

woonvisie

WONEN NAAR BEHOEFTE

30 november 2020



GEMEENTE
WEST
BETUWE

Agenda

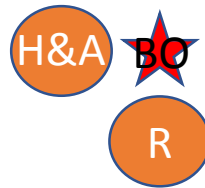
Doel vanavond:

- Toelichten woonvisie
- Opiniërend overleg



Vorbereiding

← 2018 bidbook



Uitwerken concept-
visie



Eindversie + RV

Advies H&A



Vervolgproces
UP en PA's

april mei juni jul/aug september oktober november december 2022

R = raadsinformatiebrief en themabijeenkomsten raad
BO = bestuurlijk overleg
BR = besluitvormende raad

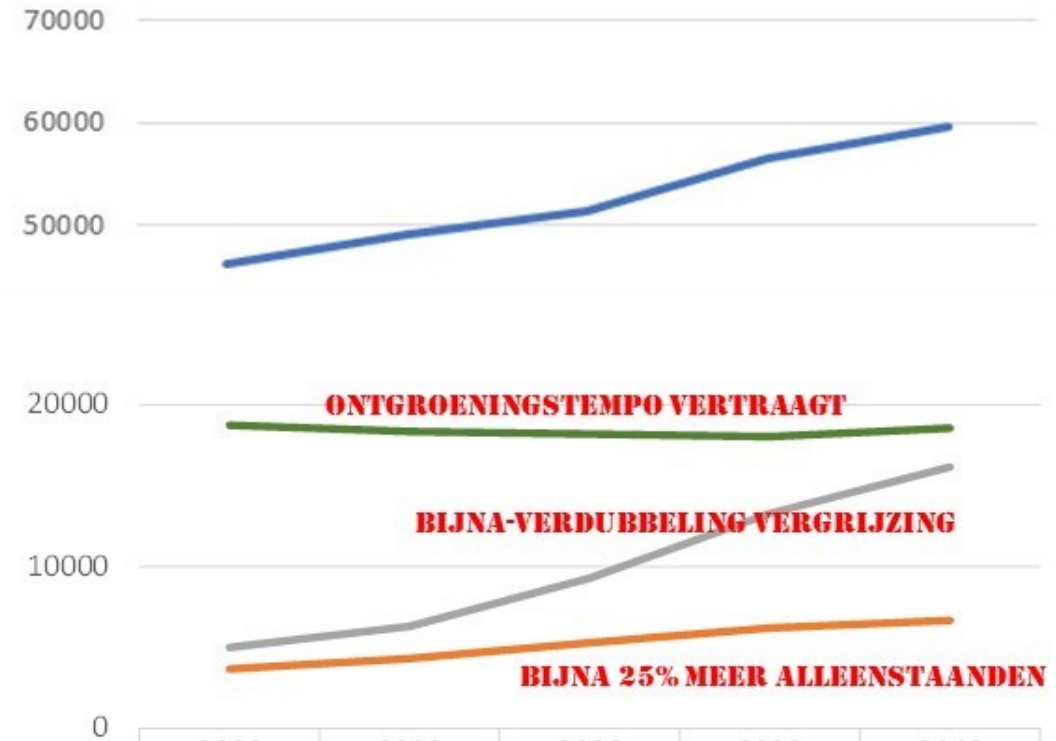
H&A = informeren en overleg huurdersverenigingen en
Adviesraad Sociaal Domein (jun/jul) en bijeenkomsten
huurders en ASD (okt)

Aanleiding en doel woonvisie

- Herindeling: harmoniseren beleid. Woonvisie voor 1-1-2021 vaststellen
- Doel woonvisie:
 - Groene en leefbare gemeente
 - Aansluiten op lokale behoefte verschillende doelgroepen
 - Kaders voor wonen en zorg
 - Betaalbaar, duurzaam, vraaggericht
 - Samen
 - Kerngericht

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

inwoners west betuwe 2000-2040, versnellingsscenario



	2000	2010	2020	2030	2040
— inwoners totaal	46300	49000	51300	56600	59700
— alleenstaanden	3670	4310	5300	6200	6670
— 65+	5000	6300	9300	13290	16150
— 30-	18760	18350	18190	18050	18570

