



PROGRAMMA WONEN

2024 - 2027

GEMEENTE
**WEST
BETUWE**

Basisgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Jacoline Hartman	Jacoline.hartman@westbetuwe.nl
Ambtelijk opdrachtgever	Philip Bosman	Philip.bosman@westbetuwe.nl
Programmamanager	Gerrit Visser	Gerrit.visser@westbetuwe.nl
Startdatum programma	1 mei 2024	
Einddatum programma	31 december 2027	
Huidige stadium	Opbouw	

Samenvatting

Met dit Programmaplan Wonen wordt invulling gegeven aan de ambitie van het college om de woningbouw in West Betuwe te versnellen én om tot en met 2030 2.600 woningen gerealiseerd of in plannen te hebben. In het programmaplan wordt de inhoudelijke basis gelegd op basis waarvan de uitvoeringskracht van de gemeente wordt vergroot.

We staan lokaal, regionaal en voor de grote maatschappelijke opgave om het tekort aan woningen aan te pakken. We hebben de opdracht in West Betuwe te voorzien in voldoende passende (nieuwe) woningen (kwantitatief en kwalitatief). Bovenop de lokale ambities komen alle beleidsambities van het Rijk, zoals verwoord in de Nationale Woon- en Bouwagenda. In West Betuwe werken we bij deze opgaven nadrukkelijk samen met onze inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Het zijn hun woningen, buurten en bedrijven waaraan gewerkt gaat worden. Dit doen we zoveel mogelijk kerngericht, waarbij we aansluiten bij de schaal en omvang van de kernen. (hoofdstuk 1).

De raad heeft hiervoor in verschillende visie-, beleidsdocumenten en strategieën de ambities voor West Betuwe vastgesteld. Deze ambities bepalen de strategische doelen en daarmee de koers voor het Programma Wonen. Voorgesteld wordt om de Veranderstrategie *Vernieuwend* als uitgangspunt te nemen voor het programma (hoofdstuk 2).

In dit programmaplan is in beeld gebracht hoe we deze ambities, die vertaald zijn naar strategische doelen, realiseren. In dit programmaplan zijn op hoofdlijnen die inspanningen en activiteiten benoemd die daaraan bijdragen. Hierbij gaan we uit van de principes van het *programmatisch creëren* (hoofdstuk 3).

In de afgelopen periode is gebleken dat de beschikbare uitvoeringskracht en reguliere aansturing onvoldoende is om de lokale en nationale ambities waar te kunnen maken. Met het in dit programmaplan bij elkaar brengen van de inspanningen en activiteiten wordt duidelijk dat de huidige uitvoeringskracht onvoldoende is om de ambities tot 2030 te realiseren. Daarnaast vraagt de maatschappelijke Woonopgave om een meer integrale (inhoudelijke) ambtelijke en bestuurlijke aansturing. De uitvoeringsperiode van dit programmaplan is medio 2024 tot en met 2027. Op basis van de ervaringen van deze periode wordt een nieuw programmaplan voor de periode 2028 - 2031 opgesteld. In hoofdstuk 4 zijn de risico's en monitoring met betrekking tot het programma in beeld gebracht.

Binnen deze context ligt de nadruk van het Programma Wonen in deze fase op het inregelen van een passende organisatie en besluitvorming (hoofdstuk 5), het versterken van de samenwerking (intern en extern) (hoofdstuk 6) en het verkrijgen van incidentele financiën (hoofdstuk 7).

Inhoudsopgave

Basisgegevens	2
Samenvatting	3
Inhoudsopgave	5
1. Achtergrond	6
2. Missie, visie en doelen	12
3. Programmatische aanpak.....	20
4. Risico's en monitoring	30
5. Organisatie en besluitvorming	32
6. Samenwerking	36
7. Financiën	38

1. Achtergrond

1.1 Inleiding

“In West Betuwe is er behoefte aan woningbouw in alle kernen, passend bij de schaal van de kern. Hier gaan we werk van maken!” (In Beweging, coalitieakkoord 2022 - 2026).

Het voorzien in voldoende, goede en betaalbare huisvesting voor alle inwoners van West Betuwe is een stevige ambitie van de gemeente. Vanuit woningzoekenden, woningcorporaties, bewonersinitiatieven en projectontwikkelaars wordt nadrukkelijk aangegeven dat er sneller en meer gebouwd moet worden. Er is behoefte aan woonruimte voor starters, senioren, zorgbehoevenden, stathouders en andere aandachtsgroepen. Dit wordt door de gemeente herkend én erkend. Niet voor niets staat er in het coalitieakkoord *In Beweging* dat het tot en met 2030 geplande aantal van 2.600 woningen voor de coalitie niet genoeg is.

Het college zet in op de realisatie en het concreet krijgen van de geplande 2.600 woningen tot en met 2030. Daarnaast werkt het college aan het vergroten van de planvoorraad met nieuwe plannen.

