

OP NAAR EEN GEACTUALISEERDE WOONVISIE

Bouwstenennotitie – 7 augustus 2025

Inhoud

1. Inleiding.....	1
Leeswijzer bouwstenennotitie.....	2
2. Ontwikkelingen en uitdagingen	4
Woningmarkt onder druk	4
Vergrijzing.....	4
Aandachtsgroepen in West Betuwe.....	6
Groei van West Betuwe.....	6
Pijler 1: We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen	7
Ambities pijler 1.....	7
Beleidskeuzes pijler 1	7
Pijler 2: Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar.....	9
Ambities pijler 2.....	9
Beleidskeuzes pijler 2	9
Pijler 3: Ieder kan gezond en veilig wonen	12
Ambities pijler 3.....	12
Beleidskeuzes pijler 3	12
Pijler 4: Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern.....	14
Ambities pijler 4.....	14
Beleidskeuzes pijler 4	14
Bijlage A: overzicht contactmomenten met burgers en stakeholders	16

1. Inleiding

Aanleiding voor de actualisatie van de woonvisie

Voor u ligt de bouwstenennotitie voor de actualisatie van de Woonvisie. Dit is het eerste tastbare document op weg naar een geactualiseerde Woonvisie voor West Betuwe voor de jaren 2025 tot en met 2035. Aan de hand van de bouwstenennotitie gaan wij het gesprek met elkaar aan over de inhoudelijke keuzes die in de geactualiseerde Woonvisie een plek krijgen.

De raad heeft de Woonvisie 2020 – 2030 *Wonen Naar Behoefte* op 15 december 2020 vastgesteld. Dat is nog maar vier en een half jaar geleden. Sinds het vaststellen is op het gebied van wonen echter dusdanig veel gebeurd dat een actualisatie van de Woonvisie noodzakelijk is.

Allereerst is de druk op de woningmarkt sinds 2020 sterk toegenomen. Er is sprake van stijgende koopprijzen, terwijl de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen juist is toegenomen. Starters, ouderen en middeninkomens vinden hierdoor steeds moeilijker een passende woning. De belangrijkste reden waarom het Rijk en provincie de regie op woningbouw nadrukkelijk opgepakt hebben. Waar eerder sprake was van een rem op de woningbouw met een maximaal aantal te bouwen woningen is het credo nu bouwen, bouwen, bouwen. Ook in regelgeving vanuit de Rijksoverheid is veel veranderd. Denk bijvoorbeeld aan de Wet Betaalbare Huur en de Omgevingswet.

Al met al voldoende reden voor een herijking c.q. actualisatie van de huidige Woonvisie om zo richting te geven aan het woonbeleid tot en met 2035 en zo te blijven werken aan voldoende, betaalbare en passende woningen voor alle doelgroepen, met behoud van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Uitgangspunten bij de actualisatie van de woonvisie

Het college kiest voor een actualisatie van de woonvisie. Dit doen we omdat continuïteit van beleid een groot goed is, zowel voor de uitvoering van het woonbeleid als voor de uitlegbaarheid hiervan richting inwoners.

Een andere reden is de aanstaande invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet schrijft voor dat de Woonvisie te zijner tijd vervangen wordt door een Volkshuisvestingsprogramma, dat gezien kan worden als een nadere uitwerking van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Ook West Betuwe stelt op termijn een Volkshuisvestingsprogramma op. Het is echter nog niet zeker of en wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt ingevoerd.

Gezien de grote opgaven die op het gebied van wonen bestaan, wilde het college niet wachten op de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting met het opstellen van nieuw beleid. Ook omdat de woonvisie een belangrijk kader biedt voor nieuwe (markt)initiatieven en ontwikkelingen en de basis vormt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. Uitgangspunt bij de actualisatie is wel dat deze zo wordt opgesteld dat deze te zijner tijd relatief eenvoudig kan worden omgevormd naar een Volkshuisvestingsprogramma.

De vier pijlers van de Woonvisie blijven ook bij deze actualisatie het uitgangspunt. Dit omdat deze een goede balans garanderen tussen aandacht voor de eigenheid van de kernen en de

landschappelijke kwaliteit van onze gemeente aan de ene kant en de lange termijn opgaven die op het gebied van wonen bestaan, zoals voldoende betaalbare woonruimte en het langer zelfstandig wonen van ouderen.

Doelstelling van de bouwstenennotitie

In de route naar een geactualiseerde woonvisie neemt deze bouwstenennotitie een belangrijke rol in. Deze notitie is een weerslag van het proces dat de gemeente tot nu toe heeft doorlopen en waarin gesprekken met bewoners, raadsleden, marktpartijen en corporaties een zeer belangrijk onderdeel waren (zie ook Bijlage A). De door hen naar voren gebrachte aandachtspunten zijn in hoofdstuk 2 vertaald naar nieuwe of aangescherpte beleidsafwegingen. De notitie biedt ambities en beleidsafwegingen als bouwstenen voor elk van de vier pijlers van de geactualiseerde woonvisie. De notitie is daarmee bedoeld als aftrap voor het gesprek dat wij met elkaar hierover willen voeren. Als raad, college, ambtelijke organisatie en belangrijkste stakeholders op het gebied van wonen. Deze gesprekken leiden uiteindelijk tot richtinggevende uitspraken en keuzes die in de geactualiseerde Woonvisie hun plek zullen krijgen.