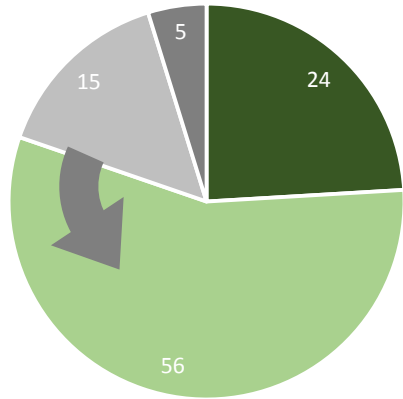
Bron 2000-2020: CBS Statline

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

woningbehoefte 2020-2030: + 2200 woningen

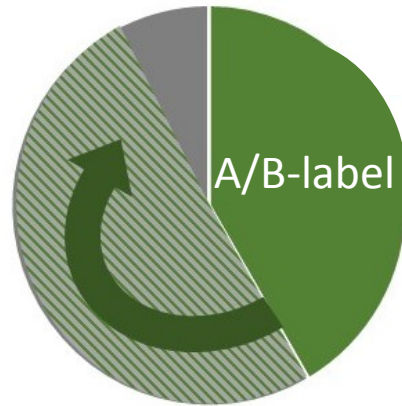
Opgaven 2030

OMGAAN MET VERGRIJZING



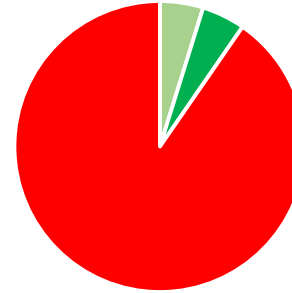
■ 0-20 ■ 20-65 ■ 65-79 ■ 80+

FORS VERDUURZAMEN



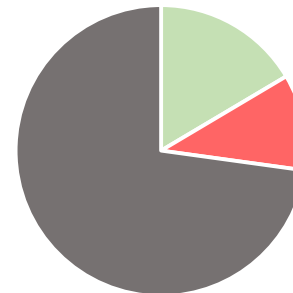
BALANS BEWAREN

Harde plannen naar segment



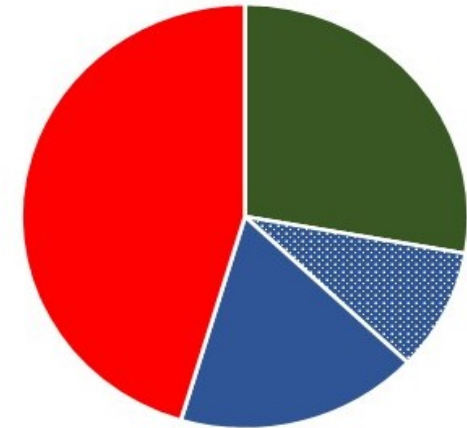
■ sociale huur ■ vrije sectorhuur ■ koop

