

## Informatienota

Datum vergadering	: 26 maart 2024
Registratienummer	: GZDGB/1255206/1255207
Informatienummer	: IN026
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	:
Onderwerp	: Stand van zaken woningbouw en woonbeleid

---

### Onderwerp

Stand van zaken woningbouw en woonbeleid

### Kennisnemen van

Ontwikkelingen ten aanzien van woningbouw en woonbeleid in onze gemeente.

### Inleiding

West Betuwe heeft behoefte aan woningbouw, in alle kernen, passend bij de schaal van een kern. Zo staat het in het coalitieakkoord en de woonvisie uit 2021. Hier wordt hard aan gewerkt. In de regionale woondeal is de afspraak voor West Betuwe om, onder voorwaarden, minimaal 1.980 woningen op te leveren in de periode tot en met 2030. In ons woningbouwprogramma zijn ongeveer 2.600 woningen gepland. Dit is voldoende om een belangrijke bijdrage aan de regionale afspraken te leveren. Aandacht is er voor het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen in alle kernen. En er wordt gekeken naar flexibele en creatieve woonoplossingen om het woningtekort tegen te gaan.

In deze informatienota geven we de stand van zaken van het gemeentelijk woningbouwprogramma en gaan we in op ontwikkelingen ten aanzien van het woonbeleid. In het woningbouwprogramma staan de plannen waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden. In de loop van 2024 vindt aanvullende besluitvorming plaats over zachte plannen zoals Deil, Hellouw en Heukelum.

### Kernboodschap

We willen dat er in deze bestuursperiode in alle kernen woningen gebouwd zijn, dan wel in aanbouw zijn, dan wel dat we bezig zijn met de ontwikkeling van concrete plannen, passend bij de aard en schaal van een kern. Er zijn flexibele woonvormen ontwikkeld om bij te dragen aan het opleveren van meer woningen op korte termijn.

### Consequenties

#### 1. Woningbouwprogramma

##### 1.1 Regionale woondeal

Op 8 maart 2023 is de regionale woondeal voor Rivierenland ondertekend door alle gemeenten, de provincie het Rijk, woningcorporaties en marktpartijen. Voor Rivierenland is een nieuwbouwprogramma van zo'n 13.000 woningen tot en met 2030 afgesproken, waarvan 28% sociale huurwoningen. In onze regionale woondeal is verder afgesproken dat alle gemeenten en woningcorporaties hun samenwerking gaan intensiveren in de vorm van een Versnellingstafel

Rivierenland. Ook wordt er fors ingezet om 400 flexwoningen te bouwen, verdeeld over verschillende locaties in Rivierenland. Aan de woondeal hebben de regiogemeenten ook voorwaarden gekoppeld. Zo is voor het realiseren van meer sociale huurwoningen een bijdrage vanuit het Rijk of provincie zeer noodzakelijk. Ook het beschikbaar zijn van voldoende capaciteit op het elektriciteitsnetwerk, een goede ontsluiting van nieuwe woongebieden en voldoende ambtelijke capaciteit zijn harde voorwaarden voor onze regio.

Voor West Betuwe ligt er de opgave in de periode 2022 -2030 minimaal 1.980 woningen op te leveren. Dat is gemiddeld 220 woningen per jaar.

De regionale woondeal wordt in 2024 verder uitgewerkt met het

- uitvoeren van de opgave
- invulling geven aan de randvoorwaarden
- opzetten van een nieuwe provinciale monitoringscyclus
- uitvoering van een provinciale woonzorganalyse
- invulling geven aan de opgave om ouderenhuisvesting te versnellen
- inventariseren van woningbouwambities tot en met 2035
- afspraken maken over toekomstbestendig bouwen
- realisatie flexwoningen.

Vanuit alle gemeenten wordt hier de nodige capaciteit op ingezet. Het is de bedoeling dat in maart 2025 de ondertekening plaats vindt van de geactualiseerde en uitgebreide woondeal 2.0.