Beoogd resultaat van de bouwstenennotitie

Beoogd resultaat van de bouwstenennotitie is het komen tot gedragen uitgangspunten voor de uiteindelijke actualisatie van de woonvisie die in december 2025 aan de raad zal worden aangeboden (zie ook hieronder bij *Proces richting de actualisatie*).

Proces richting de actualisatie

Het proces om tot de geactualiseerde Woonvisie te komen is opgedeeld in vier fasen. In het vierde kwartaal van 2025 stelt de gemeenteraad de Woonvisie vast.

Fase 1 Wat zien we? april 2025	Fase 2 Wat vinden we? mei t/m juli 2025	Fase 3 Waar willen we naartoe? september 2025	Fase 4 Besluitvorming december 2025
• Gesprekken ambtelijk en portefeuillehouder. • Documenten en data.	• Gesprekken met gemeente, maatschappelijke partners en inwoners.	• Bouwstenennotitie. • In gesprek met college, raad en maatschappelijke partners.	• Oordeelsvormend. • Besluitvormend.

Deze bouwstenennotitie is de opbrengst van fase 1 en 2, samengebracht in ambities en beleidsafwegingen voor de actualisatie van elk van de pijlers van de Woonvisie. Het gesprek dat we in fase 3 aan de hand van de bouwstenennotitie hebben met college, raad en stakeholders is bepalend voor de keuzes die opgenomen worden in de uiteindelijke geactualiseerde woonvisie die in fase 4 door raad wordt vastgesteld.

Leeswijzer bouwstenennotitie

Hoofdstuk twee van deze bouwstenennotitie schetst de belangrijkste ontwikkelingen van de afgelopen vijf jaar en de gevolgen voor de woonopgave in West Betuwe. Hierna volgen vier

hoofdstukken waarin voor elk van de vier pijlers van de Woonvisie de ambities en beleidsafwegingen voor de actualisatie van de woonvisie zijn verwoord.

2. Ontwikkelingen en uitdagingen

West Betuwe is een fijne plek om te wonen. Wie met inwoners praat merkt dat meteen. Zowel ouderen als jongeren blijven dan ook meestal graag in hun eigen kern wonen. Het liefst in een woning die passend is bij hun situatie. Ook gezinnen voelen zich thuis in West Betuwe, vanwege de ruimte en de groene woonomgeving. In West Betuwe zien we een aantal ontwikkelingen die het momenteel tot een grote uitdaging maken om iedereen een passende en betaalbare woningen te bieden in de gemeente. In de komende paragrafen beschrijven we deze ontwikkelingen en uitdagingen.

Woningmarkt onder druk

Het woningtekort is een landelijke trend, maar ook in West Betuwe is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren toegenomen.

Kwantitatieve druk

De bevolking groeit, en de gemeente is een aantrekkelijke plek om te wonen. Dit leidt tot schaarste aan betaalbare en passende woningen. Voor diverse groepen inwoners, zoals jongeren en starters, is het steeds lastiger om een geschikte woning te vinden binnen de gemeentegrenzen. De grootste knelpunten bevinden zich in de sociale huursector en het segment van betaalbare koopwoningen. De huidige sociale huurvoorraad van West Betuwe is relatief klein (circa 21%) en kent een lage mutatiegraad. Hierdoor is de zoektijd voor een sociale huurwoning opgelopen tot gemiddeld 2,3 jaar.

In het betaalbare koopsegment (woningen tot circa €390.000) is het aanbod nagenoeg opgedroogd, mede door de stijgende huizenprijzen en de toegenomen bouwkosten. Prijzen die in de huidige woonvisie 2020-2025 als 'betaalbaar' zijn benoemd, markeren inmiddels de onderkant van de markt. In deze prijs categorie zijn nauwelijks meer woningen beschikbaar. Twee derde van de woningvoorraad heeft inmiddels een WOZ-waarde boven de €390.000, de grens van betaalbare koop.¹

