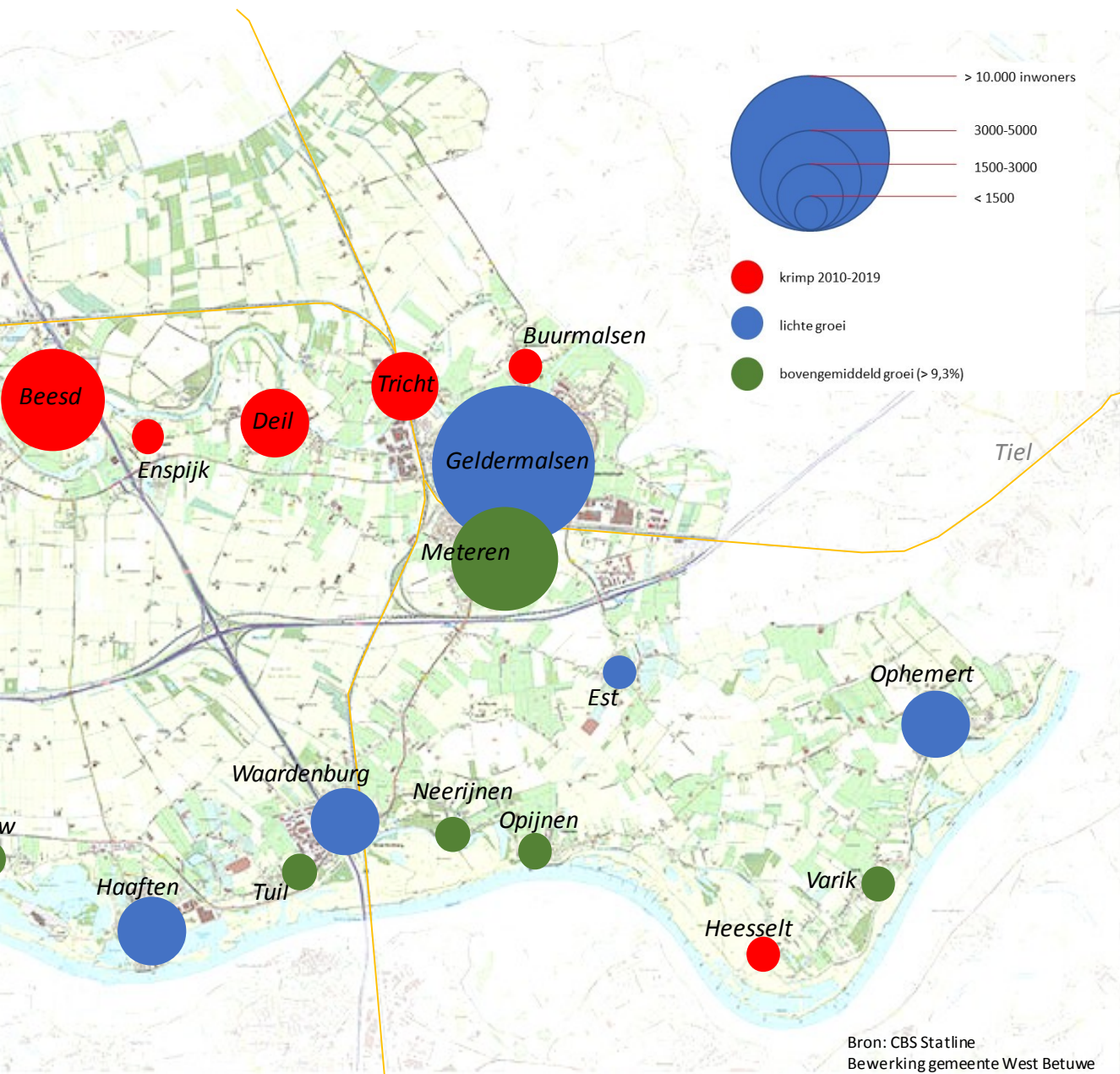
De groei in kernen als Neerijnen, Spijk en Est vond plaats vóór 2010, daarna vertonen ze een langzame bevolkingsafname.

De keuze van West Betuwe: Beesd is aan de beurt

- De ontwikkeling van ca. 150 woningen in Beesd krijgt prioriteit.

Figuur 2.6: Omvang van de kernen en groeitempo 2000-2019





Tabel 2.2	inwoners	index 2000=100
Bevolkingsgroei	2019	2019
acquoy	550	88,7
beesd	3310	89,3
enspijk	555	91,0
buurmalsen	1070	92,2
tricht	2095	94,6
heesselt	435	95,6
rumpt	875	99,4
deil	2100	99,8
gellicum	335	103,1
heukelum	2390	103,7
waardenburg	2350	104,0
asperen	3205	104,1
vuren	2050	104,1
spijk	860	104,2
geldermalsen	10855	105,5
ophemert	1660	106,1
haaften	2775	106,1
est	575	107,5
herwijnen	2690	110,0
hellow	1015	110,9
neerijnen	475	113,1
varik	1045	117,4
opijnen	1170	125,1
rhenoy	875	130,6
tuil	975	150,0
meteren	4395	228,3
west betuwe	50685	109,3

Oranje: bevolkingsafname over periode 2000-2019

Blauw: groei langzamer dan gemeentelijk gemiddelde

Groen: groei sneller dan gemiddeld

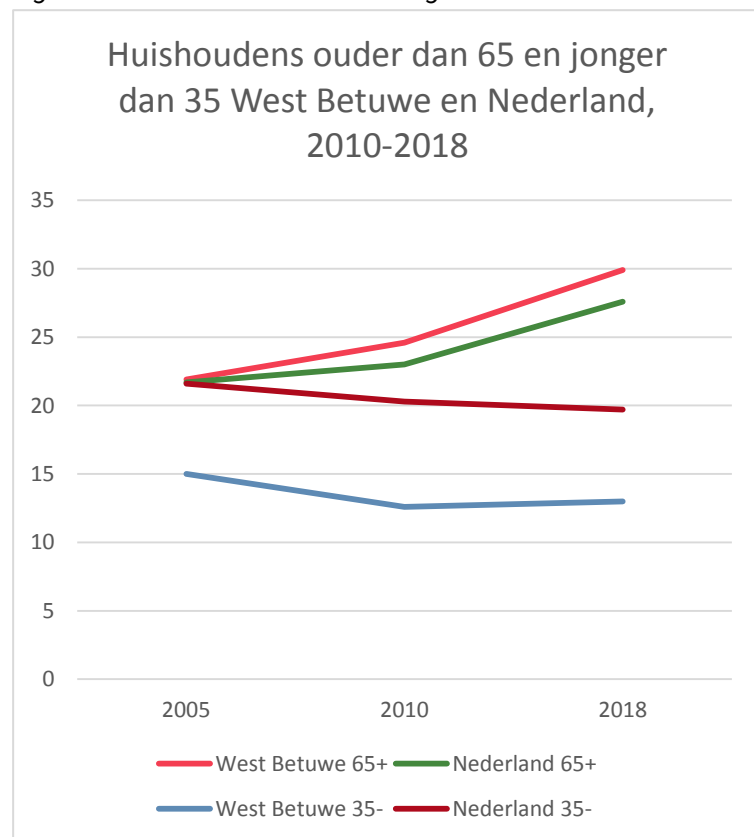
Bron: CBS. Meer informatie: bijlageboek tabel 1.

Wie wonen er in West Betuwe?

Sterke vergrijzing

West Betuwe is bovengemiddeld vergrijsd: het aantal huishoudens ouder dan 75 (leeftijd hoofd huishouden) bedraagt in West Betuwe 29,9%, tegen 27,6% in Nederland als geheel. Het aantal huishoudens onder de 35 is juist veel lager (13%, tegen 19,7% voor Nederland). Het tempo van ontgroening lijkt iets af te nemen, terwijl de vergrijzing een stijgende lijn vertoont.

Figuur 2.7: Huishoudensontwikkeling

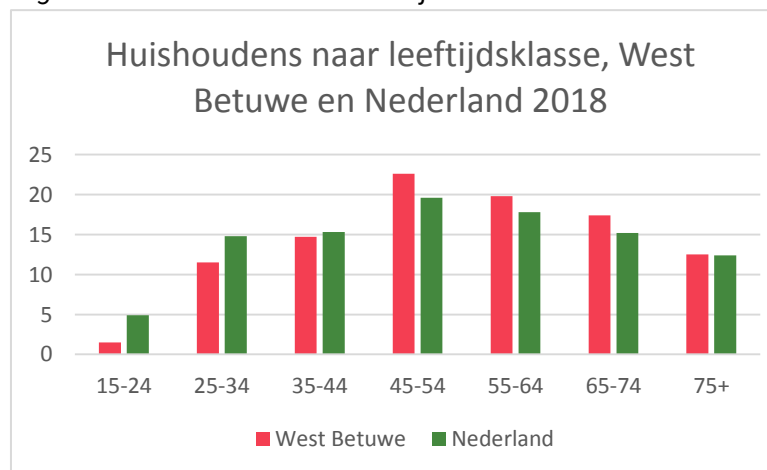


Bron: CBS, Westbetuweincijfers.nl
Meer informatie: tabel 2 en 8 van het bijlageboek

Geldermalsen, Haaften en Herwijnen, waar enkele grote verpleeghuizen staan, kennen de meeste vergrijzing. Ook Acquoy, Est en Tricht hebben veel oudere inwoners. Meteren (met veel dertigers en veertigers in de Plantage) en Tuil en Waardenburg – met veel jonge huishoudens – kennen een relatief lage vergrijzing.

De vergrijzing zal tot 2040 nog fors toenemen. Bij een lager groeitempo van de bevolking neemt het aandeel ouderen het meeste toe, bij een snellere groei (met meer instroom van nieuwe inwoners in jongere leeftijdsgroepen) iets minder. Ook als we De Plantage versneld ontwikkelen groeit het aantal 65-plussers nog steeds van 9.300 in 2020 tot 16.000 in 2040. Het aantal 30-minners blijft min of meer stabiel op circa 18.500 personen. Van de ca. 20.000 huishoudens is ruim een kwart alleenstaand, ruim 40% is een huishouden met kinderen, en de resterende krappe 35% betreft paren zonder (thuiswonende) kinderen.

Figuur 2.8: Huishoudens naar leeftijdsklasse



Bron: CBS. Meer informatie: tabel 2 en 8 bijlagenboek

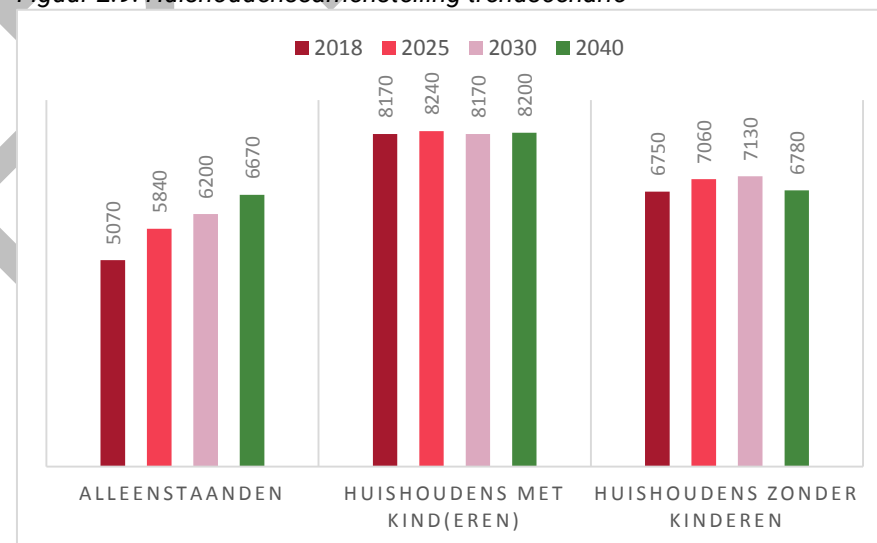
Maatschappelijk beleid gericht op ouderen: een inclusieve samenleving

In het beleid met betrekking tot maatschappelijke ondersteuning heeft de gemeente verschillende doelstellingen m.b.t. het ondersteunen van ouderen geformuleerd. Uitgangspunt van dat beleid is een inclusieve samenleving. Dat houdt in: een samenleving waarin iedereen kan meedoen, met voorzieningen nabij of bereikbaar en goed (openbaar) vervoer. Veel beleidskeuzes hebben betrekking op welzijn, ontmoeten, (thuis)zorg en leefomgeving. Het beleid heeft ook raakvlakken met wonen. Langer gezond zelfstandig te kunnen wonen, vraagt ook om woningen die daarvoor geschikt zijn. Bij het programmeren en ontwikkelen van nieuwe woningen of het aanpassen van de bestaande voorraad, is het ook belangrijk dat voldoende voor senioren geschikte woningen worden gerealiseerd. Dat houdt in: gelijkvloerse woningen die zonder trap bereikbaar zijn, bestemd voor 55-plussers. In de praktijk zijn bewoners van senioren- (of levensloopbestendige) woningen overigens vaak aanmerkelijk ouder. Specifiek voor senioren bedoelde woningen in de sociale huur of goedkope koop zijn niet geschikt voor gezinnen met kinderen, maar worden ontworpen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Steeds meer alleenstaanden; overige aantal huishoudens stabiel

Figuur 2.9 laat zien dat het aantal alleenstaanden de komende jaren flink doorstijgt. Deze cijfers hebben betrekking op het trendscenario (zie paragraaf 2.2); in andere scenario's verschillen de totale aantallen, maar zal de verhouding tussen alleenstaanden en gezinnen ongeveer hetzelfde zal zijn.

Figuur 2.9: Huishoudenssamenstelling trendscenario



Bron: Rigo (2020). Meer informatie: tabel 8 bijlageboek.

Betaalbaarheid woningen

West Betuwe kent 30% huishoudens met een inkomen tot € 41.500,- en 49% met een inkomen van € 76.000,- of meer. Daarmee zijn de lagere inkomens onder- en de hogere oververtegenwoordigd. De lagere inkomensgroepen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning (tot € 737,- per maand, met daarbij vaak nog korting door de huurtoeslag) of een koopwoning tot € 190.000,- (met een netto maandlast van ongeveer € 575,-). Voor de hoogste inkomens is een hypotheek vanaf € 400.000,- haalbaar.

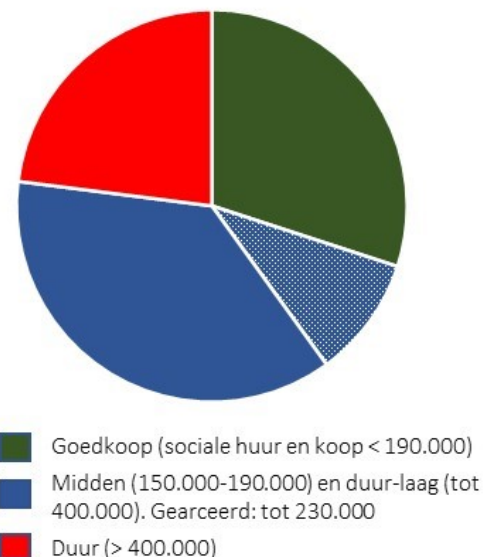
Bestaande woningen worden in West Betuwe vanaf ongeveer € 230.000,- te koop aangeboden. Daarvoor is een bruto inkomen van ongeveer € 50.000,- nodig; circa 60% van de West Betuwers voldoet hieraan. Wanneer ook eigen geld beschikbaar is, bijvoorbeeld uit overwaarde, kan ook met een lager inkomen een hypotheek worden verkregen. (Studie)schulden zorgen aan de andere kant weer voor minder leencapaciteit.