## 1.2 Stand van zaken woningbouw

De woningbouw vordert gestaag. De woonvisie 2020 en het woningbouwprogramma zoals dit in de 2021 aan de raad is voorgelegd vormen de basis (RIN 107, 2021). In 2022 zijn er 184 woningen opgeleverd. In 2023 zijn er formeel 182 woningen opgeleverd, hiervan vallen er 38 in de categorie sociale huur.<sup>1</sup> Daarnaast zijn er ruim 150 woningen in aanbouw.

Een compleet overzicht van de stand van zaken per kern is weergegeven in de volgende tabel.

---

<sup>1</sup> Informeel zijn er meer woningen opgeleverd. De 56 huurwoningen bij het station in Geldermalsen zijn in 2023 opgeleverd maar de administratieve verwerking heeft pas in januari van dit jaar plaatsgevonden. Om latere verwarring met CBS cijfers te voorkomen houden we hier de formele opleveringen aan die gereed zijn gemeld.

Kern	Gepland t/m 2030	Gepland na 2030	Opleveringen 2022	Opleveringen 2023	Woningen in aanbouw
Acquoy	2	-	-	-	1
Asperen	62	-	3	-	-
Beesd	237	-	1	2	1
Buurmalsen	30	-	2	1	-
Deil	17	-	-	5	-
Enspijk	1	-	-	1	1
Est	23	-	1	6	2
Geldermalsen	296	70	12	-	56
Gellicum	3	-	-	-	-
Haaften	69	-	6	2	1
Heesselt	14	-	-	1	1
Hellouw	21	-	-	-	-
Herwijnen	41	-	4	3	27
Heukelum	37	-	3	-	-
Meteren	503	60	139	103	55
Neerijnen	-	-	-	-	-
Ophemert	84	-	5	-	1
Opijnen	30	-	1	2	-
Rhenoy	51	-	3	-	-
Rumpt	9	-	-	27	-
Spijk	12	-	-	1	5
Tricht	31	-	-	19	-
Tuil	61	-	-	-	1
Varik	27	-	1	4	2
Vuren	19	-	1	-	2
Waardenburg	110	-	2	5	3
<b>Totaal</b>	<b>1790</b>	<b>130</b>	<b>184</b>	<b>182</b>	<b>159</b>

Enkele opmerkingen bij deze tabel:

- In deze tabel zijn uitsluitend plannen opgenomen waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden. Een aantal verzoeken voor woningbouw is nog niet opgenomen in deze tabel omdat er nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, dit geldt onder andere voor woningbouwplannen in Heukelum en Deil. Zodra besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden plannen opgenomen in de woningbouwprogrammering.
- In de tabel zijn ook de locaties voor flexwonen in Opijnen en Tricht opgenomen.

- Voor verschillende kernen is er ruimte voor uitbreiding maar zijn er (nog) geen concrete plannen. Deze reserveringen zijn niet in de tabel opgenomen.
- De categorie gepland is zowel harde plancapaciteit als zachte plancapaciteit. Zacht betekent dat er nog een ruimtelijke procedure gevoerd moet worden om woningbouw mogelijk te maken.

In 2024 ontwikkelen we een meer uitgebreide monitoring.

In 2023 zijn een aantal bestemmingsplannen voor woningbouw vastgesteld:

Molenblok Varik	– 25 woningen
Waardenburg herstructurering De Kernen	– 30 woningen
Raadhuis Asperen transformatie	– 27 woningen
Van Dam van Isseltweg Geldermalsen	– 8 woningen

Daarnaast nog 3 bestemmingsplannen voor kleine plannen met 1 of 2 woningen.

In de laatste maanden van 2023 zijn een groot aantal bestemmingsplannen voor woningbouw ter inzage gelegd, zodat ze nog onder de oude wetgeving vallen en niet onder de Omgevingswet. Het gaat om 13 bestemmingsplannen voor in totaal 181 woningen. De verwachting is dat deze plannen dit jaar aan het college, respectievelijk de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Algemene conclusie is dat er met uitzondering van de kern Neerijnen, er vanaf 2022 in alle kernen gebouwd is, dan wel er wordt gebouwd of concrete plannen zijn.