Mismatch huishoudensgrootte en bestaande woningvoorraad

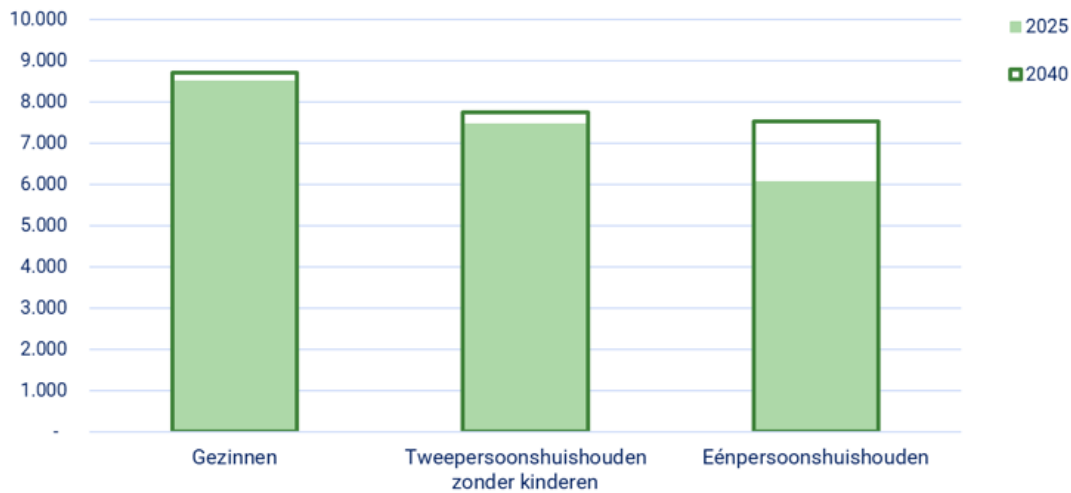
Niet alleen is sprake van een kwantitatief tekort, ook kwalitatief sluiten vraag en aanbod niet goed op elkaar aan. We zien het aantal kleine huishoudens toenemen. Bijvoorbeeld ouderen en stellen waarvan de kinderen uit huis zijn. Deze kleine huishoudens blijven vaak in relatief grote eengezinswoningen wonen, terwijl deze woningen niet altijd geschikt zijn voor hun toekomstige (zorg)behoeften. Tegelijkertijd willen veel gezinnen juist doorgroeien naar grotere woningen. De doorstroming stagneert, wat de druk op alle segmenten van de woningmarkt verder vergroot.

Vergrijzing

Het aantal ouderen in West Betuwe groeit. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal tussen 2025 en 2040 flink stijgen (figuur 2.1). Met name het aantal 75-plussers neemt toe. Waar nu één op de tien inwoners in West Betuwe 75 jaar of ouder is, is in 2040 naar verwachting één op de acht inwoners 75 jaar of ouder (zie figuur 2.2).

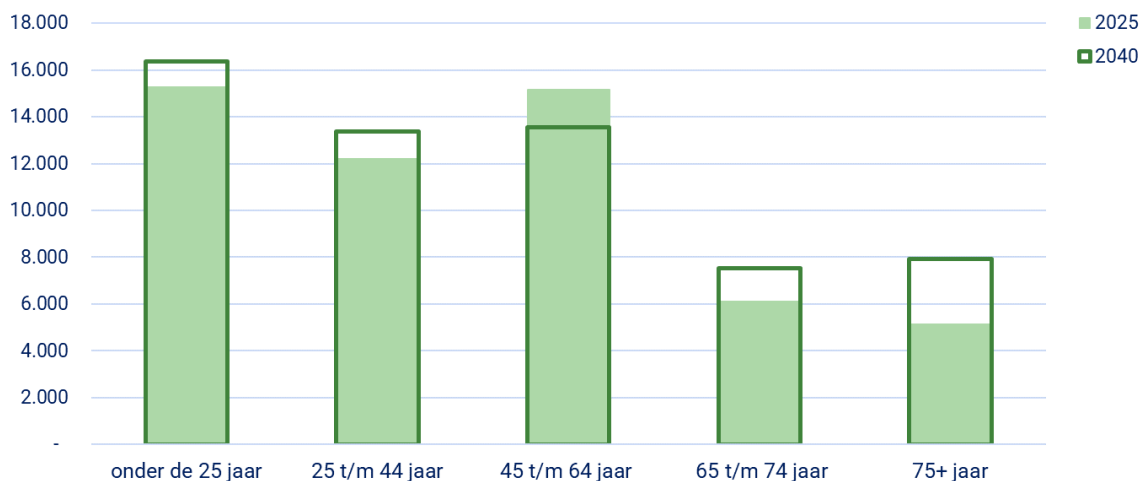
¹ Schaarsteonderzoek gemeente West Betuwe, 27 augustus 2024

Figuur 2.1. Raming aantal huishoudens per huishoudenstype voor 2040



Juist onder deze “oudere ouderen” neemt de zorgvraag toe. Ouderen en kwetsbare mensen met een zorgvraag wonen steeds langer zelfstandig. Deze landelijke trend sluit enerzijds aan bij het overheidsbeleid van de afgelopen jaren, maar anderzijds ook bij de wens van veel mensen om zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te blijven wonen. Dit vraagt om voldoende zorggeschikte woningen, een toegankelijke woonomgeving en geschikte ondersteuning voor wie dat nodig heeft. De huidige woningvoorraad van West Betuwe sluit hier nog onvoldoende op aan: slechts 18% van de woningen is zorggeschikt, en 38% van de 85-plussers woont in een woning die niet of nauwelijks geschikt is om aan te passen aan een eventuele (toekomstige) zorgvraag.