Zachte plannen naar segment

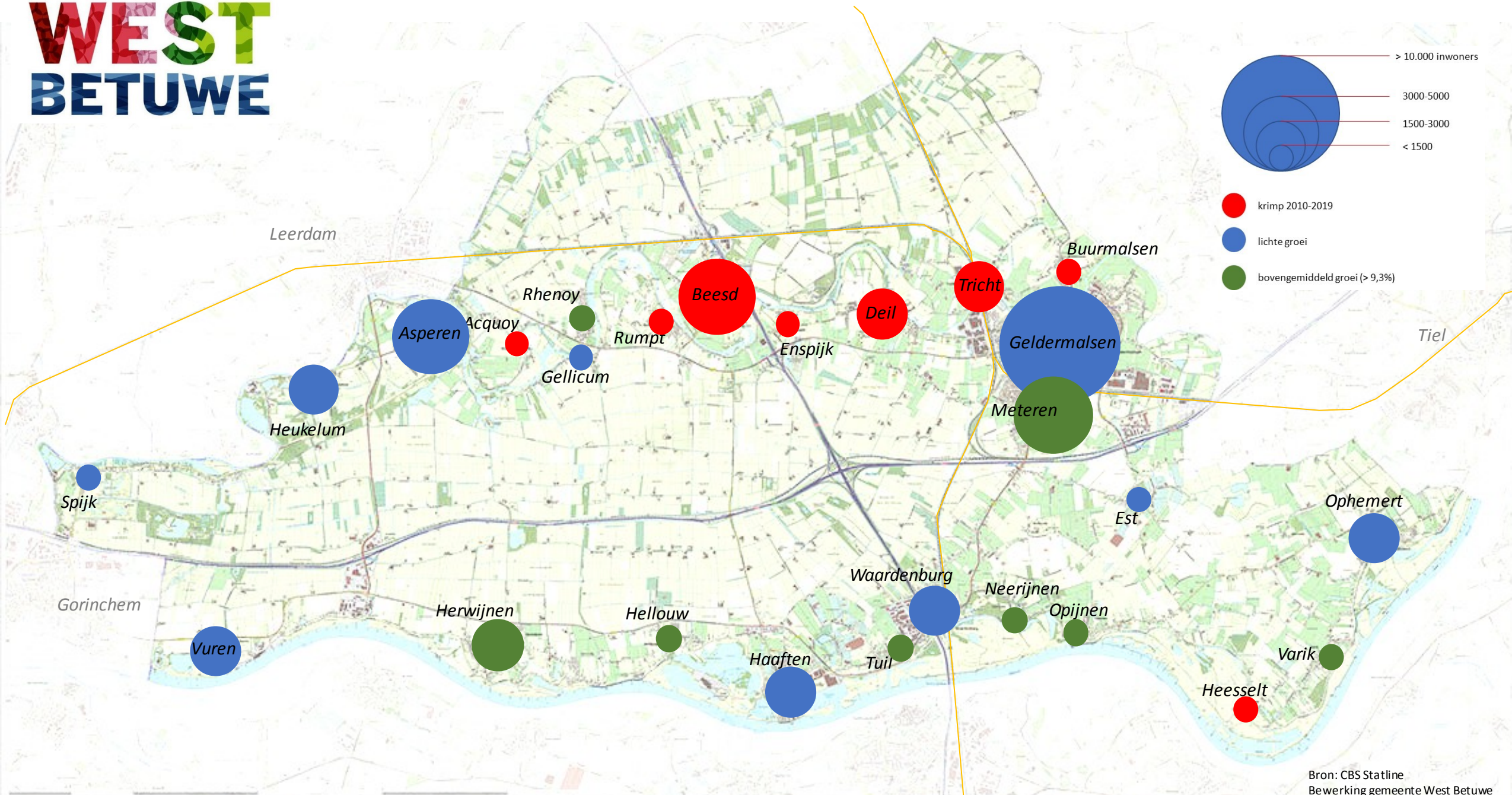


■ sociale huur ■ koop ■ nog te bepalen

inkomensverdeling:



■ Tot 41.500
■ 41.500-76.000
■ Gearceerd: tot 50.000
■ > 76.000



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




- 1.1 Nieuwbouw heeft een dorps karakter
- 1.2 We beschermen het open landschap binnen en buiten de kernen
- 1.3 Flankerende maatregelen om voorzieningen bereikbaar te houden

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



- 2.1 Goede mix goedkoop, middelduur en duur in nieuwbouw
- 2.2 Transitieopgave sociale woningmarkt. Minder eengezinswoningen, meer voor ouderen en kleine huishoudens. Deel woningen goedkoop verkopen aan lokale koopstarters.
- 2.3 We stimuleren doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope woning.
- 2.4 Huisvesting voor inwoners die structureel overlast veroorzaken

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 winkels, eerstelijnszorg en openbaar vervoer. Seniorenwoningen zijn zorggeschikt met voldoende buitenruimte.
 - 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 in elke kern, passend bij aard en schaal. Extra groei krijgt ruimte in de A2-corridor

- 4.1 We kiezen voor het versnellingsscenario
- 4.1a Flankerend: we zetten ons in voor een intercitystatus voor station Geldermalsen.
- 4.2 We versnellen de ontwikkeling van De Plantage. Voor 2030 gerealiseerd.
- 4.3 Woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal
 - 4.3a Beesd is aan de beurt. De ontwikkeling van 150 woningen 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 Woningen worden evenwichtig en goed verdeeld in tijd, prijsklasse en over de kernen.