### 1.3 Versnellen van de woningbouw

Het college onderkent de noodzaak om versneld te bouwen én extra te laten bouwen. De in 2020 in de Woonvisie en Woningbouwprogramma opgenomen aantallen woningen en de planningshorizon tot en met 2030 willen we waar mogelijk naar voren halen. Tegelijkertijd willen we ruimte creëren voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Dit vraagt extra inspanningen van de gemeente, inwoners, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere belanghebbenden. Denk daarbij aan het inzetten op projecten met een gemeentelijke grondexploitatie (GREX) en grotere projecten (vanaf 10 woningen). Daarnaast verbeteren we onze huidige werkwijze ten aanzien van woningbouwinitiatieven. Waar nodig passen we een actiever grondbeleid toe. We gaan pro-actief in gesprek met initiatiefnemers van plannen waarover het college al positief heeft besloten, maar waarop de afgelopen periode weinig voortgang is geboekt. We willen de initiatiefnemers bewegen in het versneld realiseren van hun plannen. En tot slot werken we aan een lokale woondeal met de woningcorporaties om te komen tot concrete afspraken om meer sociale huur te kunnen realiseren in onze gemeente.

### 1.4 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Bij de ontwikkeling en het versnellen van plannen zal altijd ook naar de externe ontwikkelingen op de woningmarkt gekeken moeten worden. Want naast de invloed van de gemeente zijn er andere factoren die bepalen of plannen ook daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. Denk daarbij aan bijvoorbeeld stikstofproblematiek, netcongestie, voorwaarden ten aanzien van water en bodem enzovoorts. Ons streven is steeds om oplossingen te vinden voor dit soort belemmeringen.

De markt voor koopwoningen is een rustiger vaarwater terecht gekomen. De laatste tijd zijn de prijzen weer iets gestegen. Maar door een stijgende hypotheekrente en een hoge inflatie is een deel van de

vraag naar koopwoningen weggevallen. Lokale makelaars geven aan dat nieuwbouwwoningen boven 500.000 euro moeilijker lijken te verkopen. Nieuwbouwwoningen zijn door de hoge bouwkosten relatief duur ten opzichte van bestaande woningen. Daarnaast speelt mee dat opleveringstermijnen van nieuwbouwwoningen onzeker zijn en de kosten van een overbruggingskrediet flink zijn gestegen door de hogere hypotheekrente. De verkoop van bestaande woningen kent deze nadelen niet. Daarnaast blijkt uit gesprekken met lokale makelaars dat de vraag vanuit de Randstad veel minder is dan bijvoorbeeld twee jaar geleden.

De vraag naar sociale huurwoningen is groot. Door de corporaties wordt elk half jaar een rapportage opgesteld over de woningtoewijzing. De rapportage voor de tweede helft van 2023 is nog niet beschikbaar. Uit de rapportage van de eerste helft van 2023 blijkt dat het aandeel ingeschreven woningzoekenden uit de gemeente West Betuwe is gestegen van ongeveer 7.000 naar ruim 7.600. Slechts een deel hiervan zoekt actief naar een woning. Ongeveer 13 procent van de ingeschreven woningzoekenden heeft in de eerste helft van 2023 op een woning gereageerd. Van de ingeschreven woningzoekenden is 55% jonger dan 35 jaar en 12% is ouder dan 65 jaar. Het merendeel van de woningzoekenden zijn alleenstaand, zo'n 64%.