Figuur 2.2. De demografie van West Betuwe in 2025 en 2040, bron Primos2022 vanuit Monitor Gelderland, bewerking RIGO



Vooraf het aantal geschikte appartementen en geclusterde woonvormen in de huidige woningvoorraad is laag. In de woonzorgvisie staat beschreven dat in West Betuwe in 2040 tussen de 625 en 1.505 geclusterde wooneenheden nodig zijn voor ouderen zonder of met een lichte zorgvraag.²

² Woonzorganalyse West Betuwe, 31 juli 2023

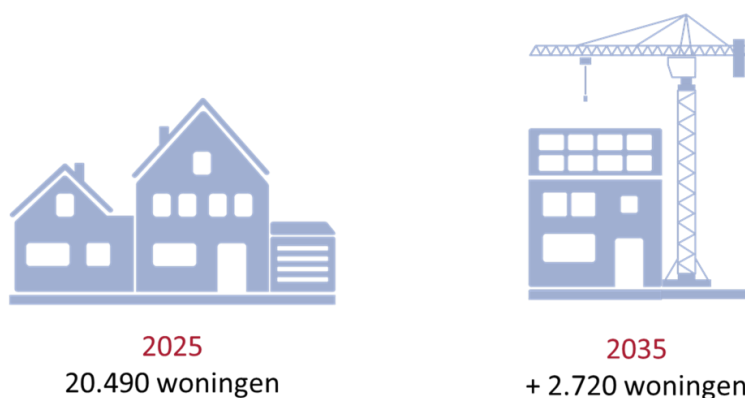
Aandachtsgroepen in West Betuwe

Een deel van de inwoners van West Betuwe bevindt zich in een kwetsbare positie en/of heeft een urgente woonvraag. Vanuit het Rijk zijn er in dit kader een aantal aandachtsgroepen aangewezen, zoals dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en mensen met sociale of medische urgentie. Een paar van deze groepen zijn aangewezen op de sociale huursector. Zonder hulp, van bijvoorbeeld de gemeente en de woningcorporaties, komen deze mensen niet tot nauwelijks aan een woning. Vaak hebben zij, naast een woning, ook ambulante zorg en begeleiding nodig.

Het aantal woningzoekenden uit aandachtsgroepen dat een beroep doet op de sociale huur is de afgelopen jaren gegroeid. Tegelijkertijd hebben we ook aandacht voor woningzoekenden met een laag inkomen zonder zorgvraag die ook een sociale huurwoning nodig hebben. Zolang er een tekort is aan sociale huurwoningen is het zoeken naar de juiste balans en een rechtvaardige verdeling.³

Groei van West Betuwe

De komende jaren worden veel woningen gebouwd in de gemeente West Betuwe. Voor elke tien woningen die er nu staan zal er tot 2035 een nieuwe woning bijkomen.



Ook het aantal inwoners zal de komende jaren groeien van 53.253 inwoners in 2025 tot naar verwachting 58.608 in 2040. Zowel voor uitbreidingswijken als voor inbreidingslocaties is het de uitdaging om de nieuwbouw goed aan te laten sluiten bij de bestaande omgeving. Hoe kunnen de nieuwe woningen bijdragen aan een gezond, sociaal en prettig leven in de kernen? En hoe behouden we de eigenheid en de gemeenschapszin in de kernen waar de instroom van nieuwe inwoners relatief groot is?⁴

³ Adviesrapport Een thuis voor iedereen, Ministerie van BZK, 8 juli 2021; Schaarsteonderzoek gemeente West Betuwe, 27 augustus 2024; en Woonzorganalyse West Betuwe, 31 juli 2023

⁴ Geadapteerd van Gelderland in cijfers, statistisch zakboek, H1. Bevolking: 1.5 Prognoses
[https://gelderland.incijfers.nl/mosaic/statistisch-zakboek-gelderland/1-bevolking](https:// gelderland.incijfers.nl/mosaic/statistisch-zakboek-gelderland/1-bevolking)

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

Ambities pijler 1

West Betuwe is een prachtig gebied met een uniek open landschap. Het woonbeleid draagt bij aan het behouden hiervan. Nieuwbouw dient het open landschap zo min mogelijk aan te tasten. Ook dient het dorps karakter van de streek behouden te blijven. We geven richting aan de nieuwbouw in de gemeente en denken goed na over welke woningtypen waar worden gerealiseerd.

West Betuwe is mooi, maar het is niet meer vanzelfsprekend dat iedereen daarvan kan genieten. Onze gemeente kent namelijk een groot tekort aan woningen, met name in het betaalbare en middensegment. Dat is onwenselijk: ook voor mensen met een laag en middeninkomen dient in West Betuwe plek te blijven. We willen een modus vinden waarbij we de bouw van de noodzakelijke extra woningen en het unieke karakter van West Betuwe met elkaar verenigen. Alleen dan blijft West Betuwe toegankelijk voor iedereen.

Als we die toegankelijkheid willen vergroten dienen we de eenzijdigheid van de huidige woningvoorraad te doorbreken. We willen dus minder inzetten op de bouw van eengezinswoningen en meer op het realiseren van andere woningtypen.

Beleidsafwegingen pijler 1

1.1 Scherper te sturen op de kwalitatieve differentiatie in woningbouwplannen

In veel nieuwbouwplannen ligt op dit moment de nadruk op het bouwen van grondgebonden eengezinswoningen. Om nieuwbouw voor iedereen betaalbaar te houden en de diversiteit van de woningvoorraad te vergroten, is het nodig dat er ook andere woningtypen gerealiseerd, zoals appartementen, boven/beneden woningen, geclusterde woonvormen en grondgebonden seniorenwoningen van één laag.