Kernenprioriteiten: voorbeeld Haaften

Typering dorp

Door de inwoners van Haaften wordt de idyllische, landelijke uitstraling van het dorp gewaardeerd. Inwoners ervaren een tweedeling in het dorp, waardoor goede ideeën stranden. Haaften heeft de meeste sociale huurwoningen van West Betuwe., en een groot zorgcentrum dat ook (thuis)zorg biedt aan omliggende kernen. Centraal in het dorp is veel open ruimte, onder andere ontstaan doordat in het verleden sociale huurwoningen zijn gesloopt en er geen nieuwe woningen zijn teruggebouwd. Het zorgcentrum, een ontwikkelaar en de woningcorporatie hebben bouw of vernieuwingsplannen. Hier ligt een mooie kans om het centrum op te waarderen.

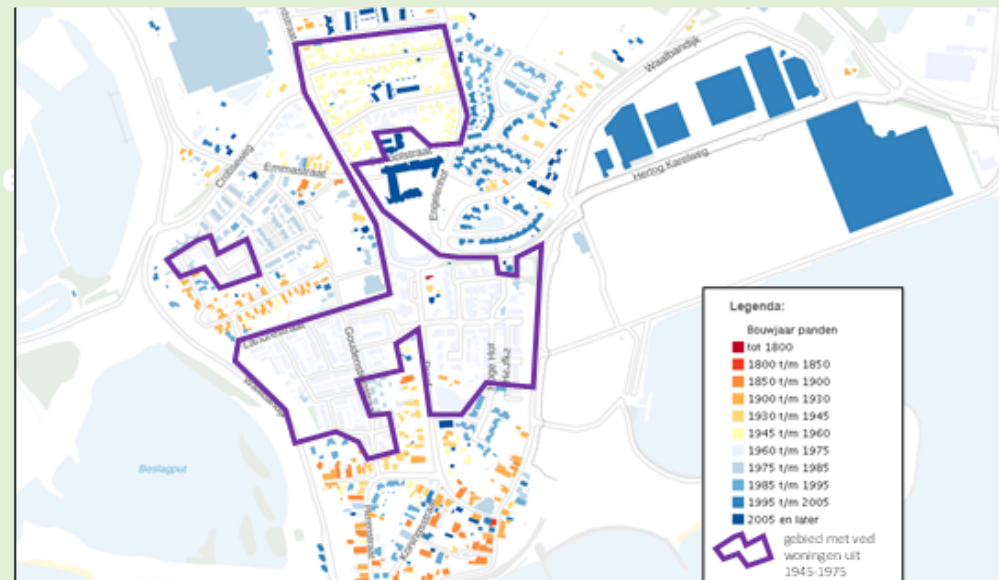
Belangrijke opgaven voor deze kern:

Benutten ontwikkellocaties i.c.m. opwaarderen centrum, vernieuwen sociale voorraad en vernieuwingsplannen Zorgcentrum Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie Dijkversterking Waaldijk Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