Onderzoeken mogelijkheden middenhuur

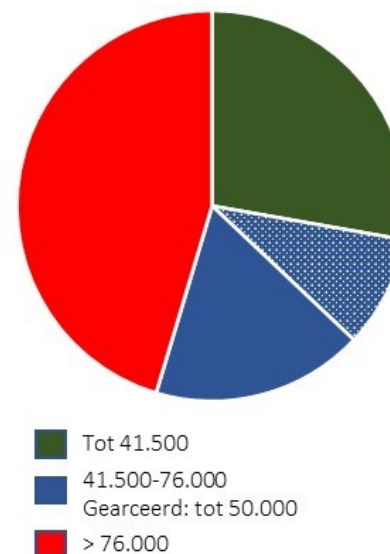
Met name voor de groep mensen met lage middeninkomens (tot €50.000,-) die willen kopen, is het in West Betuwe lastig een woning te vinden: de woningen waar zij hypotheek voor kunnen krijgen worden maar heel mondjesmaat aangeboden. Ook wonen veel mensen met een hoger inkomen in de goedkopere woningen, zowel in de koop- als huursector daardoor is er op dit moment voldoende aanbod van deze woningen.

Voor de huishoudens met een inkomen tussen de € 43.000,- (grens sociale huur) en € 50.000,- is het moeilijk om een koopwoning te kopen, omdat het aanbod heel beperkt is. Ze komen ook niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Figuur 2.10 Woningvoorraad naar prijsklasse, West Betuwe 2018 (prijspeil 2020)



Figuur 2.11 Inkomensverdeling huishoudens, West Betuwe 2017 (prijspeil 2020)



Bron woningvoorraad: Rigo 2020 (data 2018); inkomens: CBS Statline (2020, data 2017); prijsindexering inkomens: Nibud. Bewerking gemeente West Betuwe

Zowel om deze groep te bedienen, als om woningen voor senioren met hogere inkomens die willen (gaan) huren te realiseren, willen we middenhuur meer stimuleren. Middenhuurwoningen lijken realiseerbaar tegen reguliere woningbouwgrondprijzen, maar leveren dan wel een wat lager rendement dan beleggers doorgaans zoeken. Mogelijk kunnen zij wel middenhuur realiseren in combinatie met duurdere woningen in een gebiedsexploitatie (BPD, augustus 2020). Ook is het door het ministerie van BZK in 2020 eenvoudiger gemaakt voor woningcorporaties om in dit segment te investeren. Tegelijk

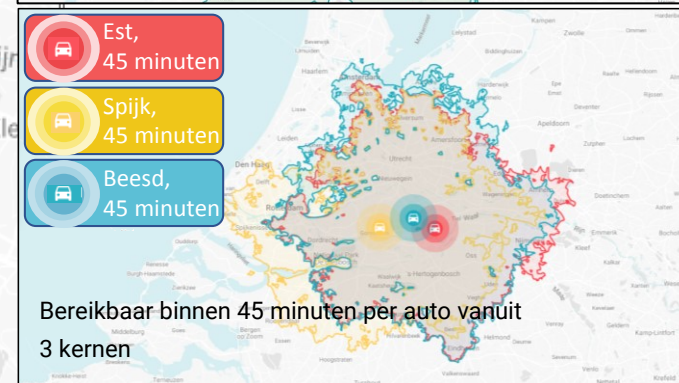
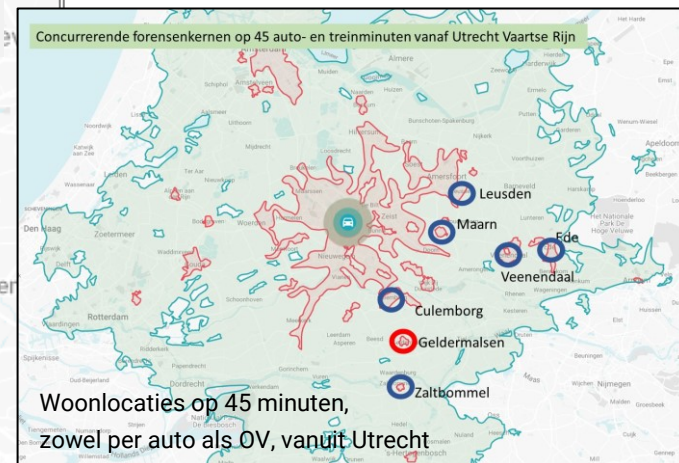
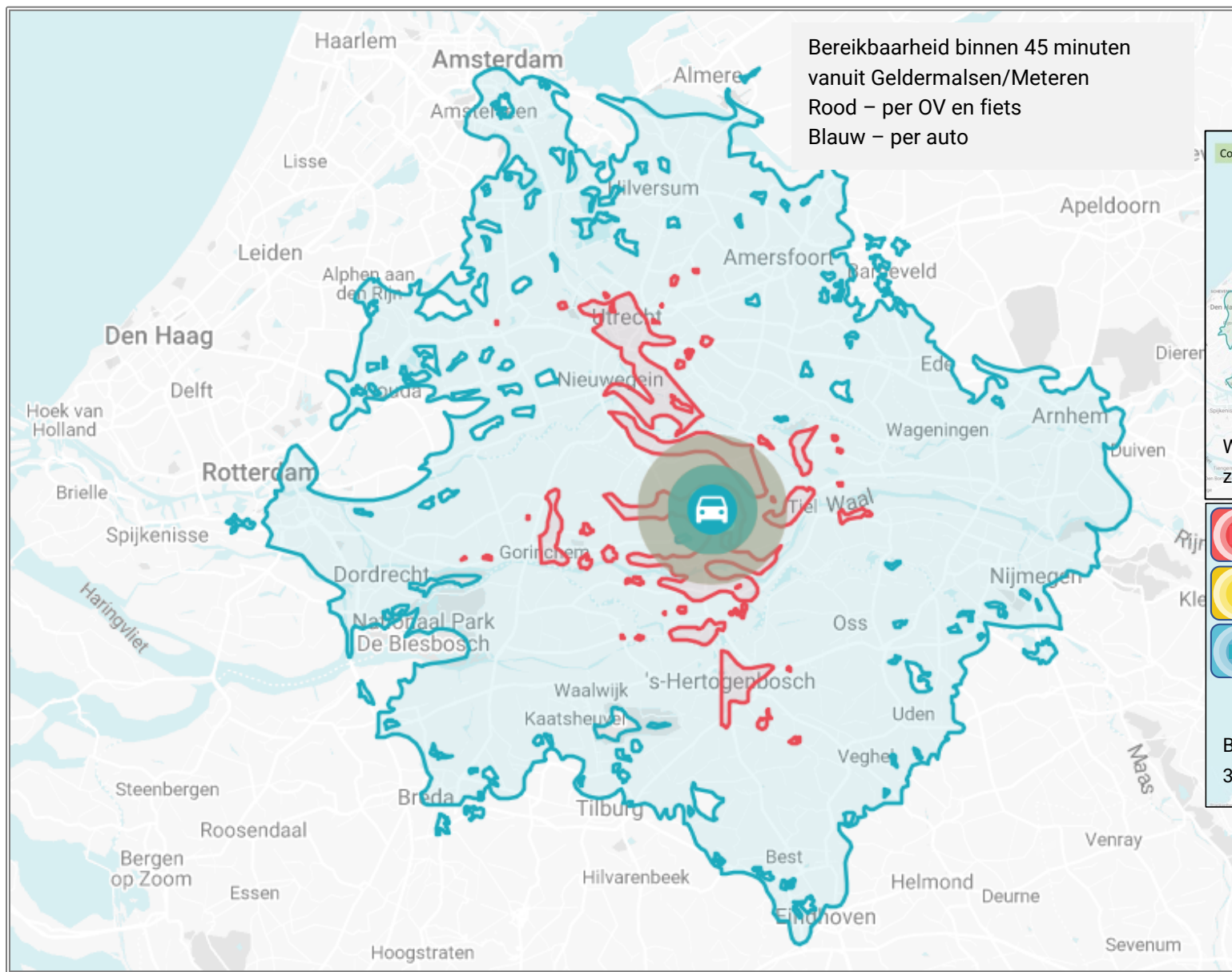
blijven veel inwoners een voorkeur hebben voor kopen (met fiscale voordelen) boven middenhuur (zonder fiscale voordelen of huurtoeslag). We willen daarom in overleg met beleggers en corporaties de mogelijkheden voor het realiseren van meer middenhuur onderzoeken. In de woningbouwprogrammering nemen we daar ruimte voor op (zie ook hierna bij tabel 2.4).

De woningvoorraad is, als de woningprijzen worden afgezet tegen de inkomens, redelijk in balans. Er lijkt ruimte te zijn voor meer dure woningen, terwijl vooral in het hogere middensegment de voorraad ruim is. Van de woningbouwplannen die er momenteel zijn, richt het overgrote deel zich op duurdere koopwoningen; voor een goed evenwicht is het belangrijk de komende jaren ook in de andere prijsklassen voldoende woningen te realiseren.

De keuze van West Betuwe: Evenwichtige mix

- We willen een gebalanceerde woningvoorraad. Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop), zodat ook op lange termijn een evenwichtige woningvoorraad blijft bestaan.
- Met marktpartijen en corporaties onderzoeken we de mogelijkheden om meer middenhuur toe te voegen.
- We stimuleren doorstroming van midden- en hogere inkomensgroepen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een bestaande goedkope woning.

Figuur 2.12: Bereikbaarheid West Betuwe



Bron:
 mapitout.iamsterdam.com (2020)

Centraal gelegen, aantrekkelijk vestigingsgebied

Ruim 60% van de nieuwe inwoners komt uit Rivierenland. Een groeiend aantal vestigers komt echter uit de Randstad. Hun aandeel in West Betuwe is met 20% bijna tweemaal zo groot als in de rest van de regio. Dit hangt samen met de centrale ligging.

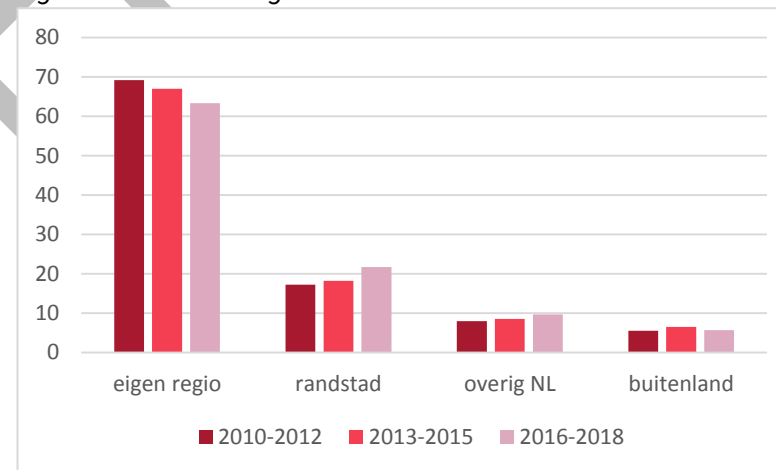
Samen met Houten en Nieuwegein is West Betuwe de enige gemeente die vanuit Amsterdam, Rotterdam, Den Bosch én Arnhem binnen 45 minuten per auto bereikbaar is. Met name vanuit Utrecht zoeken steeds meer forensen een woning in gebieden die zowel per spoor als auto binnen 45 minuten bereikbaar zijn, en een mooie leefomgeving kennen. Samen met de direct omliggende dorpen voldoet Geldermalsen aan dit profiel; concurrenten zijn andere gemeenten in snelwegcorridors langs de A28, A12 en A2. Rijk en Provincie vinden een goede ontsluiting op spoor én snelweg belangrijk bij de keuze van groei- of versnellingslocaties. De zogeheten “corridor-locaties” zijn de aangewezen plekken om grootschaliger groei te realiseren.

De overloop vanuit de Randstad is al vanaf 2011 zichtbaar. In 2017 vestigden zich vanuit de Randstad 127 mensen meer in Lingewaal, Geldermalsen en Neerijnen dan er vertrokken, en de trend zet zich door (provincie Gelderland, 2020; meer informatie zie bijlageboek, figuur 2). Verschillende deskundigen (o.a. van NVM, universiteiten Groningen, Maastricht en Delft, kadaster) geven ook aan dat de overloop uit de Randstad al enige tijd gaande is. Zij zien signalen dat de corona-crisis deze trend verder versterkt.

Centrale ligging ook belangrijk voor bedrijven: woningen voor hun werknemers belangrijke vestigingsfactor

Ondernemers geven aan dat huisvesting voor hun werknemers een cruciale vestigingsfactor is, zowel voor “regulier personeel” als arbeidsmigranten. Slechte huisvesting van deze laatste groep is niet alleen een gevaar voor de volksgezondheid en sociaal onwenselijk, maar lijkt ook een reden te worden waarom met name Poolse arbeiders Nederland minder interessant vinden. Verschillende bedrijven kunnen deze arbeidskrachten niet missen.

Figuur 2.13: Verhuizingen West Betuwe naar herkomst

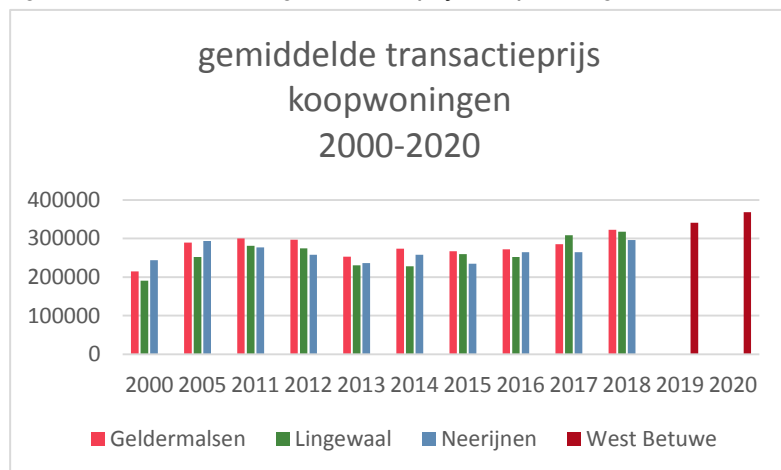


Bron: Rigo (2020). Meer informatie: bijlagenboek tabel 11.

OVERLOOP RANDSTAD VERSNELT

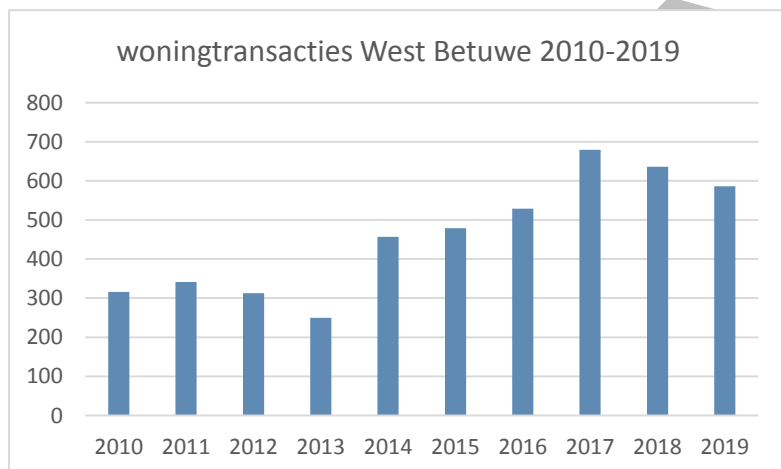
Ontwikkeling koop- en huurmarkt

Figuur 2.14: Ontwikkeling transactieprijs koopwoningen



Bron: CBS, kadaster

Figuur 2.15: Woningtransacties



Bron: kadaster

Ook in West Betuwe staat druk op de woningmarkt. De prijzen stijgen nog steeds, maar doordat het aanbod achter blijft bij de vraag daalt het aantal transacties. Gegadigden moeten vaak overbieden om een woning te kunnen kopen.