1.2 Meer verdichting te accepteren bij nieuwbouwplannen

Verdichting is een manier om op een relatief klein oppervlakte meer (betaalbare) woningen te realiseren. Verdichting kan o.a. gerealiseerd worden door het bouwen van kleinere woningen of het toestaan van meer bouwlagen. Het is daarmee een belangrijke manier om na 2030 het gewenste aantal van 350 nieuwbouwwoningen per jaar waar te maken (zie hiervoor ook: pijler 4 *woningbouw passend bij de aard en schaal van de kern*). Maar de bebouwingshoogte moet wel passen bij de locatie. Als vuistregel geldt: hoe groter de kern, hoe meer bouwlagen passend zijn. Echte hoogbouw, zoals een gebouw met 10 verdiepingen past ook in de toekomst **niet** bij onze gemeente. Per type kern willen we dus een onderscheid maken in het maximaal aantal bouwlagen. Dat betekent dat in Geldermalsen dus hoger gebouwd mag worden dan bijvoorbeeld in Neerijnen.

1.3 Met het oog op woningbouw ná 2030 focus op planvorming voor uitleglocaties van minstens 200 woningen.

Om voldoende tempo in de realisatie van woningen te krijgen én het kunnen realiseren van voldoende betaalbare woningen concentreren we een deel van de nieuwbouw op een beperkt aantal uitleglocaties. Dit zijn locaties van 200 woningen of meer. Het zoekgebied hiervoor zijn de kernen met minimaal een basisvoorzieningenniveau van een supermarkt en een basisschool, bij voorkeur in de nabijheid van de A2 en/of station. De woningen op deze locatie(s) zullen met name na 2030 gebouwd worden.

1.4 Hiermee kan het benodigde nieuwbouwtempo na 2030 verder verhoogd worden van 220 woningen per jaar naar 350 woningen per jaar.

Uit de woningbouwmonitor www.westbetuwe.nl/woningbouwmonitor met de stand van zaken op 1 januari 2025 blijkt dat we tot en met 2030 2.100 woningen in het woningbouwprogramma hebben zitten. In principe voldoende om gemiddeld 220 woningen per jaar op te leveren tot en met 2030. De Plantage in Meteren, Deil West en Beesd Noord leveren daaraan qua aantallen een grote bijdrage en lopen deels door in de periode na 2030.

1.5 We beschermen het open landschap in en buiten de kernen.

Door concentratie van nieuwbouw wordt verrommeling van het landschap en het aan elkaar groeien van kernen voorkomen. Bij kleinschalige nieuwbouw in de kleine kernen besteden we veel aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit. De nadruk ligt hier op inbreiding binnen de bestaande bebouwde kom.

Pijler 2: Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar

Ambities pijler 2

Om tegemoet te komen aan de vraag van inwoners en woningzoekenden in West Betuwe zetten we de komende jaren in op het bouwen van betaalbare woningen. Als het gaat om betaalbaarheid, kijken we verder dan nieuwbouw alleen. Meer doorstroming op de woningmarkt kan er ook voor zorgen dat meer woningen beschikbaar komen voor wie deze het hardste nodig hebben. We gaan doorstroming op de woningmarkt dan ook actief stimuleren. Verhuizing blijft daarbij altijd een vrije keuze: wie in zijn huidige woning kan en wil blijven wonen, is daar natuurlijk helemaal vrij in.

Beleidsafwegingen pijler 2

2.1 De programmatische eisen van 30-35-35 bij nieuwbouwplannen van 10 of meer woningen consequent toepassen als ondergrens voor het realiseren van meer betaalbare woningbouw.

In de geactualiseerde Woondeal Rivierenland is voor West Betuwe afgesproken in de periode 2022 -2030 minimaal 1.980 woningen op te leveren. Dat is gemiddeld 220 woningen per jaar. In de periode 2031-2034 is afgesproken minimaal 1.400 woningen op te leveren. Dat is gemiddeld 350 woningen per jaar.

Nieuwbouwplannen dienen een goede mix krijgen van sociale huur, betaalbaar en duur. Gezien de situatie op de lokale woningmarkt en op basis van nieuwe en komende landelijke regelgeving (bijvoorbeeld Wet versterking regie volkshuisvesting) gaan we bij projecten met meer dan 10 woningen uit van de volgende verdeling in prijsklassen:

- **Minimaal 30% sociale huur** te realiseren of te verwerven door een woningcorporatie. Bij uitleglocaties van meer dan 200 woningen gaat de gemeente West Betuwe samen met de corporaties na of het mogelijk is om een hoger percentage dan 30% sociale huur te realiseren. Als stimulans hanteert West Betuwe bij de verkoop van gemeentegrond een sociale kavelprijs: een lagere prijs voor bouwgrond die wordt gebruikt voor de realisatie van sociale huurwoningen.
- **35% betaalbaar.** Hierbij wordt per project de verdeling bepaald tussen middeldure huur en betaalbare koop. Het merendeel van de woningen in dit segment behoort tot de betaalbare koop. Middeldure huurwoningen worden alleen aan middeninkomens verhuurd: de groep die (nog) te weinig verdient voor een eigen koopwoning, maar te veel voor een sociale huurwoning.
Minimaal 30% van de woningen in het middensegment bestaat uit koopwoningen bereikbaar voor starters. Gezien de hoge bouwkosten is de kans groot dat deze betaalbare nieuwboukoopwoningen relatief klein zullen zijn, dus rond de 50m².