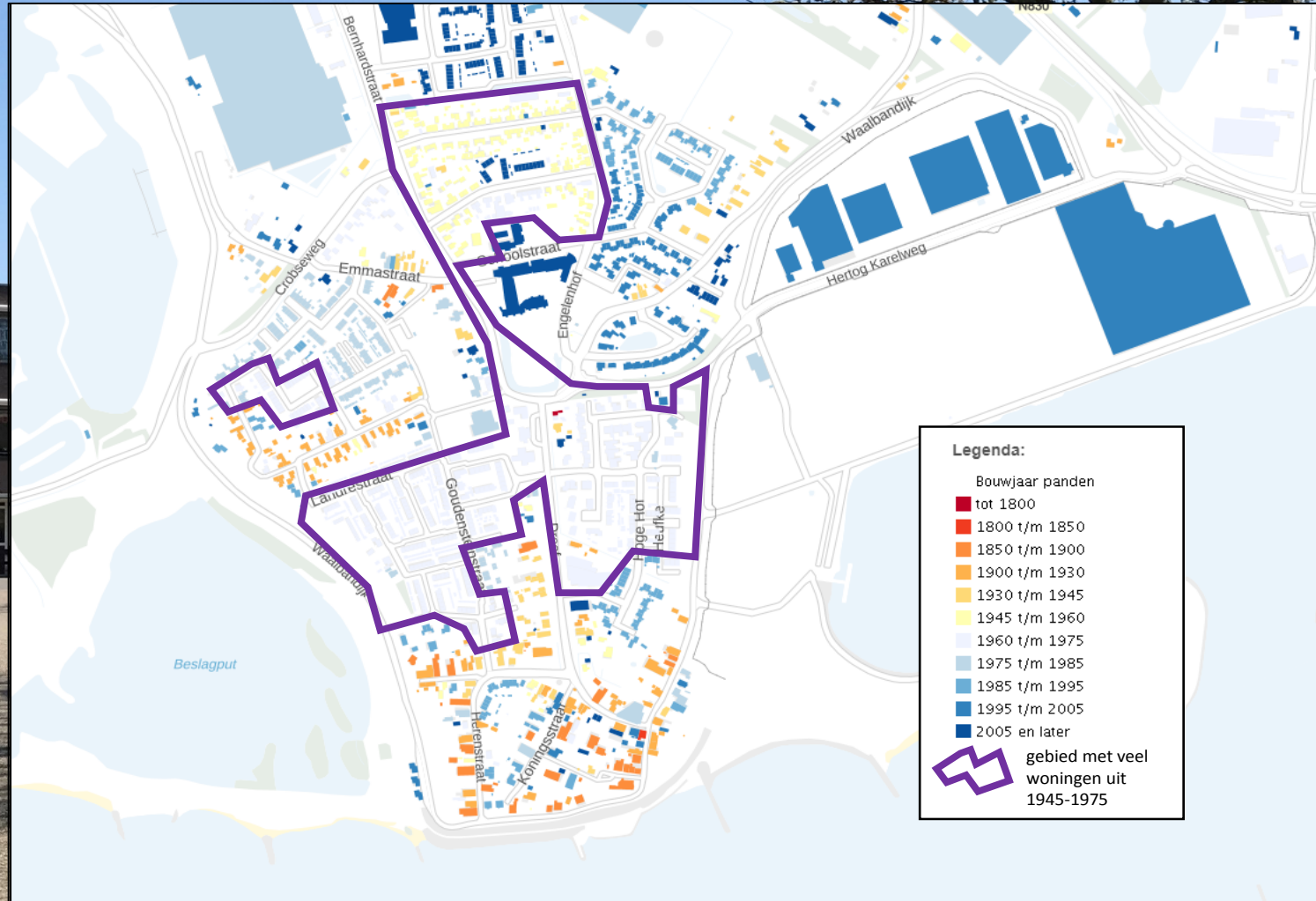
Overleg gemeente met ontwikkelaar, zorgcentrum en woningcorporatie om te verkennen of in de lopende projecten een gezamenlijke gebiedsontwikkeling centrum haalbaar is.

basiskennmerken	Haaften	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	2.776	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	6,1	9,3
Bevolking < 25 jaar %	28,8	29,6
25-65 %	50,2	51,5
> 65 jaar %	21,1	19
Inkomen per inwoner (2017)	24.012	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	28	28
Waarvan AOW	21	21
Aantal woningen (2019)	1.210	20.710
% sociale huur	36	22
% particuliere huur	5	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	18	16
Gemiddelde WOZ-waarde	277.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	6	6



Haaften: Het zuidelijk deel van het gemarkeerde gebied kent veel corporatiebezit waarvoor een moderniseringsslag wenselijk is, en waar de corporatie ook plannen voor heeft. Tegelijk is er een ontwikkelaar met plannen, en Wittenbergzorg met vernieuwingsplannen voor ouderenzorg- en huisvesting. Tenslotte zijn hier enkele winkels gevestigd waarvoor een goed centrumplan een versterking kan betekenen. Met een gebiedsgerichte aanpak kunnen plannen worden gebundeld. Dit biedt behalve een betere samenhang en dus een kwalitatief betere ontwikkeling voor het dorp, ook het voordeel dat financiële plussen en minnen op gebiedsniveau kunnen worden verdeeld. Dit vraagt goede, gelijkwaardige samenwerking tussen de gemeente en de betrokken partijen. Het gebiedsgericht bundelen van opgaven en samenwerken met partijen willen we niet alleen toepassen in Haaften, maar ook in andere kernen waar dit voordelen kan bieden.

Kernenprioriteiten: voorbeeld Haaften



Samenwerken

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.

Kennis en kracht van onze inwoners en bedrijven betrekken

- Vragen?