Het aantal sociale huurwoningen dat beschikbaar komt, is voor het eerst sinds 2021 weer gestegen. In de eerste helft van 2023 zijn er 135 woningen te huur aangeboden. Dit hogere aantal komt vooral door nieuwbouw van KleurrijkWonen. Van de mensen die een huurwoning in West Betuwe toegewezen hebben gekregen, is 53% afkomstig uit de gemeente zelf. Door de corporaties wordt niet bijgehouden of iemand een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente heeft. Ongeveer 37 procent van de woningzoekenden die een huurwoning hebben gevonden in West Betuwe komt uit het Woongaard gebied (de regio's Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden & Altena en Rivierenland), 10% komt van elders.

## 2. Lokaal woonbeleid

Naast de uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda, het opstellen van de regionale woondeal en het mogelijk maken van woningbouw, is in 2023 hard gewerkt aan diverse beleidsregels op het gebied van wonen die ook genoemd worden in het coalitieakkoord. Op regelmatige basis wordt met stakeholders overleg gevoerd. Met de corporaties, huurdersbelangenorganisaties, makelaars en dorpsraden of werkgroepen wonen uit verschillende kernen is dit jaar gesproken over woonbeleid en woningbouwplannen.

### 2.1 Tijdelijke woonvormen en splitsing van woningen

Het ontwikkelen van een plan tot de realisatie van permanente woningen kan een langdurig proces zijn. Gemiddeld duurt het zeven tot tien jaar voordat een plan leidt tot de oplevering van woningen. Om op een kortere termijn sneller voor meer woningen te zorgen, zetten we in op tijdelijke woningen in verschillende vormen.

Zo waren er al mantelzorgwoningen en pré-mantelzorgwoningen mogelijk. In 2023 zijn beleidsregels opgesteld voor tiny houses en microwoningen. In de raadsinformatienota's IN078 en IN092 bent u hierover geïnformeerd. Op twee locaties willen we flexwoningen realiseren, in Opijnen en Tricht. We onderzoeken of er mogelijk meer locaties zijn waar flexwoningen een tijdelijke oplossing kunnen zijn.

Door splitsing van woningen is het mogelijk om sneller voor meer permanente woningen te zorgen. In 2023 zijn uitgangspunten voor splitsing opgesteld zodat initiatiefnemers duidelijkheid hebben over wat er wel en niet mogelijk is. In de raadsinformatienota IN050 bent u hierover geïnformeerd.

## 2.2 Nieuwe wetgeving

### Huisvestingswet

De wijziging van de Huisvestingswet is in december aangenomen in de Eerste Kamer. De gewijzigde wet is per 1 januari van dit jaar ingegaan. Met de gewijzigde Huisvestingswet hebben gemeenten meer mogelijkheden om in een huisvestingsverordening sociale huurwoningen en betaalbare nieuwbouw koopwoningen toe te wijzen aan eigen inwoners of aan mensen met een binding aan de gemeente tot maximaal 50% van vrijkomende woningen. Overigens wordt momenteel al meer dan 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan lokale woningzoekenden.

Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om extra voorrang te geven aan bepaalde beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten.

Gemeenten moeten wel aan voorwaarden voldoen om deze maatregelen in een huisvestingsverordening toe te kunnen passen. Zo moet aangetoond worden dat er schaarste is in de gemeente en moet er onderbouwd worden welke maatregelen worden getroffen om deze schaarste tegen te gaan. Ook moet er advies gevraagd worden aan de provincie en moet de verordening voorgelegd worden aan regiogemeenten.

Een zelfbewoningsplicht kan ook deel uitmaken van een huisvestingsverordening. Een zelfbewoningsplicht kan ook privaatrechtelijk geregeld worden. Dat wordt momenteel meegenomen in de volgende fase van De Plantage.