- **35% duur.** Dit zijn dus koopwoningen met een v.o.n. prijs hoger dan € 405.000 en vrije sector huurwoningen met een huur van meer dan € 1.184 per maand (prijsspeil 2025).

De effecten hiervan zullen vanwege het tempo bij woningbouw vooral zichtbaar zijn ná 2030.

2.2 Een actiever grondbeleid inzetten zodat de gemeentelijke programmatische invulling in lijn kan worden gebracht met de gewenste 30/35/35 verdeling.

Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad de nota Grondbeleid vastgesteld. Een actiever grondbeleid voor met name woningbouw draagt bij aan versnelling en meer regie op kwaliteit en fasering.

Vanuit het oogpunt van efficiënte en effectieve inzet van beperkte financiële middelen hanteren we voor woningbouw het uitgangspunt dat de gemeente in beginsel alleen locaties aankoopt waarmee de gemeentelijke programmatische invulling in lijn kan worden gebracht met de gewenste 30/35/35 verdeling. Dit zorgt ervoor dat gemeentebreed de doelstelling van tweederde betaalbare nieuwbouw gehaald wordt, aangezien bij projecten met minder dan 10 woningen geen betaalbaarheidseisen gelden.

2.3 Voor nieuwbouwplannen tot en met 9 woningen te gaan werken met een vereveningsfonds.

Dit betekent concreet dat initiatiefnemers voor projecten met minder dan 10 woningen die zijn vrijgesteld van de verplichting om tweederde betaalbaar te bouwen voor elke dure woning die zij mogen bouwen een passend bedrag in dit fonds storten. Vanuit dit fonds krijgen initiatiefnemers die in hun project juist meer dan tweederde betaalbaar bouwen een bijdrage om daarmee gedeelde inkomsten af te dekken.

Bij de verdere uitwerking van een vereveningsfonds wordt de financiële impact van dit vereveningsfonds inzichtelijk gemaakt en maken we afspraken over monitoring en evaluatie van dit fonds.

2.4 Beter benutten van de wettelijke ruimte om eigen inwoners kansrijker te maken op de lokale woningmarkt.

De gemeente maakt met marktpartijen en corporaties binnen de wettelijke ruimte afspraken om woningzoekenden met een lokale binding een betere kans te geven op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hen de gelegenheid te geven om als eerste hun interesse kenbaar te maken in een nieuwbouwwoning in de betaalbare koop of sociale huur.

2.5 Focus op nieuwbouw voor kleine huishoudens (maximaal 2 personen).

De nieuwbouw in West Betuwe focust zich de komende jaren vooral op kleine huishoudens, waardoor ouderen en starters voldoende bediend worden. Niet omdat er geen gezinnen op zoek zijn naar een woning, maar wel omdat de huidige woningvoorraad al over een ruim aanbod aan eengezinswoningen beschikt. Als ouderen de gelegenheid krijgen om te verhuizen naar aantrekkelijke nultredenwoningen, komen die eengezinswoningen vrij voor gezinnen en hoeven ze dus niet massaal bijgebouwd te worden.

2.6 Bij grotere nieuwbouwlocaties blijven we zorgen voor een goede mix in doelgroepen.

Woningen voor kleine huishoudens zijn logischerwijs kleiner in oppervlakte dan de ruimere nieuwbouwwoningen gericht op gezinnen. Dat zorgt voor wijken met een hogere dichtheid aan woningen dan de wijken die de afgelopen decennia zijn

gerealiseerd. Met een goed ontwerp zorgen we ervoor dat hogere dichtheid en het dorpse karakter van onze kernen hand in hand blijft gaan.

2.7 **Meer juridische ruimte bieden in de bestaande voorraad voor het toevoegen van woonruimte.**

Bij het uitbreiden van het aanbod van betaalbare woonruimte wordt vaak de nadruk gelegd op nieuwbouw. De komende jaren wil West Betuwe meer aandacht gaan besteden aan de kansen die de bestaande woningvoorraad biedt. Er zijn tal van mogelijkheden om meer woningzoekenden te huisvesten in de woningen die er nu al staan. Een voordeel van het beter benutten van de bestaande voorraad is bovendien dat deze mogelijkheden vaak op relatief korte termijn gerealiseerd kunnen worden. We zien zowel kansen bij koop- als huurwoningen. Zo is splitsing van een ruime koopwoning in twee kleinere woningen/appartementen al mogelijk. Hospitaverhuur is ook een manier om met hetzelfde aantal woningen meer mensen een dak boven het hoofd te bieden. En voor sommige jongeren is het zogenaamde *Friendswonen* een leuke eerste stap op weg naar zelfstandig wonen. Hierbij wonen twee woningzoekenden (zonder relatie) in één woning, waarbij keuken, woonkamer en sanitair gedeeld wordt. Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad mag de leefbaarheid van buurten en straten niet negatief beïnvloeden. Het uitbreiden van kamergewijze verhuur van reguliere woningen aan arbeidsmigranten is niet passend binnen het geldende beleid Huisvesting Arbeidsmigranten en is dan ook nadrukkelijk iets waar de gemeente geen ruimte voor ziet.