Zowel in relatie tot de inkomensverdeling in West Betuwe als in de verdeling naar prijsklasse is de sociale huurvoorraad in West Betuwe in balans. Wel neemt de druk op de huurmarkt in licht toe. De zoektijd is (iets) langer dan een jaar, en neemt ook in 2020 nog toe. Daarmee beweegt ook de huurmarkt zich richting een 'gespannen markt' en groeit de behoefte aan sociale huurwoningen licht.

Tabel 2.3 Woningtoewijzing door woningcorporaties*, 2018-2019

	aantal verhuringen	gemiddeld aantal reacties	inschrijftijd (in jaren)	zoektijd (in jaren)
2018	304	34	4,83	0,95
2019	179	31	5,3	1,1

* excl. 22 appartementen Vestia in Haften

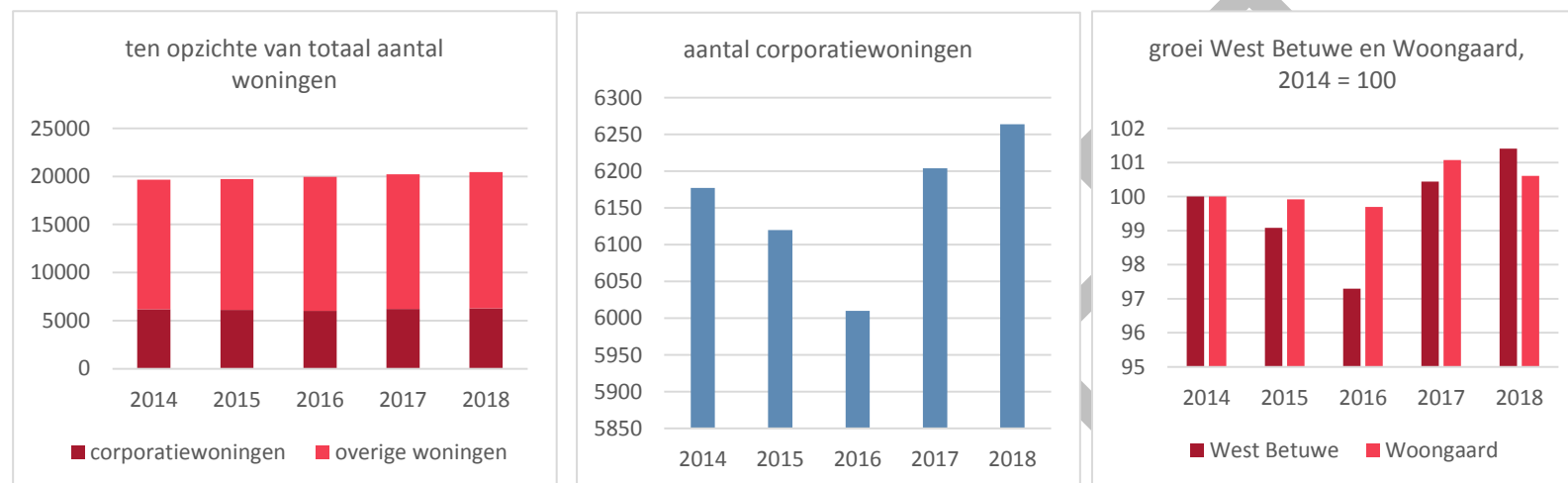
Inschrijftijd: tijd die huurder ingeschreven staat als woningzoekende op moment dat hij/zij woning krijgt toegewezen

Zoektijd: tijd die huurder daadwerkelijk actief heeft gezocht op moment van toewijzing

Bron: Woongaard 2020

Ontwikkeling sociale voorraad

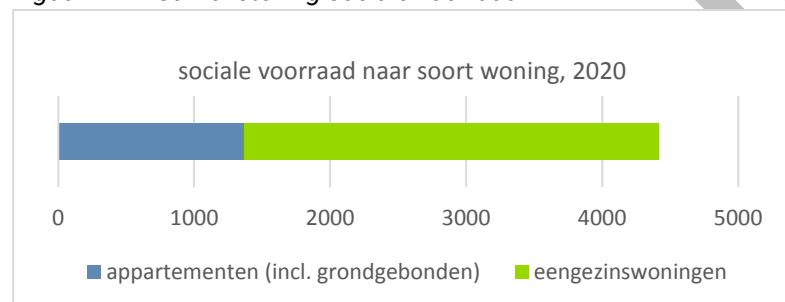
Figuur 2.16: corporatiewoningen West Betuwe 2014-2018



bron: CBS/WSW Lokale Monitor Wonen en ABF Research/ SYSWOV

Meer informatie: tabel 27-29 in het bijlageboek

Figuur 2.17: Samenstelling sociale voorraad



Bron: Kleurrijk Wonen (2020) en De Goede Woning/De Kernen (2020)

Circa 30% van het totaal aantal woningen in West Betuwe is een sociale huurwoning. Dit aandeel is over de jaren licht krimpand, van 31,4% in 2014 tot 30,6% in 2018. In absolute cijfers is, na een dip in 2016, wel groei zichtbaar. De ontwikkeling lijkt in de pas te lopen met die van Woongaard als geheel: soms wat sneller, soms wat langzamer. (Woongaard is de woonregio waarin de corporaties in West Betuwe werkzaam zijn.)

Wat is nodig in de sociale voorraad?

Belangrijke opgaven voor de sociale woningbouwsector zijn:

- Voldoende woningen voor de doelgroep beschikbaar houden, in de juiste prijs. Om dit ook in de toekomst te kunnen

waarborgen, is het belangrijk dat ook in nieuwbouw sociale huurwoningen beschikbaar komen.

- Transformatieopgave. Het grootste deel van het bestaande bezit betreft eengezinswoningen; de grootste vraag de komende jaren bestaat uit woningen voor ouderen en een- of tweepersoonshuishoudens. De omvang van de vraag verschilt per kern.

Om aan de bouw- en transformatieopgave te kunnen voldoen, hebben corporaties voldoende bouwgrond, voldoende investeringsruimte en tijdige vergunningverlening nodig. Zowel het Ministerie van Binnenlandse Zaken als de provincie Gelderland biedt hiervoor de komende jaren ondersteuning aan de sector. Van de gemeente vragen de corporaties medewerking door bij het ontwikkelen van nieuwe plannen voldoende rekening te houden met de ontwikkeling van woningen voor de doelgroep van de sociale woningbouwsector, ook in haar grondprijzen.

Ook beperkte verkoop van bestaand bezit door corporaties draagt bij aan het mogelijk maken van voldoende nieuwbouw. Het mes kan hier aan twee kanten snijden: enerzijds komen er meer woningen die passen bij de vraag vanuit de doelgroep, anderzijds biedt verkoop kansen voor lokale koopstarters³ om een woning onder de twee ton te kopen.

Tenslotte is verduurzamen van woningen een belangrijke opgave. Corporaties hebben al fors ingezet op deze wettelijke plicht: de label-doelstelling voor 2030 is al behaald. Voor de komende tijd is het belangrijk verdere investeringen in sociale woningen af te stemmen op de warmtetransitievisie die de gemeente eind 2021 gereed moet hebben.

³ Koopstarter: iemand die voor eerste keer een woning koopt.

Sociale huur in kleinere kernen

Op Neerijnen na heeft elke kern sociale huurwoningen. Het aandeel verschilt van 4% in Gellicum tot 36% in Haafden. We zijn geen voorstander van het verdwijnen van sociale huurwoningen uit de kernen. Wel kiezen we er voor om nieuwe sociale huurwoningen voor ouderen vooral daar te bouwen waar ook voldoende voorzieningen zijn, dus met name in de grotere dorpen (of stadjes).

In kernen waar op langere termijn mogelijk krimp optreedt, maken we de ontwikkeling van tijdelijke woningen mogelijk, bijvoorbeeld door dit procedureel mogelijk te maken. Deze worden voor een periode van 15-25 jaar neergezet. Ook willen we het mogelijk maken om tijdelijke en flexibele uitbreiding van woningen te realiseren, bijvoorbeeld met mantelzorgunits of met tijdelijk in de tuin geplaatste woonunits om grote gezinnen te kunnen huisvesten (nadere toelichting volgt bij beleidskeuze 3.4 in hoofdstuk 3).

Vernieuwing voorraad belangrijk, óók voor koopstarters

In 2014 werden in Nederland door corporaties nog 10.000 woningen aan koopstarters verkocht, in 2019 circa 3.000 (De Vries e.a., 2020). Het gaat vaak om kleinere, oudere en daardoor betaalbare woningen, die vaker dan gemiddeld aan inwoner uit de "eigen kern" worden verkocht. Ook in West Betuwe is dit zichtbaar; tweederde tot driekwart van de woningen wordt aan inwoners uit de gemeente verkocht, en ongeveer de helft aan mensen tot 35 jaar. In de periode 2018-2020 ging het voor Kleurrijk Wonen in totaal om 34 woningen (bron: opgave Kleurrijk Wonen). Voor De Kernen ging het in

2020 om 4 woningen, waarvan 3 aan inwoners van de eigen gemeente.

Wie mogen in sociale huurwoningen wonen?

Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan hun doelgroepen. De sociale huur bedraagt maximaal € 737,14 per maand.

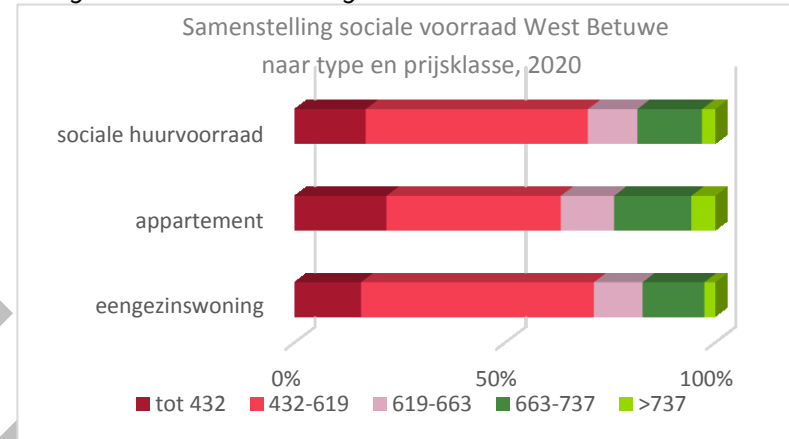
De primaire doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een jaarinkomen lager dan € 39.055,-. In de meeste gevallen hebben deze huurders recht op huurtoeslag. De inkomensgrenzen daarvoor zijn sinds 2020 variabel, en afhankelijk van leeftijd en huishoudenssamenstelling. Ruwweg komen huurders met een inkomen tot ca € 31.500,- voor alleenstaanden en ca. € 37.000,- voor samenwonenden hiervoor in aanmerking.

De secundaire doelgroep heeft geen recht op huurtoeslag, maar mag wel een sociale huurwoning huren. Zij hebben een inkomen van maximaal € 43.574,-.

Corporaties zijn verplicht tenminste 90% van de woningen aan de primaire en secundaire doelgroep te verhuren. De overige maximaal 10% van de vrijkomende woningen mogen zij vrij toewijzen, ook aan mensen met een hoger inkomen.

Hier is prijspeil 2020 gebruikt. Het Rijk past deze bedragen jaarlijks aan.
Bron: rijksoverheid.nl en belastingdienst.nl

Figuur 2.18: Samenstelling sociale voorraad



Bron: Kleurrijk Wonen (2020) en De Goede Woning/De Kernen (2020)
Meer informatie: tabel 28-31 in het bijlageboek

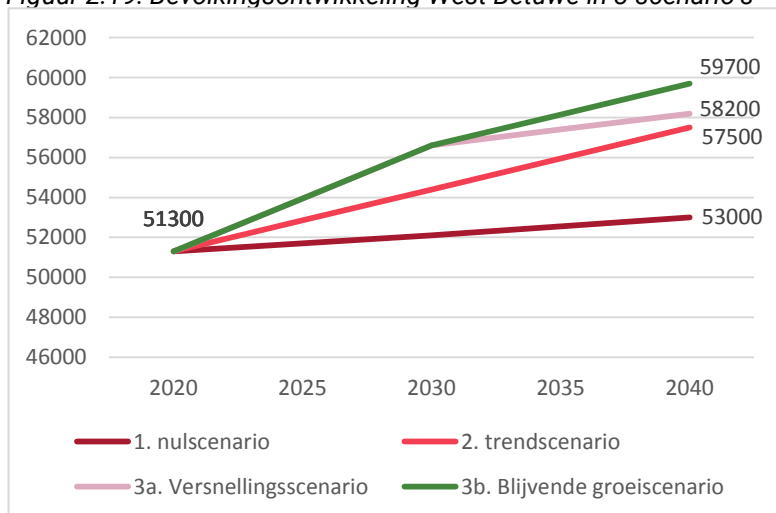
De keuze van West Betuwe: stimuleren voldoende sociale huur en goedkope koop

- In nieuwbouw realiseren we voldoende sociale huur en goedkope koop zodat we ook op lange termijn een evenwichtige woningvoorraad houden.
- De sociale voorraad transformeert, van “veel eengezinswoningen” naar “meer woningen voor ouderen en voor kleine huishoudens”.
- We willen voldoende bouwlocaties om de transformatie van de sociale voorraad mogelijk te maken.
- Beperkte verkoop van bestaand bezit biedt lokale koopstarters kansen op de woningmarkt

2.2 Woonbehoefte 2040

De bevolking van West Betuwe groeit tussen nu en 2030 van 51.300 naar 53.000 tot 60.000 inwoners. Zie ook tabel 6 en 7 uit het bijlageboek voor een onderbouwing van de verschillende prognoses.

Figuur 2.19: Bevolkingsontwikkeling West Betuwe in 3 scenario's



Bron: CBS, Rigo, Rebel, West Betuwe

Als we De Plantage volgens planning tot 2036 ontwikkelen, is het trendscenario het meest waarschijnlijke. Het trendscenario sluit aan op het woningbehoefteonderzoek van de regio Rivierenland. We zetten echter in op versnelling van De Plantage en willen deze voor 2030 afronden. Daarmee sluiten we aan op de vraag van het Rijk om bouwprojecten te versnellen, en zo de enorme druk op de woningmarkt van met name de Randstad te verlichten. Het past ook in het voornemen van het Actieplan Wonen van de provincie

Gelderland om de bouwproductie aan te jagen. In dat Actieplan is De Plantage genoemd als een van de locaties waar de versnelling kan worden gerealiseerd. Het is belangrijk dat we daarvoor ook de verbeterde ontsluiting via de Randweg-oost tijdig en goed wordt geregeld.

Nulscenario: beperkte groei, deprogrammeren nodig

De bevolkingsgroei volgt de raming van CBS/Primos.

Als we voor dit scenario kiezen gaan we deprogrammeren in alle prijsklassen; er komen in totaal 1.400 woningen minder dan al gepland. We zetten extra in op zorg- en verzorgingsopgaven.