Er is een regionale werkgroep ingesteld waar gemeenten en corporaties samen kijken of het mogelijk is om een regionale verordening op te stellen, met een lokale invulling. West Betuwe is ambtelijk vertegenwoordigd in deze werkgroep. De insteek van een regionale verordening heeft mede te maken met een andere wet die in voorbereiding is, de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

### Wet versterking regie op de volkshuisvesting

De voorgenomen wet geeft vorm en inhoud aan de wens van het Rijk om de regie op de volkshuisvesting te hernemen. Hiermee wordt de volkshuisvestelijke taak van alle overheden in de regelgeving verankerd en wordt het instrumentarium van overheden versterkt om regie te kunnen voeren. Gemeenten worden verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. De instrumenten uit het wetsvoorstel zorgen ervoor dat overheden meer grip hebben op hoeveel er wordt

gebouwd, op welke locaties er wordt gebouwd en dat er voldoende betaalbaar wordt gebouwd. Daarnaast bevat het wetsvoorstel maatregelen die ervoor moeten zorgen dat er sneller gebouwd kan worden, onder andere door versnelling van procedures bij de rechter. Bovendien bevat het wetsvoorstel wijzigingen om landelijk vast te leggen dat specifieke kwetsbare groepen met urgentie een woning kunnen krijgen en dat de huisvestingsopgave van deze groepen evenwichtig wordt verdeeld in de regio. Het wetsvoorstel regelt tot slot dat de lokale prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties worden versterkt en afdwingbaar worden gemaakt.

Met deze wet worden gemeenten verplicht om, naar het nu naar uitziet per 1 januari 2026, een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Woonvisies komen te vervallen. En met deze wet wordt het voor gemeenten ook verplicht om een urgentieregeling vast te stellen en deze regionaal af te stemmen. Vandaar ook dat er een regionale werkgroep huisvestingsverordening is ingesteld. Deze wet is nog in behandeling bij de Tweede Kamer.

#### Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap is per 1 juli 2023 ingegaan en geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan. Er is een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels. Deze norm ziet op het gedrag dat van verhuurders en verhuurbemiddelaars verwacht mag worden in relatie tot woningzoekenden en huurders. De algemene regels zijn van toepassing op alle verhuurders en verhuurbemiddelaars en gelden voor zowel de reguliere verhuur van woonruimte als de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten.

Iedere gemeente moet vanaf 1 januari 2024 een meldpunt hebben voor klachten over ongewenst verhuurgedrag. De gemeente kan naar aanleiding van een melding vervolgens zelf handhaven of, als dat niet mogelijk is, de melder hulp bieden bij het vinden van de juiste instantie waar hij verder geholpen kan worden. Het meldpunt van onze gemeente is te raadplegen via <https://www.westbetuwe.nl/melding-doen>.

#### Wonen en zorg

In 2023 is gestart met het opstellen van een gemeentelijke woonzorgvisie. Daarover bent u al vaker geïnformeerd. De woonzorgvisie wordt in maart aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling. Daarnaast wordt gewerkt aan een uitvoeringsagenda als vervolg op de woonzorgvisie. Waar de visie ingaat op de ambities van de gemeente, worden in de uitvoeringsagenda concrete acties en afspraken met stakeholders opgenomen.

#### Financiën

Het college heeft het voornemen om de raad bij de perspectiefnota extra middelen te vragen voor de activiteiten in het Programma Wonen. Onder andere voor het versneld concreet krijgen van de huidige zachte plannen en ook om initiatieven die bovenop de huidige planvoorraad komen te faciliteren of initiëren.

### **Communicatie**

Over de stand van zaken van de woningbouw komt een nieuwsbericht dat we verspreiden via de gemeentelijke kanalen.

Per woningbouwproject is de gemeente verantwoordelijk voor de communicatie over de formele ruimtelijke procedures. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie over het project en participatie met de omgeving. Daarnaast werken we er aan om op de gemeentelijke website actuele informatie over lopende woningbouwprojecten te geven.

### **Vervolg**

De raad wordt twee keer per jaar schriftelijk geïnformeerd over de stand van zaken van de woningbouw. De afspraak was om dit in januari en oktober te doen. Vanwege de beschikbaarheid van jaarlijkse cijfers per 1 januari wordt dit vanaf nu maart en oktober.

### **Suggestie ter afhandeling**

Voor kennisgeving aannemen

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Philip Bosman

Servaas Stoop