Pijler 3: Ieder kan gezond en veilig wonen

Ambities pijler 3

De komende jaren blijven we ons inzetten voor voldoende en passende huisvesting voor urgenten, aandachtsgroepen en ouderen. Voor al deze groepen is het van groot belang dat ze zo zelfstandig en prettig mogelijk kunnen wonen. De Woonzorgvisie biedt hiervoor een helder kader. Dit kader wordt de komende jaren verder uitgewerkt in het programma Wonen, zorg en leven.

Beleidsafwegingen pijler 3

3.1 Realiseren van woningen voor ouderen.

Om ouderen zo lang mogelijk gezond, veilig en prettig thuis te kunnen laten wonen, worden er in West Betuwe langs drie lijnen woningen voor ouderen gerealiseerd, zodat ouderen die dat willen hun eengezinswoning kunnen verlaten voor een nultredenwoning. Deze woningen kunnen in alle marktsegmenten worden gerealiseerd. De behoefte is het grootst aan sociale huur- en koopwoningen, er is echter in beperkte mate ook een markt voor middeldure huurwoningen voor ouderen die nu een koopwoning hebben.

- **Nultredenwoningen.**
Op rollatorafstand van basisvoorzieningen als een supermarkt en een huisarts voor ouderen die liever in een appartement in de buurt van voorzieningen willen wonen. Maar ook grondgebonden woningen in een dorpse setting, ook in de kernen zonder voorzieningen. Voor ouderen die zo verknocht zijn aan hun eigen kern dat ze het gebrek aan voorzieningen voor lief nemen.
- **Geclusterd wonen.**
Deze woonvorm is gericht op ontmoeting en omzien naar elkaar en dicht waar mogelijk het gat tussen volledig zelfstandig wonen en het verpleeghuis. Er is een ontmoetingsruimte - hetzij in het gebouw zelf of in de directe nabijheid - en vaak ook een gezamenlijke tuin. Ook deze geclusterde woonvormen bevinden zich in principe in de kernen met basisvoorzieningen en voldoende aanbod aan (welzijns)activiteiten. Gebouw en directe omgeving zijn zo dementievriendelijk mogelijk ingericht.
- **Zorgwoningen.**
Dit zijn woningen die primair gericht zijn op het verlenen van zorg. Vaak wonen de bewoners hier dan ook niet meer zelfstandig en ontvangen zij verpleeghuiszorg. De woningen zijn zo ingericht dat zorgverleners er letterlijk en figuurlijk goed uit de voeten kunnen. De woningen zijn vaak alleen beschikbaar voor mensen met een intramurale zorgindicatie.

3.2 Handhaven van toekomstbestendig wonen lening.

West Betuwe heeft ook aandacht voor degenen die er voor kiezen in hun huidige eengezinswoning te blijven wonen. We handhaven de stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen, waarbij ouderen tegen aantrekkelijke voorwaarden geld kunnen lenen voor aanpassing van sanitair en keuken en zelfs voor het verplaatsen van de slaap- en badkamer naar de begane grond.

3.3 Het staat ouderen vrij om zo lang als zij willen in hun eengezinswoning te blijven wonen.

We zien als gemeente echter wel duidelijk de voordelen van doorstroming. Door op tijd te verhuizen naar een nultredenwoning, houden ouderen de regie over hun leven. Dat doorstroming eengezinswoningen vrij speelt voor gezinnen is daarbij mooi meegenomen. Daarom blijft de gemeente West Betuwe de doorstroming van ouderen in de huur- en koopmarkt stimuleren door zoveel mogelijk beletsels voor hen weg te nemen.

3.4 Stimuleren bewustwording bij bewoners over eigen rol bij toekomstbestendig wonen.

Gezond en veilig wonen is niet alleen een taak van de gemeente en de woningcorporaties, maar ook van bewoners zelf, met name voor wie in een koopwoning woont. Bewoners kunnen zelf veel doen om ervoor te zorgen dat hun eigen woning meer geschikt wordt, bijvoorbeeld door het aanpassen van de badkamer, het plaatsen van een tweede trapleuning of het realiseren van een slaapkamer op de begane grond.

Pijler 4: Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern

Ambities pijler 4

Gemeente West Betuwe is en blijft volop in beweging. Er wordt hard gewerkt om tot 2030 ongeveer 2600 woningen, verdeeld over de 26 dorpen en stadjes, in ontwikkeling te brengen. Om er voor te zorgen dat er nu en in de toekomst voldoende woningen zijn voor onze inwoners. Aan het eind van deze bestuursperiode is in elke kern gebouwd, wordt er gebouwd of zijn plannen in ontwikkeling. Hierbij is er blijvende aandacht voor voldoende sociale huur en betaalbare koop/huurwoningen. Het uitgangspunt blijft dan ook dat woningbouw in elke kern mogelijk is.