Trendscenario: gestage groei, herprogrammeren nodig

Regionale woningmarktontwikkelingen zijn meegewogen in de raming van de bevolkingsgroei.

Bij deze keuze zetten we in op een verschuiving van koop naar sociale en vrije sectorhuur of goedkope koop, schrappen we 500 woningen uit harde plannen en stoppen ook alle zachte plannen.

Versnellingsscenario: enige uitbreidingscapaciteit

In lijn met Rijks- en provinciaal beleid halen we de al geplande ontwikkeling van De Plantage naar voren. Het effect hiervan op de bevolkingsgroei is in de prognose verdisconteerd.

We realiseren de bestaande plannen, mogelijk met enige bijsturing naar prijsklasse en/of locatie. Er is ook beperkt ruimte voor nieuwe plannen.

KIEZEN VOOR VERSNELLING

- VERLICHT DRUK OP RANDSTAD, PAST BIJ PROVINCIALE VERSNELLING VEELAL GRONDGEBONDEN WONINGEN
- SLUIT AAN OP ZICHTBARE TRENG
- TEMPERT EFFECTEN VERGRIJZING
- MEER DRAAGVLAK VOORZIENINGEN EN VERENIGINGEN

'20 tijdig, en aan de hand van de werkelijke ontwikkelingen op de woningmarkt, te bepalen of we voor het tijdelijke of blijvende groeiscenario kiezen.

2.200 woningen in 10 jaar

In tabel 2.4 en 2.5 is de woningbehoefte tot 2030 per scenario uitgewerkt. In het trendscenario is er behoefte aan per saldo 1.300 extra woningen, in het versnellingsscenario gaat het om 2.200 woningen. De tabellen laten zien hoe deze in hoofdlijn worden verdeeld over de verschillende woningtypen en prijsklassen.

Binnen elk scenario worden twee opties geschetst: een die de ontwikkeling laat zien wanneer het economisch tegenzit, en een die de situatie bij een positieve economische ontwikkeling schetst. Globaal gezien geldt: als het economisch slechter gaat, is er meer behoefte aan goedkopere en kleinere woningen dan wanneer het economisch goed gaat. Dit valt niet voor een periode van 10 jaar te voorspellen. In de woningbouwprogrammering die we jaarlijks vaststellen en in woningbouwprojecten bouwen we de flexibiliteit in om bij de realisatie de plannen nog aan de marktsituatie aan te passen.

Bij een gunstig economisch klimaat is er behoefte 14% sociale huur. In een ongunstig economisch klimaat loopt dit op tot 35%. Het aandeel koopwoningen is minder conjunctuurgevoelig. Voor woningen tot € 230.000 is dit tussen de 17 en 19 %, voor woningen tot € 400.000 varieert het van 28 tot 30%.

Verankering aandeel sociale woningbouw

Voor de langere termijn is het voor plannen waar nog geen verplichtingen voor zijn aangeaan mogelijk sterker te sturen op sociale huur en goedkope koop. Zowel het huidige Bro (Besluit

ruimtelijke ordening) als de nieuwe Omgevingswet biedt de mogelijkheid om overkoepelend voor de gemeente als geheel, als apart per plan een percentage vast te stellen, ook als de gemeente zelf geen grondpositie heeft. Ook kan voor kleinere plannen worden bepaald dat in plaats van sociale huurwoningen, een bijdrage in een fonds wordt gestort. Vanuit dat fonds wordt sociale woningbouw in andere projecten dan mogelijk gemaakt. Dit moet dan wel worden uitgewerkt en beleidsmatig vastgelegd, bijvoorbeeld in een nota kostenverhaal (Giele en Daalhuizen in Grondzaken in de praktijk, oktober 2017).

Voor de korte termijn constateren we met name in de grote ontwikkellocatie De Plantage een zeer beperkt aandeel sociale huurwoningen. In de grondexploitatie en bouwclaim-overeenkomsten is vastgelegd dat er in totaal 80 sociale huurwoningen komen op een totaal van 1.500 woningen. Dit maakt dat we bij ongewijzigde inzet de eerste jaren flink achterblijven bij het doel om voldoende goedkope woningen voor de lagere inkomensgroepen te realiseren.

Daarom willen we voor bestaande plannen gezamenlijk met ontwikkelaars, corporaties en provincie zoeken naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Dat vraagt van alle partijen flexibiliteit en inzet op het gebied van planinvulling, kostenoptimalisatie (bijvoorbeeld door lagere parkeernormen of iets grotere bouwdichtheid) en financiële inzet.

Tabel 2.4 woningbehoefte 2020-2030 West Betuwe naar type, grootte en verdeling huur-koop

	nulscenario		trendscenario		Versnellingscenario	
	econ.neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos	econ. neg	econ. Pos
huur & koop						
eengezinswoning	300	310	980	1010	1650	1720
appartement	100	90	330	290	550	490
totaal	400	400	1300	1300	2200	2200
1 tot 3 kamers	190	160	610	510	1030	860
4 of meer kamers	210	240	690	790	1170	1340
totaal	400	400	1300	1300	2200	2200
verdeling huur-koop	econ.neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos
huur	150	60	490	180	840	310
koop	250	340	810	1120	1360	1890
totaal	400	400	1300	1300	2200	2200

Bron: gemeente West Betuwe op basis van Rigo Woningmarktsimulatie (2020), Rigo WBO (2020) en Rebel bevolkingsprognoses (2019). Meer informatie: tabel 36 bijlagenboek.

Tabel 2.5 woningbehoefte 2020-2030 West Betuwe, naar huur- en kooprijksklassen

huur	nulscenario		trendscenario		versnellingscenario	
	econ.neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos	econ.neg	econ. pos
tot kwaliteitskortingsgrens	30	20	110	60	180	100
tussen kk-grens en aftoppingsgrens	80	20	250	50	420	80
tussen aft.grens en liberalisatiegrens	15	0	50	-10	80	-20
boven liberalisatiegrens	30	30	90	80	150	140
totaal huur	150	50	500	200	850	300
koop	econ.neg	econ. pos	econ. neg	Econ.pos	econ.neg	econ. pos
goedkoop (tot 190.000)	30	30	110	100	190	170
middelduur laag (190-230.000)	40	30	130	110	220	190
middelduur hoog (230-290.000)	60	40	190	130	330	230
duur laag (290-400.000)	50	80	180	260	300	435
duur hoog (vanaf 400.000)	60	160	190	510	330	870
totaal koop	250	350	800	1100	1350	1900
Totaal huur plus koop	400	400	1300	1300	2200	2200

Bron: gemeente West Betuwe op basis van Rigo Woningmarktsimulatie (2020), Rigo WBO (2020) en Rebel bevolkingsprognoses (2019). Cellen afgerond op 10-tallen, totalen op 50-tallen, omdat bij 10-jaarsprognoses verdere detaillering schijnzekerheid biedt. Meer informatie: tabel 36 bijlagenboek.

In tabel 2.4 is zowel ruimte voor huur boven de liberalisatiegrens als middeldure koop tot € 230.000,- opgenomen. Bij het verkennen van de mogelijkheden voor middenhuur kunnen we in de woningbouw-programmering woningen tussen beide categorieën uitwisselen.

De keuze van West Betuwe: versnellen en gebalanceerd programmeren

- We kiezen voor het versnellingscenario en sluiten daarmee aan op een beweging die in de markt al langer zichtbaar is.
- In de woningbouwprogrammering nemen we ruimte op voor middenhuur; de woningbouwplanning voor zowel huur boven de liberalisatiegrens als koop/middelduur-laag kunnen daarvoor worden benut.
- In plannen waar nog geen verplichtingen en/of grondexploitatie aan ten grondslag liggen, programmeren we tenminste 30% sociale huur of koopwoningen tot € 230.000,-. In kleinere kernen willen minimaal 15% sociale huur, in grotere kernen 25%, waarbij in de plannen uitwisseling tussen goedkope koop en sociale huur mogelijk is. We programmeren tenminste 30% woningen tussen de € 230.000,- en € 400.000,- (prijspeil 2020).
- Voor bestaande plannen zoeken we gezamenlijk met ontwikkelaars, corporaties en provincie naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen toe te voegen.

CONCEPT

Behoeftte vergeleken met planvoorraad

We gebruiken deze ramingen om in nieuwe woningbouwplannen voldoende divers te bouwen, passend bij de behoefte. Als bestaande plannen bij elkaar teveel afwijken van de ramingen in tabel 2.6 gaan we in overleg met de initiatiefnemers en proberen we de plannen bij te sturen.

Op de volgende pagina vergelijken we de woningbehoefte met de huidige plannen. Wat direct opvalt is dat in het nul- en trendscenario er veel meer harde plannen zijn, dan behoefte aan woningen. Het versnellingsscenario biedt cijfermatig gezien wél ruimte om alle harde plannen te realiseren. Harde plannen zijn plannen waar al contracten voor getekend zijn en/of de bestemming al wonen toestaat en/of de omgevingsvergunning is verleend.

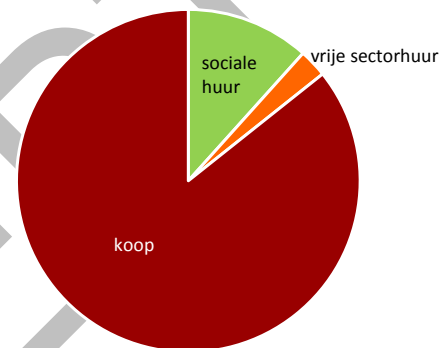
We hebben gedeeltelijk inzicht in de prijsklassen waarin de huidige harde plannen vallen. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de plannen in de duurdere prijsklasse valt.

Jaarlijks stelt het college de woningbouwprogrammering vast. In de volgende programmering brengen we voor alle plannen de prijsklassen en woningtypen in beeld. Waar nodig en mogelijk sturen we bij. Als in een bepaalde prijsklasse een (forse) overprogrammering bestaat die we niet kunnen bijsturen, benutten we de vrije ruimte in de programmering om daarvoor te compenseren.

In het nul- en trendscenario geldt dat we fors meer harde plannen hebben dan er behoefte aan woningen bestaat. In dat geval zijn we genoodzaakt om afspraken open te breken en harde plannen

te schrappen (respectievelijk 1.400 en 500 teveel geprogrammeerde woningen). Dit is, mede uit financieel en juridisch oogpunt, geen wenselijke situatie.

Figuur 2.20: Planvoorraad (harde plannen), 2020



Bron: Woningbouwprogrammering West Betuwe

Tabel 2.6a Verwachte ontwikkeling woningvoorraad vergeleken met planvoorraad, per segment. West Betuwe, 2020-2030, nulscenario

	voorraad 2020	woningbehoefte '20-'30		harde plannen (incl. in aanbouw)	resterende opgave		zachte plannen
		neg econ scenario	pos econ scenario		min	max	
sociale huur	4480	120	50	220	-100	-170	0
vrije sector huur	1340	40	10	50	-20	-40	0
Koop	14260	250	340	1620	-1330	-1240	0
overig/nader te bepalen	370	0	0	0	0	0	1214
Totaal	20450	400	400	1900	-1400	-1400	1214

Tabel 2.6b Verwachte ontwikkeling woningvoorraad vergeleken met planvoorraad, per segment. West Betuwe, 2020-2030, trendscenario

	voorraad 2020	woningbehoefte '20-'30		harde plannen (incl. in aanbouw)	resterende opgave		zachte plannen
		neg econ scenario	pos econ scenario		min	max	
sociale huur	4480	380	140	220	160	-80	0
vrije sector huur	1340	110	40	50	60	-10	0
Koop	14260	810	1120	1620	-770	-460	0
overig/nader te bepalen	370	0	0	0	0	0	1214
Totaal	20450	1300	1300	1900	-500	-500	1214

Tabel 2.6c Verwachte ontwikkeling woningvoorraad vergeleken met planvoorraad, per segment. West Betuwe, 2020-2030, versnellingsscenario

	voorraad 2020	woningbehoefte '20-'30		harde plannen (incl. in aanbouw)	resterende opgave		zachte plannen
		neg econ scenario	pos econ scenario		min	max	
sociale huur	4480	645	240	220	430	20	0
vrije sector huur	1340	195	70	50	140	20	0
koop	14260	1360	1890	1620	-220	320	0
overig/nader te bepalen	370	0	0	0	0	0	1214
totaal	20450	2200	2200	1900	400	400	1214

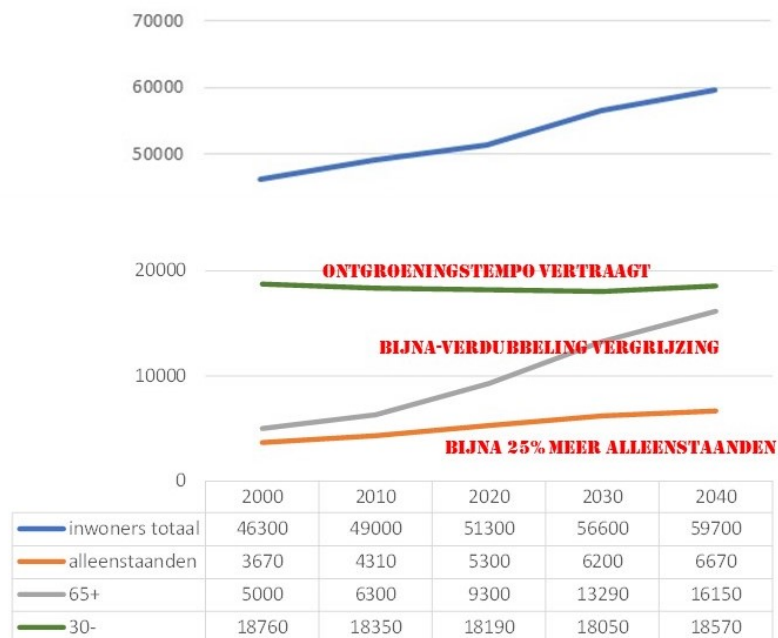
Cijfers per 1-1-2020. Mogelijk volgen er nog sloop/nieuwbouwplannen tussen 2020 en 2030, waarbij het aantal gesloopte woningen dan bij bovenstaande aantallen te bouwen woningen wordt opgeteld. Hard plan: procedures al doorlopen of lopend, realisatie mogelijk, onderliggend contract; Zacht plan: nog bestemmingsplanprocedure/ omgevingsplan-procedure nodig; mogelijk al wel afspraken met initiatiefnemers gemaakt.

Cellen afgerond op 10-tallen, totalen op 50-tallen.

bron: Rigo woningmarktsimulatie (2020), Rigo regionaal WBO (2020) en gemeentelijke woningbouwprogrammering; bewerking gemeente West Betuwe

Samenvatting en conclusies

Prognose: *Figuur 2.21: Inwoners West Betuwe 2000-2040, versnellingscenario*



Bron: 2000-2020 CBS Statline, 2030-2040 obv Rigo (2020), bewerking West Betuwe

Conclusies

- Woningbouw is in elke kern wenselijk om aan alle inwoners voldoende en passende woonruimte te kunnen bieden.
- Het dorps karakter betekent dat overwegend grondgebonden woningen worden gerealiseerd en dat woongebieden ruim van opzet zijn.
- We willen evenwichtige ontwikkeling in alle kernen, passend bij de aard en schaal. Beesd is lang achtergebleven. De ontwikkeling van ca. 150 woningen krijgt nu prioriteit.
- Woningbouw draagt niet bij aan het behoud van voorzieningen in kleine kernen (<2.000 inwoners), bereikbaarheid van voorzieningen en mobiliteit van inwoners wel.
- Woningbouw voor senioren vindt bij voorkeur in de grotere kernen met voorzieningen plaats.
- Vergrijzing is een grote opgave. Maatwerk per kern is nodig.
- In elke kern is behoefte aan voldoende aan de zorgvraag aangepaste woningen, en aan woningen voor kleinere huishoudens.
- We willen een woningvoorraad in balans, ook bij toekomstige plannen. We willen betere doorstroming naar het midden- en hoge segment en de financieringsmogelijkheden van de (goedkope) bestaande voorraad voor koopstarters faciliteren. Nieuwbouw vraagt om evenwichtig programmeren, incl. voldoende sociaal (ook voor vernieuwingsopgave) en middensegment. Nieuwe plannen (plannen waar nog geen vastgelegde verplichtingen en grondexploitaties onder liggen) bevatten tenminste 30% goedkoop (huur plus koop tot € 230.000,-; waarvan tenminste de helft huur) en 30% middensegment (€ 230.000,- - € 400.000,-). In kleine kernen willen we tenminste 15% sociale huur-woningen, in grotere 25%.
- Overloop uit Randstad, met name Utrecht, is al zichtbaar. Rijk en provincie stimuleren versnelling woningbouw, maar dan wel

op goed per OV en snelweg ontsloten locaties. In lijn met provinciaal beleid benutten we de A2-corridor daarvoor en versnellen de Plantage.

- Het versnellingsscenario sluit aan op de bestaande trend, die door corona nog lijkt te worden versterkt. Sluit ook aan op wens Rijk om bouwproductie te vergroten, en op Actieplan Wonen van de provincie. Het is realistisch om voor dit scenario te gaan, dit sluit aan op behoefte uit de markt.

Prioriteiten voor de uitvoeringsagenda 2021-2022

- Overeenstemming met regio en provincie over versnellingsscenario
- Openbreken planning De Plantage incl. gezamenlijke inzet om meer sociale huur toe te voegen
- Projectstart 150 woningen in Beesd
- Actualiseren en waar nodig herprogrammeren woningbouwprogramma
- Verkennen mogelijkheden ondersteunen sociale woningbouw via grondbeleid/grondprijzen
- Meerjarige prestatieafspraken 2025 met woningcorporaties en huurdersverenigingen uitwerken.

CONCEPT

3. Beleidskeuzes

We bouwen in elke kern, passend bij de aard van de vraag en de omvang van het dorp. We zorgen er voor dat we nu en in de toekomst ruimte bieden voor de vraag uit de eigen bevolking. Elk dorp behoudt zijn dorpse karakter, groene kwaliteit en sterke sociale cohesie. Tot 2030 voeren we een versnelling door in de ontwikkeling van De Plantage.



In dit hoofdstuk vertalen we de leidende principes in beleidskeuzes. Die beleidskeuzes vormen het kader voor de acties die we op het gebied van wonen ondernemen. Daarnaast vormen ze de basis van de inbreng van “wonen” in de Omgevingsvisie.

Per leidend principe werken we in dit hoofdstuk uit:

- Korte toelichting op het principe
- Beleidskeuzes die we maken om invulling te geven aan het leidend principe. De beleidskeuzes geven nadere invulling aan de “keuzes van West Betuwe” uit hoofdstuk 2.
- Prioriteit voor de komende twee jaar.



Leidend principe 1: We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het dorpse karakter van West Betuwe en haar 26 kernen

Het unieke landschap en het dorpse karakter zijn van grote positieve invloed op de kwaliteit van leven in West Betuwe. Met het woonbeleid dragen we hier aan bij, bijvoorbeeld door bij het bouwen van nieuwe woningen te zorgen dat er voldoende ruimte en groen overblijft, dat het landschap niet wordt aangetast, dat dorpen niet “aan elkaar groeien”, en dat de levendigheid in de dorpen bewaard blijft doordat er voldoende doorstroom en instroom van bewoners mogelijk is.

Veel beleidskeuzes met betrekking tot de leefbaarheid van dorpen hebben zijdelings met wonen te maken; vanuit “wonen” vragen we dan om flankerend beleid vanuit andere domeinen, zoals zorg en welzijn, mobiliteit of standplaatsenbeleid.

Beleidskeuze 1.1

Bij nieuwbouw kiezen we een dorpse invulling: in meerderheid grondgebonden woningen of appartementen in laagbouw, een groene en ruime stedenbouwkundige planopzet, en voldoende parkeerruimte.

Uitbreidingslocaties krijgen een dorpse invulling; tenminste tweederde grondgebonden woningen of laagbouw-appartementen, veel groen en een ruime stedenbouwkundige opzet.

Bij transformatie of inbreidingslocaties is het mogelijk om (iets) te verdichten, dat wil zeggen: het aantal woningen in een gebied te vergroten. Daarbij stellen we wel als voorwaarde dat het plan als geheel voldoende ruimte en groen behoud, en daarmee een dorps karakter.

Voor veel inwoners is de auto belangrijk, niet alleen voor woon-werkverkeer maar ook om voorzieningen te bereiken. Voldoende parkeerruimte is daarom belangrijk. Waar mogelijk realiseren we parkeren op eigen terrein; in grotere plannen onderzoeken we of locaties die we moeten ontwikkelen om piekbelastingen van water op te vangen tegelijk ook als parkeerterrein kunnen dienen.

Prioriteit 2021-2022: Nieuwe plannen toetsen op een juiste "dorpse invulling".

Beleidskeuze 1.2

We voorkomen dat dorpskernen aan elkaar vastgroeien, beschermen het landschap én voorkomen dat dorpen "dichtgroeien".

We plannen geen inbreidingslocaties waar dit de dorpse ruimtelijkheid en sfeer aantast. Om deze reden sluiten we uitbreidingslocaties niet op voorhand uit. Uitbreidingslocaties zijn altijd maatwerk.

In de omgevingsvisie wijzen we gebieden aan waar we wel, en waar we niet kunnen uitbreiden. Zowel binnen dorpskernen, waar we kenmerkende open ruimtes beschermen, als in het buitengebied, waar we zoekgebieden aanwijzen waar op korte termijn of in de toekomst woningbouw mogelijk is.

Prioriteit 2021-2022: In omgevingsvisie per kern gebieden aanwijzen waar woningbouw of verdichting mogelijk is, en welke randvoorwaarden daarbij gelden.



Beleidskeuze 1.3

In elke kern maken we woningbouw mogelijk, maar we accepteren dat woningbouw niet de sleutel is om voorzieningen te redden. We zetten ons in voor flankerende maatregelen om voorzieningen voor bewoners bereikbaar te houden.

Vitale dorpen vragen om ontmoetingsplaatsen, bereikbaarheid en voldoende woningen voor de inwoners. Daarom maken we in elke kern passend bij de maat en schaal van de kern woningbouw mogelijk. Dit wordt verder uitgewerkt in beleidskeuze 4.3.

Belangrijke flankerende maatregelen zijn;

- Stimuleren gebruik internetdiensten (zorg, thuisbezorging boodschappen en maaltijden e.d.) door ouderen. In welzijnsbeleid inzetten op digi-vaardigheden, en bij (ver)bouw woningen zorgen voor goede internetaansluiting.
- Bij provincie bepleiten dat openbaar vervoer in elke kern beschikbaar blijft. Als OV mocht wegvallen zetten we (nog meer) in op het faciliteren van vervoer-op-maat-diensten, zodat voorzieningen elders ook voor inwoners van kleine kernen bereikbaar blijven
- Zorgen voor veilige fiets- en scootmobielverbindingen tussen kernen met voorzieningen en kernen zonder.
- Stimuleren samenwerking tussen thuiszorg-organisaties om versnippering en daarmee verspilling van middelen te voorkomen; op die manier ook voor de toekomst een solide basis in stand houden voor thuiszorgdiensten.
- Wanneer in een kern winkels zijn verdwenen, met soepele en betaalbare vergunningen ambulante handel/standplaatsen voor de kern behouden of aantrekken
- Lokale acties van winkeleigenaren om draagvlak van de winkel te vergroten, bijvoorbeeld door inzet gesubsidieerde medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt, door het in

de winkel bieden van een ontmoetingsplek voor inwoners, door het assortiment aan te passen aan de (veranderende) lokale vraag en door bewustwordingsacties om dorpelingen aan te zetten tot het lokaal doen van inkopen.

Prioriteit 2021-2022:

- We stimuleren de samenwerking tussen inwoners, organisaties, bedrijven en de gemeente om flankerende maatregelen toe te passen en nieuwe flankerende activiteiten te onderzoeken, bijvoorbeeld in de kernagenda.
- We koppelen flankerende maatregelen aan beleidsstukken en programma's van andere beleidsvelden.



Leidend principe 2:

Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar

Een passende woning betekent voor de ene inwoner iets heel anders dan voor de andere. Starters hebben andere woonwensen, en andere (financiële) mogelijkheden dan doorstromers; vitale senioren hebben andere behoeften dan jongeren die beschermd wonen. We streven naar een evenwichtige mix in het aanbod van woningen, bestaande zowel als nieuwbouw.

Beleidskeuze 2.1

We willen een gebalanceerde woningvoorraad.

Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop), zodat ook op lange termijn een evenwichtige woningvoorraad blijft bestaan.

In onze woningprogrammering nemen we tenminste 30% woningen in de goedkope prijsklasse (sociale huur en goedkope koop) op in plannen waar nog geen grondexploitatie of verplichting met derden onder liggen. Afhankelijk van de economische ontwikkeling kunnen we in onze woningbouwprogrammering en in prestatieafspraken met de woningcorporaties op een groter aandeel sturen. Tenminste 15% van de nieuwbouwplannen in de kleinere kernen betreft sociale huur; in de grotere kernen is dat 25%. De grotere kernen zijn: Geldermalsen-Meteren-Deil; Asperen; Beesd; Haaften; Herwijnen; Heukelum; Vuren en Waardenburg.



We kiezen voor € 230.000,- als grens tussen “goedkope woningen” en “middensegment” woningen, ook al vallen woningen tussen € 190- en 230.000 eigenlijk onder de groep “middelduur / goedkoop”. In het regionale woningbehoefteonderzoek wordt 190.000 euro (geïndexeerd naar prijspeil 2020) als grens van goedkope woningen gehouden. In West Betuwe is echter zo goed als geen woning in die prijsklasse te vinden. Bestaande bouw wordt duurder aangeboden, en nieuwbouw is voor dat bedrag bijna niet te realiseren, zeker niet als het om grondgebonden woningen gaat. Evengoed willen we bij de verdere uitwerking van plannen in het goedkope segment sturen op de realisatie van zowel woningen tot 190.000 euro als de wat duurdere, tot 230.000 euro. Bij de planuitwerking is uitwisseling tussen goedkope koop en sociale huur mogelijk.

We onderzoeken samen met corporaties en marktpartijen of er in West Betuwe mogelijkheden zijn om middenhuurwoningen te realiseren tegen redelijke prijzen, met name gericht op huishoudens met een inkomen tussen de € 40.000,- en € 50.000,-. Verder nemen we in onze plannen tenminste 30% woningen tussen de € 230.000,- en € 400.000,- op (prijsspeil 2020).

Bij krapte op de woningmarkt bestaat het risico dat een goedkope koopwoning snel wordt doorverkocht tegen een flink hogere prijs. Om te voorkomen dat “de eerste koper wordt gesubsidieerd” of woningen worden verkocht met het oogpunt deze snel door te verkopen voeren we voor goedkope koopwoningen een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht in.

Prioriteit 2021-2022:

- Bij aanpassen woningbouwprogrammering (zie hierna bij 4.3) en bij maken van nieuwe afspraken met ontwikkelaars, de hier vastgestelde normen in de plannen verwerken. Bij het herzien van bestaande plannen streven naar het vergroten van het aandeel sociaal, goedkoop en middelduur.
- Verkennen mogelijkheden realisatie middenhuur
- Onderzoeken of het invoeren van anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht voor goedkope koopwoningen mogelijk is.

Beleidskeuze 2.2:

In de sociale woningmarkt is er sprake van een transitieopgave. We bouwen sociale huurwoningen voor ouderen en kleine huishoudens. Door gebiedsgericht zoveel mogelijk opgaven en investeringen te combineren en door het toepassen van vernieuwende bouwmethoden sturen we op zo laag mogelijke kosten, en daarmee op de betaalbaarheid van de woningen.

Daarnaast zien we beperkte verkoop van bestaand bezit aan koopstarters zowel als mogelijkheid om de voorraad te vernieuwen, als een kans om koopstarters toegang de woningmarkt te bieden.

We willen betaalbare sociale huur- en koopwoningen. We willen de ontwikkelkosten laag houden door in een vroeg stadium met alle partijen die bij de gebiedsontwikkeling betrokken zijn een goed stedenbouwkundig plan te maken, inclusief meervoudig ruimtegebruik (waarin we bijvoorbeeld kijken of locaties voor piekvang hemelwater kunnen worden gecombineerd met parkeerruimte). Ook stimuleren we het toepassen van conceptbouw (standaard-woningen, prefab in fabriek, assembleren ter plekke).

Beperkte verkoop van bestaand bezit, vooral in segmenten waar minder vraag naar komt, kan ruimte maken om elders sociale woningen toe te voegen in segmenten waar de vraag groeit. Daarnaast biedt deze beperkte verkoop mogelijkheden voor koopstarters om een eerste stap op de koopwoningmarkt te zetten. In de praktijk blijken veel van deze verkochte woningen naar lokale kopers te gaan. We vragen de corporaties bij hun verkoop mede aandacht te besteden aan (toekomstige) verduurzaming van de woning om te voorkomen dat koopstarters op korte termijn voor (te) zware opgaven komen te staan.

De gemeente ondersteunt het vinden van bouwlocaties. In de grondprijzenbrief nemen we sociale grond- of kavelprijzen op.

Prioriteit 2021-2022:

afspraken over de transitieopgave en verkoop bestaand bezit opnemen in de prestatieafspraken met de corporaties.

Beleidskeuze 2.3:

We stimuleren doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope bestaande woning.

Doorstroming komt vaak moeilijk op gang. Bij huurwoningen door een huursprong "bij mutatie" (als mensen naar een andere woning verhuizen), bij koopwoningen door schaarste aan passende appartementen, waardoor de prijzen daarvoor hoog zijn.

We zetten daarom in op het ontwikkelen van appartementen (met buitenruimte) in kernen met goede voorzieningen. Voor duurdere appartementen geldt daarbij, dat parkeren op eigen terrein of inpandig moet kunnen worden gerealiseerd. Voor ouderen hanteren we daarbij een lage parkeernorm. Nabij NS-stations ontwikkelen we goedkopere appartementen en onderzoeken we of dit met lagere parkeernormen kan.

Om senioren goed te adviseren over doorstroommogelijkheden, eventuele stimuleringsregeling, huurbehoud (waarbij de corporatie de "oude huur" laat meeverhuizen) en comfortverhogende mogelijkheden, zetten we een seniorenadviseur in. Hierbij zoeken we de samenwerking met de corporaties en met het team sociaal.

Starters helpen we met een starterslening, die helpt om het gat tussen een haalbare hypotheek en de prijs van een goedkope koopwoning te overbruggen.

Sommige ontwikkelaars en woningcorporaties bieden starters de mogelijkheid om woningen te kopen met korting, en met de garantie op terugkoop. Wanneer de starter de woning in de toekomst doorverkoopt, betaalt de starter de korting terug en/of delen koper en ontwikkelaar de gerealiseerde overwaarde. We

nodigen projectontwikkelaars en corporaties uit deze instrumenten ook in West Betuwe in te zetten.