De gemeente West Betuwe zoekt de komende jaren de balans tussen twee beleidsdoelen: het realiseren van voldoende en betaalbare woningen om aan de grote vraag aan woonruimte te kunnen voldoen en de wens om in alle kernen woningbouw te faciliteren. We groeien de komende jaren naar een situatie toe waarbij op een aantal grotere locaties in de gemeenten de grote aantallen worden gerealiseerd, maar waarbij door een slimme inzet van ambtelijke capaciteit én een goede voorbereiding van initiatiefnemers ook kleinschalige nieuwbouw in de rest van de gemeente mogelijk is. De gemeente West Betuwe blijft daarbij kerngericht werken. De specifieke lokale opgave van een kern staat centraal bij het bepalen van hoe, waar en wat er gebouwd wordt.

Beleidsafwegingen pijler 4

4.1 De lokale woonbehoefte is het startpunt: vooral betaalbaar en voor kleine huishoudens.

Bij de nieuwbouw van de minimaal 1.980 woningen tot en met 2030 en nieuwbouw in de periode hierna neemt de gemeente West Betuwe de lokale woningbehoefte als startpunt. In woningtypen en marktsegment van de nieuwbouw wordt eerst gekeken wat de vraag is vanuit de eigen inwoners. Deze hebben met name behoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen. De belangrijkste doelgroep op de lokale woningmarkt zijn ouderen, maar ook andere kleine huishoudens als starters. Ook woningzoekenden van buiten West Betuwe blijven uiteraard welkom om zich in onze gemeente te vestigen, maar bij wat er gebouwd wordt, is de lokale behoefte leidend.

4.2 Het nieuwbouwtempo gaat na 2030 verder omhoog.

Het aantal inwoners van de gemeente West Betuwe groeit door naar minimaal 58.000 in 2040. Om ook op lange termijn in de woningbehoefte van onze inwoners te kunnen voldoen, wordt het nieuwbouwtempo vanaf 2031 verhoogd naar minimaal 350 woningen per jaar.

4.3 **Het concretiseren van het uitgangspunt “passend bij aard en schaal” naar bijvoorbeeld maximale aantallen of bouwhoogte.**

In de actualisatie van de woonvisie zal een heldere definitie van het begrip *woningbouw passend bij aard en schaal van de kern* worden opgenomen. Aard en schaal is te operationaliseren aan de hand van de volgende criteria die erop gericht zijn om het karakter van de verschillende kernen zoveel mogelijk te bewaren:

- Bouwhoogte
- Absoluut aantal nieuwbouwwoningen binnen de komende 10 jaar
- Relatief percentage nieuwbouwwoningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad

Ten aanzien van de verschillende typen kernen hanteert West Betuwe de volgende richtlijnen *passend bij aard en schaal* waarbij de werkelijkheid kan afwijken van deze richtlijn:

- Grote kern (Geldermalsen) met uitgebreid voorzieningenaanbod en middelgrote kernen met minimaal basisvoorzieningen (Beesd, Waardenburg, Haaften, Asperen, Herwijnen, Heukelum, Vuren, Deil en Meteren):
 - Maximaal 350 woningen in komende 10 jaar
 - Maximaal 25% nieuwbouw in komende 10 jaar ten opzichte van de bestaande woningvoorraad
- Kleinere kernen: (Acquoy, Buurmalsen, Enspijk, Est, Gellicum, Ophemert, Heesselt, Hellouw, Neerijnen, Opijnen, Rhenoy, Rumpt, Spijk, Tricht, Tuil, Varik):
 - Maximaal 50 woningen in komende 10 jaar
 - Maximaal 20% nieuwbouw in komende 10 jaar ten opzichte van de bestaande woningvoorraad

Bijlage A: overzicht contactmomenten met burgers en stakeholders

April-juni 2025	Gespreksronde Genodigd: Kleurrijk Wonen, De Kernen, Welzijn West Betuwe, bewonersraad De Kernen, Huurders Belangenvereniging West Betuwe (HBWB), Huurdersbelangenorganisatie Lingesteden (HBL), Adviesraad sociaal domein, Jongerenraad, Regio Rivierenland, Provincie Gelderland, marktpartijen
3 juni 2025	Beeldvormende raadsbijeenkomst, burgers aanwezig
1 juli 2025	Bewonersavond in de Burcht van Haften Genodigd: bewoners van West Betuwe. Raadsleden waren welkom als toehoorder. Ruim 50 bewoners waren in totaal aanwezig.
2 september 2025	Stakeholderbijeenkomst Genodigd: Kleurrijk Wonen, De Kernen, Welzijn West Betuwe, bewonersraad De Kernen, Huurders Belangenvereniging West Betuwe (HBWB), Huurdersbelangenorganisatie Lingesteden (HBL), Adviesraad sociaal domein, Jongerenraad, Regio Rivierenland, Provincie Gelderland, marktpartijen