Prioriteit 2021-2022:

- Ontwikkelen appartementen met buitenruimte op centrale plekken met goede voorzieningen nabij; ontwikkelen van betaalbare appartementen nabij station
- Inzet seniorenadviseur
- Starterslening continueren
- Ontwikkelaars en corporaties vragen koopstartersregelingen in te zetten

Beleidskeuze 2.4:

We bieden ruimte voor huisvesting voor inwoners die structureel overlast veroorzaken.

Binnen de gemeente bieden we op één locatie ruimte voor personen die door hun leefwijze structureel overlast veroorzaken in hun woonomgeving.

Prioriteit 2021-2022: Realisatie van 2 wooneenheden op 1 locatie. Na 1 jaar evalueren en beoordelen of uitbreiding nodig is.

Leidend principe 3: Ieder kan gezond en veilig wonen

Gezond en veilig wonen betekent: wonen op een manier dat je de zorg kunt krijgen die nodig is, en je daar ook zeker en veilig bij kan voelen. Het betekent: kunnen genieten van een oude dag. Het betekent: wonen in een gezonde omgeving. Het betekent: duurzaam wonen, zodat we bijdragen aan een gezond klimaat ook op lange termijn.

Beleidskeuze 3.1:

Ouderen kunnen zo lang mogelijk gezond thuis wonen

Kwetsbare inwoners kunnen zo lang mogelijk in de eigen omgeving zelfredzaam zijn en participeren. We bieden inwoners de gelegenheid "mee te doen" door bijvoorbeeld het verbeteren van de mobiliteit of het bieden van dagbesteding. Ook zetten we in op een veilige leefomgeving en goede inrichting van de openbare ruimte. Voor wonen geldt dat we zorgen voor voldoende toegankelijke woningen. Hiertoe is het soms nodig de woning aan te passen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift of het uitbouwen van de benedenverdieping om daar een slaap/badkamer te plaatsen. Het doel van de woningaanpassing is dan om een normaal gebruik van de woning mogelijk te maken.

Bij alle oplossingen geldt: De best passende en financieel meest voordelige voorziening wordt getroffen. Dat betekent dat niet altijd de wens van de inwoner wordt gevolgd, als er praktische, goedkopere oplossingen zijn.



Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen en plannen waar toegankelijkheid en doorgankelijkheid voor senioren en andere zorg-doelgroepen betrekken we medewerkers uit het sociaal domein vroegtijdig, zodat gerichte woningaanpassingen die eenvoudig bij de bouw kunnen worden meegenomen direct in beeld zijn. Daarmee voorkomen we hogere kosten voor woningaanpassingen later.

Prioriteit 2021-2022:

bij (nieuw)bouwplannen voor senioren en andere zorg-doelgroepen vroegtijdig de koppeling tussen wonen en sociaal domein leggen.

Beleidskeuze 3.1a:

Nieuwbouw van seniorenwoningen plannen we nabij winkels, eerstelijnszorg en openbaar vervoer. De woningen zijn zorggeschikt en passend voor een- en tweepersoons-huishoudens, en beschikken over buitenruimte.

Hiermee hebben we twee doelen voor ogen: 1) goede woningen op de juiste locatie maken het mogelijk voor senioren om langer zelfstandig te wonen en 2) we bevorderen de doorstroming op de woningmarkt.

Prioriteit 2021-2022: zowel in grote als kleinschalige woningbouwplannen op locaties nabij genoemde voorzieningen sturen op een goede mix met voldoende woningen voor senioren in verschillende prijsklassen.

Beleidskeuze 3.1b:

We blijven de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen inzetten.

Met de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen kan de overwaarde van een huis benut voor het vergroten van het wooncomfort en de veiligheid in de woning. De maandlasten blijven gelijk, omdat de rente niet hoeft te worden betaald maar bij de leningschuld wordt opgeteld. Bij verkoop na overlijden wordt de schuld afgelost.

Naast de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen van de gemeente, bieden ook verschillende banken financieringsvormen aan om de overwaarde te benutten voor zorg- en andere aanpassingen aan de woning.

De stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen kan ook worden ingezet om verduurzamingsmaatregelen aan de woning te financieren.

In overleg met de welzijnsorganisatie, het consulententeam sociaal en ouderen- of achter-de-voordeuradviseurs van corporaties bespreken we hoe informatie over woon- en stimuleringsregelingen in de adviespraktijk van de verschillende adviseurs kan worden opgenomen.

Prioriteit 2021-2022: We brengen de mogelijkheden van de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen en de commerciële mogelijkheden via adviseurs van gemeente, welzijnsorganisaties en corporaties nadrukkelijker onder de aandacht.

Beleidskeuze 3.2:

We stimuleren meer “zorg nabij”

We willen meer mogelijkheden bieden voor zorg op maat en aan huis dan “alleen thuiszorg” of “opname in verpleeghuis”. Meer comfort voor senioren, betere mogelijkheden om zelfstandig te wonen als een van de twee intensievere zorg nodig heeft, dagbesteding nabij. Dit biedt aan de ene kant meer comfort voor ouderen, en aan de andere kant een efficiëntere organisatie van zorg, wonen en welzijn door clustering van diensten en nauwere samenwerking tussen verschillende woon-, welzijns- en zorgorganisaties. Bij een komende bijna-verdubbeling van de vergrijzing is dat nodig om ook op langere termijn de zorg betaalbaar te houden.

Daarom stimuleren we initiatieven tot clustering van (verschillende zwaartes van) zorg, dagbesteding, intramuraal wonen, tijdelijke zorghotels en zelfstandig wonen, in huur en koop. Dit proberen we zoveel mogelijk nabij overige voorzieningen als winkels en openbaar vervoer te organiseren.

Prioriteit 2021-2022: voor de kernen met woon-zorglocaties nagaan op welke termijn verschillende partijen grotere onderhouds-, renovatie- of nieuwbouwinvesteringen op de planning hebben staan en onderzoeken of samenwerking tussen de betrokken organisaties, projectontwikkelaars en gemeente mogelijk is. Op korte termijn in Haften met betrokken partijen nagaan welke mogelijkheden de (al in gang gezette) centrumontwikkeling biedt om dit te realiseren.

Beleidskeuze 3.3:

Grijs, groen en gelukkig. We stimuleren kleinschalige zorginitiatieven in een groene omgeving en in de kernen. Die initiatieven helpen om het fors groeiend aantal dementerenden, maar ook andere zorgvragers, comfortabele en betaalbare zorg te leveren.

Kleinere zorgorganisaties met lage overhead en weinig managementkosten zijn in opkomst. De kleinschaligheid zorgt voor een persoonlijke aanpak en houdt de kosten beheersbaar. Dat is gegeven de groeiende zorgvraag belangrijk. In de praktijk blijkt het maken en realiseren van plannen hiervoor tijdrovend, en zijn de procedures lastig. Waar mogelijk helpen we initiatiefnemers met gemeentelijke procedures.

Prioriteit 2021-2022: in omgevingsvisie zoekgebieden voor kleinschalige zorginitiatieven opnemen.

Beleidskeuze 3.4:

We maken de plaatsing van mantelzorgunits makkelijker. Ook staan we zorgunits toe.

In praktijk hanteren we een strenge toetsing bij aanvragen voor mantelzorgunits. Aanvragers vragen ook vergunning als de mantelzorgvraag nog niet actueel is, maar pas in de toekomst wordt verwacht. Nu wijzen we die aanvragen af, omdat het doel meer lijkt om huisvesting voor de eigen kinderen te bieden, dan mantelzorg te organiseren. Het is goed om zorgvraag al te organiseren voordat deze acuut is. Daarom onderzoeken we of het versoepelen van criteria mogelijk is en letten we vooral op een goede ruimtelijke inpassing en het voorkomen van overlast voor de omgeving.

Naast mantelzorgunits maken we het ook mogelijk zorgunits te plaatsen, voor mensen/leden van huishoudens die aangepaste woning nodig hebben om langer zelfstandig te kunnen wonen. Wanneer zorgunit doelmatiger is dan woningaanpassing dan staan we dit toe onder vergelijkbare voorwaarden als hierboven. Naast eigenaren en huurders kunnen ook woningcorporaties toestemming voor het plaatsen van een unit vragen.

Prioriteit 2021-2022: onderzoeken of het versoepelen van het plaatsen van mantelzorg-, zorg- of meergeneratie-units mogelijk is.

Beleidskeuze 3.5 Verduurzaming woningen:

We stimuleren energiebesparing, isoleren en zonnepanelen op huizen om het energieverbruik terug te dringen en woningen zoveel mogelijk “aardgasvrij-gereed” te maken.

We stellen uiterlijk eind 2021 een warmtetransitievisie vast.

We stimuleren bewonersinitiatieven en pilots om woningverduurzaming te versnellen.

De meeste energie in huizen wordt gebruikt voor verwarming (en koeling). Vanaf 2030 koppelen we op grond van het Klimaatakkoord, de Energiewet en de Warmtewet 2.0 (die naar verwachting in 2021 wordt vastgesteld) wijken van het aardgas af, met als doel in 2050 volledig aardgasvrij te zijn. De warmtewet schrijft voor dat inwoners die worden afgekoppeld tenminste acht jaar van tevoren op de hoogte worden gesteld, zodat zij voldoende tijd hebben hun woning aan te passen. Daarvoor moet eind 2021 de warmtetransitievisie gereed zijn.

We stimuleren initiatieven van bewoners en organisaties om woningverduurzaming te versnellen. We stellen duurzaamheidsleningen beschikbaar voor particuliere woningverduurzaming. In de regionale RES-samenwerking stimuleren we pilots waarin we verschillende vormen van woningverduurzaming onderzoeken. We richten de pilots niet alleen op woningeigenaren, maar stimuleren ook projecten waarin huurders kunnen deelnemen. We onderzoeken of er pilots mogelijk zijn die zich richten op de lagere inkomens. We willen energiearmoede voorkomen: armoede die ontstaat doordat lagere inkomens weinig of niet deelnemen in duurzaamheidsprojecten, en daardoor op termijn niet profiteren van de lagere energielasten,

maar dan juist bovenproportioneel te maken krijgen met stijgende gasprijzen.

We blijven de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen inzetten (zie 3.1b).

Voor sociale huurwoningen is het doel “gemiddeld label B in 2030” bereikt. Het volgende doel is een CO2-neutrale voorraad in 2050. Nieuwe sociale huurwoningen zijn aardgasvrij en hebben tenminste label A (of bij een nieuwe nationale classificatiemethode de opvolger daarvan).

Beleidskeuze 3.6:

We bouwen klimaatadaptief en duurzaam

Beperking van wateroverlast, droogte en hitte nemen we als ontwerppunt mee bij de (her)inrichting van onze kernen. Daarbij werken overheden, woningcorporaties en private partijen samen om de buitenruimte en gebouwen te transformeren tot groen, leefbare en klimaatbestendige kernen. We gaan er samen voor zorgen dat zo snel als mogelijk nieuwbouw en herontwikkeling klimaatbestendig is.

Bij renovatie, beheer en onderhoud wordt klimaatadaptatie meegenomen.

Leidend principe 4:

Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor

In elke kern is behoefte aan woningbouw, ten behoeve van doorstroming, vernieuwing van de woningvoorraad, huisvesting nieuwe inwoners en/of woonruimte voor starters. De aard en schaal van de nieuwbouw verschilt wel per kern. Voor elke kern maken we kleinschalige projecten, van 1 tot 10 woningen, mogelijk. De grotere projecten verdelen we over de verschillende dorpen, afhankelijk van de vraag naar woningen. We zorgen ook voor een eerlijke verdeling van projecten in de loop van de tijd.



⁴ Onder harde plannen verstaan we plannen waar een contractuele verplichting voor bestaat en plannen waar een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie onder ligt.

Beleidskeuze 4.1:

We kiezen voor het versnellingsscenario.

West Betuwe kiest voor het versnellen van de woningproductie, met name op De Plantage. Daarmee sluiten we aan op de zichtbare tendens dat er steeds meer overloop vanuit de Randstad, met name Utrecht en omgeving, naar West Betuwe komt. We sluiten ook aan op de wens van het Rijk en de provincie om de woningbouw te versnellen en dit met name in de A2-corridor te plaatsen.

Door in te zetten op dit scenario is er kwantitatief voldoende ruimte om alle harde plannen⁴, inclusief al getekende contracten, daadwerkelijk doorgang te laten vinden. Wel gaan we met partijen in overleg om de kwalitatieve ontwikkeling meer in lijn met de behoefte te brengen. Dat wil zeggen: minder dure koop, meer bouwen voor het middensegment, en iets meer goedkope koop en sociale huur.

Prioriteit 2021-2022: overeenstemming met provincie en regio bereiken over de keuze voor het versnellingsscenario.



4.1a Flankerend beleid: we zetten ons in voor een intercity-status voor station Geldermalsen en verbinden met snelfietsroutes

Station Geldermalsen ligt op een knooppunt van spoorlijnen. De NS-sprinters stoppen hier met hoge frequentie. De aantrekkelijkheid van Geldermalsen en omgeving voor forensen wordt nog versterkt als ook de intercity naar Utrecht en Den Bosch hier stopt. Het station is uitstekend bereikbaar vanuit de verschillende wijken en ontwikkellocaties in de omgeving. We willen de bereikbaarheid voor de regio verder verbeteren door de aanleg van oost-west en noord-zuid snelfietsroutes.



Beleidskeuze 4.2 We versnellen de ontwikkeling van De Plantage. De wijk wordt niet in 2036, maar al voor 2030 geheel gerealiseerd.

De Plantage is gunstig gelegen in de A2-corridor, nabij station Geldermalsen. In de oorspronkelijke plannen zijn vóór 2030 op De Plantage 665 woningen gepland, en erna nog eens 500. Die 500

woningen halen we naar voren, zodat in totaal in deze wijk nog bijna 1.200 woningen worden toegevoegd.

Voor bestaande plannen zoeken we gezamenlijk met ontwikkelaars, corporaties en provincie naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen toe te voegen (zie ook paragraaf 2.2, pagina 31).

Prioriteit 2021-2022: herzien planning De Plantage, naar voren halen van de programmering.

Zorgen voor voldoende uitvoeringscapaciteit. Gezamenlijk met partijen zoeken naar mogelijkheden meer sociale huur aan bestaande plannen toe te voegen. Nagaan of provincie en/of Rijk een bijdrage kunnen leveren vanuit hun doelstelling woningbouw te versnellen en het aandeel sociale huur te vergroten.

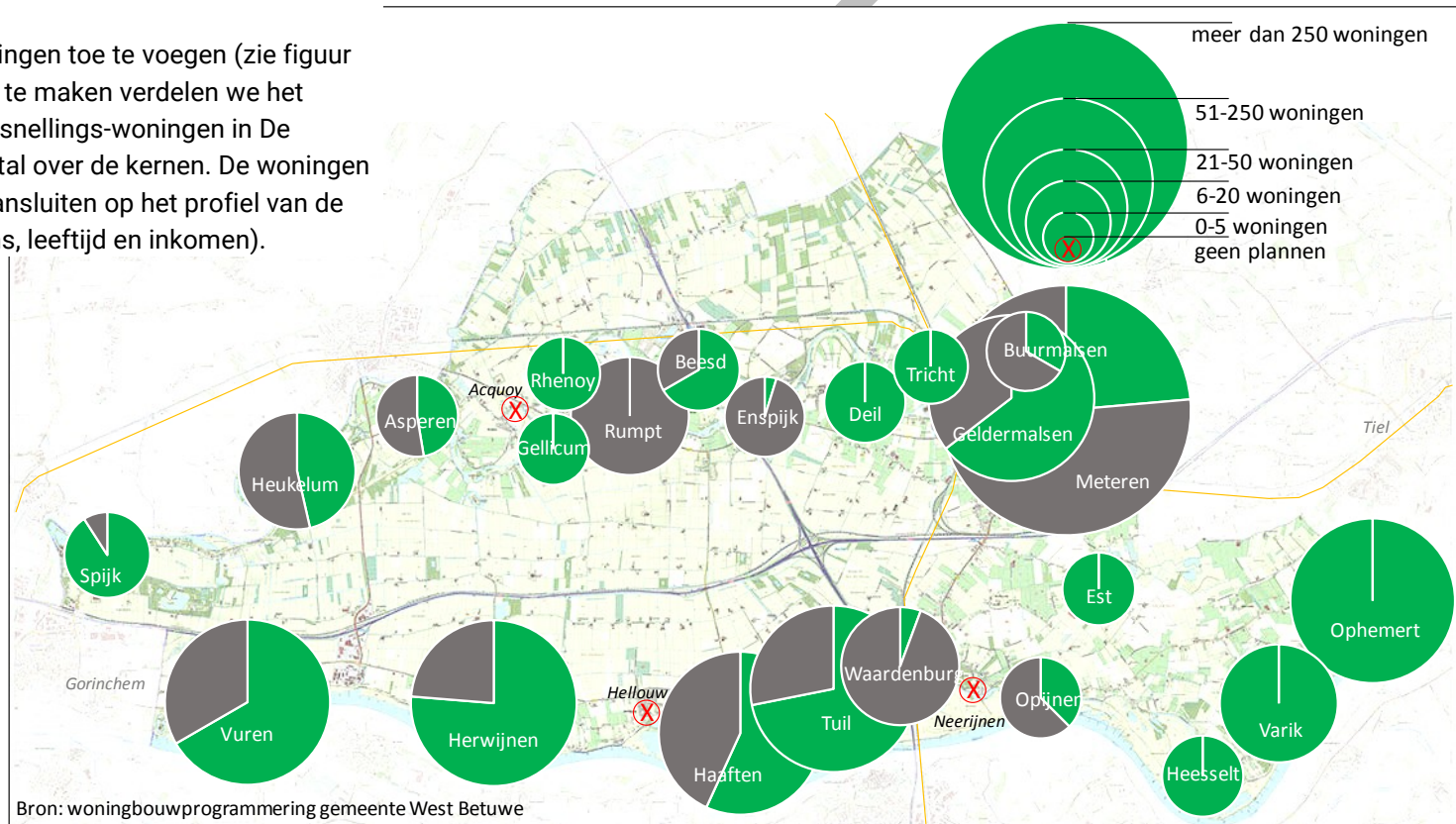
Beleidskeuze 4.3 Woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal.

Elke kern krijgt de ruimte om woningen toe te voegen (zie figuur 3.1 als indicatie). Om dit mogelijk te maken verdelen we het aantal woningen (exclusief de versnellings-woningen in De Plantage) evenredig in tijd en aantal over de kernen. De woningen die we zo ontwikkelen laten we aansluiten op het profiel van de huidige bewoners (naar woonwens, leeftijd en inkomen).

In alle scenario's is er een overschot aan zachte plannen. Alle zachte plannen worden beoordeeld aan de hand van deze woonvisie en de ruimtelijke inpasbaarheid. Plannen die niet passen worden geschrapt, net als plannen waarvoor vóór 2030 geen perspectief op realisatie is.

Prioriteit 2021: herzien bestaande woningbouw-programmering

Figuur 3.1 Huidige, te herziene woningbouwplannen West Betuwe 2020-2030 Harde (groen) en zachte (grijs) plannen



Beleidskeuze 4.3a Beesd is aan de beurt.

Uit de kaart in paragraaf 2.1 en de cijfers in tabel 1 van het bijlageboek blijkt dat van alle grotere dorpen de woningbouwontwikkeling in Beesd de laatste jaren het meest is achtergebleven. Beesd ligt centraal in de A2-corridor en is goed ontsloten via de snelweg en met een eigen treinstation. De ontwikkeling van ca. 150 woningen krijgt prioriteit.

Prioriteit 2021-2022: Plan(door)ontwikkeling en besluitvorming nieuwbouw 150 woningen, waarbij inwoners Beesd vroegtijdig worden betrokken.

Beleidskeuze 4.3b Dorpen aan zet: bij lokaal draagvlak in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling

In elke kern reserveren we capaciteit voor de ontwikkeling van 1 tot 10 woningen, op initiatief van bewoners. Wanneer in het dorp voldoende draagvlak voor dit initiatief aanwezig is, de door partijen in het dorp ontwikkelde plannen voldoen aan de bouwregelgeving en de kaders van deze woonvisie en inpasbaar zijn in het omgevingsplan, én er een gedegen financiële onderbouwing/haalbaarheidsstudie bij het plan wordt geleverd, werkt de gemeente mee aan de realisatie ervan. De lokale initiatiefnemers kunnen zowel inwoners (collectieven) als bedrijven zijn. Desgewenst krijgen ze procesbegeleiding vanuit de gemeente. De gemeente gaat in overleg met woningcorporaties en marktpartijen na of deze procesbegeleiding gezamenlijk kan worden opgezet en uitgevoerd.

Prioriteit 2021-2022: Uitwerken procesbegeleiding voor lokale initiatieven, in samenwerking met inwoners nader uitwerken wijze waarop deze aanpak wordt vormgegeven, en zorgen voor goede communicatie.

Beleidskeuze 4.3c We stimuleren collectieve wooninitiatieven.

Hiermee is in verschillende kernen ervaring opgedaan. In 2021-'22 ontwikkelen we hier een beleidskader voor.

Prioriteit 2021-2022: Opstellen beleidsnotitie CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Beleidskeuze 4.3d We faciliteren tijdelijke flexibele woonvormen

Woningbouwontwikkelaars en corporaties houden rekening met een mogelijke krimp van sommige dorpen op langere termijn, na 2035. Omdat woningen veel langer meegaan dan 15 jaar, kan dit een belemmering zijn om nieuwe woningen te bouwen en/of oude te vervangen. Er bestaan verschillende concept-woningen die voor een tijdelijke periode van 5 tot 20 jaar kunnen worden gebouwd, en die prima kunnen worden aangepast aan specifieke eisen van bijvoorbeeld senioren of starters. Andere flexibele woonvormen die we toestaan zijn de al eerder genoemde mantelzorg- of meergeneratie-units en zorgunits.

Op voorwaarde van een goede ruimtelijke inpassing en een vastgelegde einddatum faciliteren we de kleinschalige ontwikkeling (1 tot 5 woningen per project) van kwalitatief goede flexibele woonvormen. Omdat het om tijdelijke woningen gaat, tellen deze niet als woning mee in onze woningbouw-programmering.

Prioriteit 2021-2022: bij uitwerking omgevingsvisie en/of in een programma Wonen de ruimtelijke voorwaarden voor flexibele woonvormen uitwerken; in prestatie-afspraken met woningcorporaties nadere afspraken over flexibele woonvormen opnemen.

Beleidskeuze 4.3e Verdeling woningen over projecten, kernen, grootte en prijsklassen

Bij de verdeling van de 2.200 woningen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Waar mogelijk passen we in overleg met rechthebbenden bestaande harde plannen aan, zodat deze in lijn komen met de beleidskeuzes in deze woonvisie.
- De kleinste kernen waar weinig tot geen harde plannen voor bestaan krijgen elk de mogelijkheid om kleinschalige plannen tot een totaal van max. 10 woningen te realiseren. Indien de lokale (ruimtelijke) situatie daar om vraagt, kunnen dat er ook enkele minder zijn, of kunnen enkele kleinere projecten worden gerealiseerd.
- Bij meer dan 10 woningen toetsen we de plannen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Wanneer voldoende ruimte in de programmering ontstaat worden grotere projecten evenwichtig verdeeld over de 8 kernen met het sterkste voorzieningenniveau.
- Voor een- en tweepersoonshuishoudens bouwen we kleinere woningen, met name in de sociale huur en goedkope koop. Bij de verdeling over koop, huur, grootte en prijsklassen houden we de bandbreedtes uit tabel 2.4., 2.5 en 2.6.c aan.
- We streven naar flexibele afspraken met ontwikkelaars van grotere projecten (>20 woningen) die het mogelijk maken om bij veranderende economische conjunctuur bij te sturen in het soort en de prijs van de te bouwen woningen.

Dit leidt een eerste indicatieve verdeling 2020-2030; zie volgende pagina. Dit is nog geen woningbouwprogrammering. Voor we die vaststellen gaan we nog na welke harde en zachte plannen kunnen vervallen en/of waar bijsturing nog mogelijk is. In de woningbouwprogrammering werken we daarnaast ook uit, wat we

plannen aan sociale- en vrije sectorhuur en koop, en welke fasering we aan de verschillende plannen geven.

Prioriteit 2021-2022: vaststellen herijkte, op de woonvisie gebaseerde woningbouwprogrammering.

Overige keuzes

Een aantal onderwerpen is nog niet in deze woonvisie opgenomen, omdat deze op dit moment nog niet actueel zijn, omdat hierover gelijktijdig met de woonvisie beleid wordt ontwikkeld of omdat hierover voor 2021 nadere invulling voor is gepland. Waar nodig werken we de hieruit volgende acties nader uit in prestatieafspraken of nemen we het op in de woningbouwprogrammering.

Het gaat dan om de volgende zaken:

- Arbeidsmigranten. Beleid hiervoor is in ontwikkeling en wordt voorjaar 2021 verwacht.
- Woonwagenlocaties. Hierover worden in regionaal verband afspraken gemaakt.
- Verwarde personen, mensen met lichte verstandelijke en/of lichamelijke beperking, urgenten. We formuleren hier geen beleidsregels voor maar maken praktische afspraken over bijzondere toewijzingen (urgenten, uitstroom GGZ, beschermd wonen en statushouders) bij het maken van prestatieafspraken.

Tabel 3.1 bestaande harde plannen en indicatieve toedeling vrije ruimte, 2020-2030, o.b.v. versnellingscenario, afgerond op tientallen

Kern	Harde plannen, bestaand	nieuwe vrije ruimte				totaal excl. tijdel.flex	totaal incl. tijdel. Flex
		kleinschalige bouw	Prioriteit Beesd	versnelling Plantage	tijdelijk flex*		
Acquoy	0	10				10	10
Asperen	50					20	20
Beesd	10		150			160	160
Buurmalsen	20				10	20	30
Deil	10	10			10	20	30
Enspijk	20					20	20
Est	0	10			10	10	20
Geldermalsen	150					150	150
Gellicum – Rhenoy	10	10				20	20
Haaften	100					100	100
Heesselt – Varik	40				20	40	60
Hellouw	0	10			10	10	20
Herwijnen	100					100	100
Heukelum	30					30	30
Meteren	670			500		1170	1170
Neerijnen	0	10				10	10
Ophemert	80					80	80
Opijnen	10	10				20	20
Rumpt	30					30	30
Spijk	10				10	10	20
Tricht	0	10			10	10	20
Tuil	60					60	60
Vuren	50					50	50
Waardenburg	50					50	50
nog te verdelen						20	20
Totaal	1480	80	150	500	80	2200	2280

* Tijdelijk flex telt niet mee bij de toedeling woningbehoefte. Omdat de woning voor bepaalde tijd wordt gebouwd en op naam staat/ niet verhandelbaar is, blijft deze buiten de tellingen. Wanneer er nog plannen worden ontwikkeld voor sloop/nieuwbouw worden ook de gesloopte woningen aan deze planning toegevoegd. "Nog te verdelen" is hier niet ingevuld omdat nog niet duidelijk is of de herijking van bestaande plannen tot extra ruimte gaat leiden.

Bron: woningbouwprogrammering gemeente West Betuwe. Zie bijlageboek tabel 36.

CONCEPT

4. Inzet per kern

Versnellen en meegroeien. Toekomstbestendig, duurzaam en vitaal. De kansen en opgaven verschillen per stadje of dorp.

In dit hoofdstuk geven we voor elke kern de belangrijkste opgaven voor de komende jaren.



In het bijlageboek is voor elke kern een overzichtsbild opgenomen. Hierin worden enkele kengetallen m.b.t. de bevolking en de woningen weergegeven, plus een typering van de kern, de belangrijkste opgaven en de nummer-1 prioriteit vanuit wonen voor de komende periode. Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van deze opgaven en prioriteiten per kern. Over het algemeen geldt: nieuwbouw specifiek t.b.v. ouderen vindt plaats in de grotere kernen nabij supermarkt, toegang tot openbaar vervoer en huisarts/apotheek.

Kern	Belangrijkste opgaven	Prioriteit 2021-2022
Acquoy	<ul style="list-style-type: none"> Behoud van hoogwaardige omgevingskwaliteit Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Draagvlak verkennen voor kleinschalig woningbouwproject vanuit de inwoners
Asperen	<ul style="list-style-type: none"> Herinvulling/transformatie oude gemeentehuis Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Herbestemming voormalige gemeentehuis
Beesd	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw in voldoende variatie Transformatielocatie door samenvoeging scholen benutten voor versterken seniorenhuisvesting Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Planontwikkeling van ca 150 woningen.
Buurmalsen	<ul style="list-style-type: none"> Kleinschalige woningbouw mogelijk maken Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Realiseren project "Mijn huis staat in Gelderland" in het kader van "Steengoed Benutten"
Deil	<ul style="list-style-type: none"> Behoud groene ruimte binnen de kern Kleinschalige woningbouw toevoegen Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijkheden kleinschalig woningbouwproject onderzoeken
Enspijk	<ul style="list-style-type: none"> Kleinschalige woningbouw Langer zelfstandig thuis wonen Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Draagvlak verkennen voor kleinschalig woningbouwproject vanuit de inwoners
Est	<ul style="list-style-type: none"> Kleinschalige woningbouwprojecten Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Draagvlak verkennen voor kleinschalig woningbouwproject vanuit de inwoners
Geldermalsen	<ul style="list-style-type: none"> Aanpak leegstand centrum, versterken leefbaarheid Realisatie woningbouw nabij station en langs de Linge Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Verkennen mogelijkheden voor wonen in het centrum en toevoegen sociale woningbouw aan dorp
Gellicum	<ul style="list-style-type: none"> Kleinschalige woningbouw Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Draagvlak verkennen voor kleinschalig woningbouwproject vanuit de inwoners
Haaften	<ul style="list-style-type: none"> Benutten ontwikkellocaties i.c.m. opwaarderen centrum, vernieuwen sociale voorraad, vernieuwingsplannen zorgcentrum Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie Dijkversterking Waaldijk Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Overleg gemeente met ontwikkelaar, zorgcentrum en woningcorporatie om te verkennen of in de lopende projecten een gezamenlijke gebiedsontwikkeling centrum haalbaar is.
Heesselt	<ul style="list-style-type: none"> Kleinschalige woningbouw Dijkversterking Waaldijk Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Realisatie woningen Donkerstraat

Kern	Belangrijkste opgaven	Prioriteit 2021-2022
Hellouw	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige woningbouw • Dijkversterking Waaldijk • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Draagvlak verkennen voor kleinschalig woningbouwproject vanuit de inwoners
Herwijnen	<ul style="list-style-type: none"> • Afronden uitbreidingsplan-Oost en herontwikkeling De Strobbe • Dijkversterking Waaldijk • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Afronden uitbreidingsplan-Oost en sociale woningbouw Nieuwe Steeg
Heukelum	<ul style="list-style-type: none"> • Diversiteit woningaanbod vergroten • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Herontwikkeling Leyenburgplein
Meteren	<ul style="list-style-type: none"> • Versnellen van realisatie van de Plantage; daarbij variatie in soort en prijsklasse woningen vergroten • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Versnellen De Plantage
Neerijnen	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek ontwikkelen RRT-terrein en landgoed • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Draagvlak verkennen voor kleinschalig seniorenwoningbouwproject vanuit de inwoners
Ophemert	<ul style="list-style-type: none"> • Dijkversterking Waaldijk • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Project Slingerbos • Planvorming herontwikkeling supermarktlocatie
Opijnen	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige woningbouw • Dijkversterking Waaldijk • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Draagvlak verkennen voor kleinschalig woningbouwproject vanuit de inwoners
Rhenoy	<ul style="list-style-type: none"> • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	
Rumpt	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren (al geplande) 33 duurdere koopwoningen • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	
Spijk	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige woningbouw • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen locatie achter Dorpshuis.
Tricht	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige woningbouw • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Transformatie sociale woningbouw Rodenburgstraat en Laan van Cravestein • Verkennen mogelijkheden kleinschalige woningbouw
Tuil	<ul style="list-style-type: none"> • Dijkversterking Waaldijk • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Afronding Klingelenberg, met aandacht voor seniorenwoningen
Varik	<ul style="list-style-type: none"> • Dijkversterking Waaldijk • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Afronden plan Molenblok
Vuren	<ul style="list-style-type: none"> • Dijkversterking Waaldijk • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Heuffterrein natuurgebied met kleinschalige woningbouw als mede-kostendrager •
Waardenburg	<ul style="list-style-type: none"> • Woningbouwlocatie De Vergt • Renovatie woonwagenlocatie Het Griendje • Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Woninbouw De Vergt • Renovatie woningbouwlocatie Het Griendje • Transformatie sociale woningbouw

CONCEPT

5. Dichtbij en op maat

We werken dichtbij, we werken op maat en bovenal: we werken samen. We nodigen iedereen uit goede plannen te ontwikkelen en we stimuleren de samenwerking tussen inwoners, bedrijven, organisaties, woningcorporaties en de gemeente. Daarbij werken we verder aan de externe gerichtheid van de gemeentelijke organisatie en willen we regels en procedures zo helder en eenvoudig mogelijk maken.



Samen aan de slag

- Betere resultaten boeken.
- Snellere ontwikkeling van bouwprojecten.
- Integrale gebiedsontwikkeling, waarbij wonen, werken, zorg, duurzaamheid en leefomgeving elkaar versterken.

door:

- Meer en betere institutionele samenwerking.
- Keuzes van gemeente duidelijk communiceren.
- Werken vanuit vertrouwen.

Dát denken we te bereiken met een goede samenwerking, waarbij we als gemeente onze rol als betrouwbare partner met oog voor de belangen van onze inwoners, bedrijven en organisatie steeds beter waar willen maken. Daarbij willen we meer dan voorheen de kennis en kracht van onze inwoners en bedrijven betrekken.

Woonopgaven zijn steeds complexer, en vragen steeds meer samenwerking tussen gemeente, inwoners, woningcorporaties en andere partners. Mede daarom hebben we opgaven en onderwerpen voor de woonvisie geput uit het breed gedragen bidboek en opgehaald in nauwe samenspraak met partners en de gemeenteraad.

Groeipad

De woonvisie biedt een kader voor tien jaar, vanuit een doorkijk op langere termijn. Elke vier jaar, na de installatie van een nieuwe gemeenteraad, actualiseren we de visie.

Concrete opgaven en acties worden jaarlijks geformuleerd. Daarbij willen we de komende periode graag samenwerken met onze partners op het gebied van wonen: corporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen, huurdersbelangenorganisaties, maatschappelijke instellingen en natuurlijk bewoners. De inzet van woningcorporaties en gemeente leggen wij vast in prestatieafspraken. In onderstaande tekst geven we aan wat de gemeente zélf wil gaan doen om de woonvisie tot 2030 te helpen realiseren. Wij zien dit ook voor onszelf als een groeipad, dat aansluit op de ontwikkelrichting die we sinds de herindeling met onze organisatie zijn ingezet en die we met het realiseren van de woonvisie verder vormgeven.

Samenwerken

- Coalitiekracht benutten. Onze gemeente kent veel bedrijven en inwoners mensen met kennis, ervaring en netwerken die zij inzetten voor hun eigen organisatie, maar die zij ook kunnen en willen benutten om West Betuwe mooier en sterker te maken. Meer dan voorheen gaan we op zoek naar samenwerking met deze personen en organisaties en verkennen we gezamenlijke doelen, belangen en samenwerkingsmogelijkheden.
- “Ontwikkeling op uitnodiging”. We nodigen marktpartijen en corporaties uit om zelf, met elkaar en/of met ons plannen te ontwikkelen, op basis van onze visie. Bij grotere projecten vormen we aan de voorkant een uitvoeringscoalitie.
- Ruimte voor bewonersinitiatieven. We staan open voor collectief particulier opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld om woonzorginitiatieven te realiseren.
- We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersverenigingen.
- Integraal gebiedsgericht werken biedt veel kansen. Onze rol daarin is: kaders bieden, (ruimtelijke) ontwikkelingen in de

gewenste richting sturen, informeren, verbinden van partijen en faciliteren van samenwerking. We zien voor marktpartijen een rol als ontwikkelaar, beheerder en exploitant.

Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor ontwikkeling, beheer en exploitatie van sociale woningen voor hun doelgroepen, en voor de leefbaarheid in de directe woonomgeving van hun bezit; samen met de gemeente en andere partijen werken zij in de wijken samen aan de versterking van de leefbaarheid.

Sturen, niet alleen reageren

- Prioritaire locaties willen we actief oppakken. We gaan op zoek naar uitvoeringscoalities en nodigen marktpartijen, corporaties en bewoners uit om met voorstellen te komen.
- Jaarlijks stellen we onze prioriteiten voor de komende twee jaar opnieuw vast, zodat deze woonvisie een “levend document” blijft. De visie zelf actualiseren we vierjaarlijks, tegelijk en in samenhang met de kernagenda’s.
- Met het grondbeleid sturen we op de realisering van de in deze woonvisie opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve doelen. Dat doen we ook via het omgevingsplan, convenanten en overeenkomsten. Bij nieuwe projecten en voorstellen gaan we in een vroeg stadium met de initiatiefnemers om tafel om onze kaders helder te maken en snel duidelijkheid te bieden over de haalbaarheid. In onze woningbouwprogrammering werken we de kwantitatieve en kwalitatieve opgave uit in jaarschijven en concrete aantallen per prijsklasse, omvang, doelgroep en locatie.
- Om de 30% sociale huur of goedkope koop te realiseren vragen we de woningcorporaties de sociale huurwoningen te realiseren, of de ontwikkelaar – waarna de corporatie de woningen overneemt van de ontwikkelaar. Bij afname zorgt de

ontwikkelaar voor realistische prijzen die sociale verhuur mogelijk maken. De gemeente stuurt hierop via samenwerkings- of anterieure overeenkomsten.

- Als in (kleinere) plannen sociale woningbouw en goedkope koopwoningen niet mogelijk zijn, kan de ontwikkelaar de verplichting afkopen en een bijdrage storten in een daartoe op te richten fonds “goedkope woningbouw”. Uit dit fonds dragen we dan op andere locaties bij aan de realisatie van voldoende goedkope woningen.

Versnelling ontwikkelprocessen

- Ontslakken. We onderzoeken in 2021 of er regels, procedures of werkwijzes zijn die bouwprocessen vertragen. Daarbij vragen we feedback van onze partners. Waar nodig en mogelijk vereenvoudigen en versnellen we onze aanpak. We sluiten hiermee aan op een van de doelen van de Omgevingswet, die er op gericht is meer in maatwerk, meer gebiedsgericht en met minder regels en procedures te werken.
- We nemen een realisatieplicht in onze contracten en vergunningen op, inclusief een uiterste realisatiedatum. Na het verstrijken daarvan vervallen de bouwrechten en kan de vrijkomende ruimte in de woningbouwprogrammering voor andere plannen worden aangewend.

Lijst van figuren en tabellen

Figuur	Titel	pagina			
2.1	Woningen naar type, West Betuwe 2019	14.			
2.2	Woningen naar bouwjaar, West Betuwe 2019	14.	2.19	Bevolkingsontwikkeling West Betuwe in 3 scenario's	29.
2.3	Woningen naar eigendom, West Betuwe 2019	15.	2.20	Planvoorraad (harde plannen) 2020	33.
2.4	Woningen naar energielabel, West Betuwe 2019	15.	2.21	Inwoners West Betuwe 2000-2040, versnellingscenario	35.
2.5	Ontwikkeling WOZ-waarde	15.	3.1	Huidige woningbouwplannen per kern, hard en zacht	50.
2.6	Omvang van de kernen en groeitempo 2000-2019	17.			
2.7	Huishoudensontwikkeling	19.	Tabel	Titel	Pagina
2.8	Huishoudens naar leeftijdsklasse	19.	2.1	Voorzieningen in kernen	16.
2.9	Huishoudenssamenstelling trendscenario	20.	2.2	Bevolkingsgroei per kern, 2000-2019	18.
2.10	Woningvoorraad naar prijsklasse, West Betuwe	21.	2.3	Woningtoewijzing door woningcorporaties	25.
2.11	Inkomensverdeling huishoudens, West Betuwe	21.	2.4	Woningbehoefte 2020-2030 naar type, grootte en huur/koop	31.
2.12	Bereikbaarheid West Betuwe	23.	2.5	Woningbehoefte 2020-2030 naar huur- en kooprijksklassen	31.
2.13	Verhuizingen West Betuwe naar herkomst	24.	2.6	Verwachte ontwikkeling woningvoorraad vergeleken met planvoorraad, in drie scenario's	34.
2.14	Ontwikkeling transactieprijs woningen	25.	3.1	Bestaande harde plannen en indicatieve toedeling vrije ruimte	53.
2.15	Woningtransacties	25.			
2.16	Corporatiewoningen West Betuwe 2014-2018	26.			
2.17	Samenstelling sociale voorraad naar soort woning	26.			
2.18	Samenstelling sociale voorraad naar type en prijs	28.			

Bronvermelding

ABF Research/SYSWOV (2018)
Basisadministratie Gemeenten (BAG 2020)
Boelhouwer (2020), Daams (2020) en Hoes/NVM (2020):
geciteerd in: AD (3 juni 2020) Zorgt Corona voor een abrupt
einde van de leegloop op het platteland?
BPD (Bouwfonds Property Development, augustus 2020),
Middenhuur als smeeroilje voor de woningmarkt
CBS Statline; CBS/WSW Lokale Monitor Wonen;
CBS/Kadasterdata
Fries Sociaal Planbureau (2019), Leven in Fryslan
Funda (maart 2020), te koop staande huizen in West Betuwe
Gemeenten Neerijnen, Lingewaal en Geldermalsen (2018),
Samen verder als één. Bidbook.
Gemeente West Betuwe (2019), Samen Bouwen. Coalitie-
akkoord 2019-2021
Gemeente West Betuwe (2020), Samen verder bouwen. Coalitie-
akkoord 2020-2021
Gemeente West Betuwe (2020), concept Kerncanvassen
Gemeente West Betuwe (2020), woningbouwprogrammering
Giele, D. en E. Daalhuizen, in Grondzaken in de Praktijk (2017),
Sociale woningbouw in faciliterend grondbeleid.
Kadaster (20 juli 2020). Woningen buiten de stad steeds meer in
trek.
Provincie Gelderland (2020), Actieplan Wonen.
Provincie Gelderland (2020), Wonen in balans.
Rebel (2019), bevolkingsprognoses kerncanvassen West Betuwe
Rigo (2020) Dashboard woningbehoefteonderzoek Rivierenland
(regionaal woningbehoefteonderzoek)
Rigo (2020) Doorrekening woningbehoefteonderzoek West
Betuwe en Woningmarktsimulatie

Ruimtevolk (2018), Kernenfoto's West Betuwe, 26 kernen in

beeld

Scoop Zeeuws instituut voor sociale en culturele ontwikkeling
(2012), Sluit de basisschool: sluit het dorp?
STEC (2019), Kwalitatief de- en herprogrammeren woningbouw
Tordoir (2015), Ruimtelijke Samenhang Regio Rivierenland
Vries, P. de, F. Harleman en L. Hans (9 september 2020),
Corporaties verkopen minder woningen aan koopstarters.
Woongaard (2020) data wachttijden uit systeem Kleurrijk Wonen
en De Goede Woning/De Kernen

Gebruikte websites:

Allecijfers.nl
Atlasleefomgeving.nl
Klimaatmonitor.nl
Leefbaarometer.nl
Mapitout.iamsterdam.com
Nationaleenergieatlas.nl
Pdok.nl / basisregistratie grootschalige topografie
RVO/EP-online
Statline
Waarstaatjegemeente.nl
Westbetuweincijfers.nl

Fotoverantwoording

Uiterlijk bij vaststelling woonvisie door gemeenteraad worden sommige foto's nog vervangen en/of wordt nog met de makers contact opgenomen om de rechten af te kopen en een scherpere foto te krijgen om hier op te nemen. Sommige foto's zijn overgenomen uit het bidbook.

Foto('s)	Maker
Titelblad hoofdstuk 1	Gemeente
Titelblad hoofdstuk 2 en foto bij beleidskeuze 3, pag. 40 supermarkt in Vuren	Internet, supermarkt Vuren
Zicht op Linge, pag 14-15; Zicht op Tricht pag. 38; zicht op Buurmalsen, Vuren en Geldermalsen pag. 39; woongebouw Kleurrijk Wonen Geldermalsen pag. 41; foto De Plantage, pag. 48	Rob Groen, Adare Publiek Professional
Titelblad hoofdstuk 3	Website Plantage
Zorglandgoed, pag. 43	Website Zorglandgoed
Luchtfoto knooppunt Deil, pag. 48	
Werkzaamheden station Geldermalsen, pag. 49	
Titelblad hoofdstuk 4, Foto gracht Heukelum, pag .55	
Titelblad hoofdstuk 5, eerste paal school Asperen, pag. 59	Gemeente

De gemeente West Betuwe heeft haar best gedaan rechthebbenden op de gebruikte foto's te achterhalen. Ziet u een foto van u maar hebben wij hierover geen contact met u gehad? Neem dan contact op met een van de projectleiders Woonvisie en we maken het alsnog in orde.

Colofon

Deze woonvisie is opgesteld door de Gemeente West Betuwe na consultatie van woningcorporaties, vertegenwoordigingen van huurders, Adviesraad Sociaal Domein, makelaars, inwoners, zorg- en onderwijsinstellingen, bouwers, ontwikkelaars, regio Rivierenland en de provincie Gelderland.

Projectleiders: Petra Murre en Mirjam Smits
Procesbegeleiding en uitwerken woonvisie: Rob Groen, Adare Publiek Professional.

Voor vragen of contact: bel 14 0345 of mail gemeente@westbetuwe.nl

Deze woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van West Betuwe op 15 december 2020