Om dat voor elkaar te krijgen, is er een stevige lokale aanpak nodig. Een aanpak die versnelling van de realisatie van geplande woningen aanjaagt, die ruimte creëert voor nieuwe plannen en die creatieve oplossingen zoekt voor tijdelijke en flexibele woningen. Tegelijkertijd gaat het niet alleen om het bouwen van nieuwe (tijdelijke en flexibele) woningen. Waar mensen wonen is behoefte aan scholen, winkels, (sport)verenigingsleven, de noodzaak voor aardgasvrij wonen, etc. We zoeken allemaal een prettige leefomgeving en deze zaken dragen daar aan bij.

In toenemende mate wordt de gemeente gevraagd medewerking te verlenen aan woonzorg initiatieven. De voortgaande vergrijzing en het beleid om zorgbehoevenden zolang als het kan (zo zelfstandig mogelijk) zelfstandig te laten wonen zorgt voor behoefte aan nieuwe woonlocaties. In 2023 is een lokale woonzorg-analyse (omvang doelgroepen, woonwensen, etc) opgeleverd om bouwstenen te leveren voor de lokale woonzorgvisie (vaststelling in het eerste kwartaal 2024). Deze woonzorgvisie zal aangeven hoe de gemeente invulling wil geven aan de vraag naar woonruimte vanuit verschillende aandachtsgroepen¹ en aan de zorg- en ondersteuningsstructuur die daarvoor nodig is. Gezien de verwachte omvang van de taak wordt vooralsnog ingezet op een eigen programma Woonzorg (incl. Woonzorgvisie).

Een belangrijk ander maatschappelijk thema betreft de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In West Betuwe zijn ongeveer 21.000 bestaande woningen. Voor al deze woningen geldt dat zij uiterlijk 2050 volledig energieneutraal moeten worden. De huidige energiekosten zorgen bij een groeiende groep inwoners voor financiële problemen. Dit kan doorwerken op de lokale woningmarkt als mensen bijvoorbeeld genoodzaakt zijn hun huis te verkopen. Vanuit het Programma

¹ Onder aandachtsgroepen in de Woonzorgvisie wordt onder andere verstaan ouderen, mensen met sociale of medische urgentie en mensen die uitstromen uit een intramurale situatie (zware zorgvraag).

Duurzaamheid (vastgesteld door college in juli 2022) wordt gewerkt aan het versneld isoleren van deze woningen en het aansluiten op aardgasvrije warmtelevering.

Participatief en kerngericht: dat typeert ons!

Inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties werken in West Betuwe al sinds lange tijd samen. Allemaal initiatieven waarbij er een evenwichtige samenwerking is tussen deze partijen en de gemeente. Met het programma Kerngericht werken zetten we in op het behoud en verdere ontwikkeling van deze manier van werken. Iets typisch West Betuws en dat koesteren we! Deze werkwijze wordt ook toegepast bij de activiteiten uit dit programma. Dit zien we onder meer terug bij het opstellen van de Kansenskaarten op kernniveau en de vraagstukken die gaan over het verduurzamen van de gebouwde omgeving (= bestaande woningvoorraad).

1.2 Beleidscontext

Het programma wordt uitgevoerd binnen een lokale, nationale en provinciale/ regionale beleidscontext. De behoefte aan voldoende, goede en betaalbare huisvesting is de afgelopen periode urgenter geworden. Die urgentie blijkt uit het lokale en nationale beleid. De gemeente werkt in de uitvoering daarvan samen met de regiogemeenten en Provincie Gelderland. In deze paragraaf is een compacte weergave van dat beleid opgenomen.

Wonen in cijfers

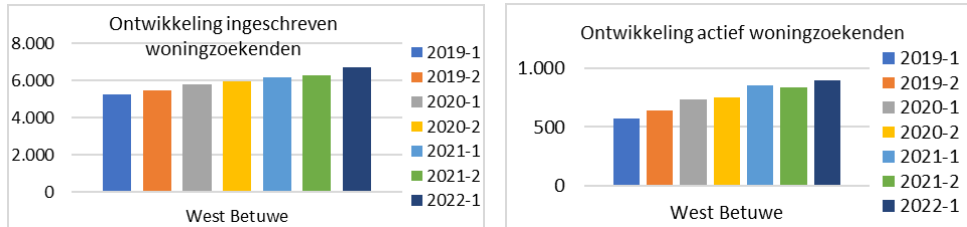
Via www.waarstaatjegemeente.nl zijn allerhande cijfers op te vragen over de gemeente. Ook cijfers die iets vertellen over de het aantal huishoudens en de lokale woningmarkt². Opvallend is het relatief grote aantal personen per huishouden (2,47) en het relatief lage aandeel alleenstaanden (ruim 26%). Ook in West Betuwe zal het aantal personen per huishouden de komende jaren nog dalen en het aantal eenpersoonshuishoudens groeien. De huidige woningvoorraad lijkt daar kwalitatief en kwantitatief nog niet op voorbereid te zijn.

Figuur 1 Bevolking West Betuwe (Bron: www.waarstaatjegemeente.nl, Q3 2023)³



Met de *Nationale Woon- en Bouwagenda (2022)* is de opgave voor de gemeente om te voorzien in betaalbare (sociale huur, middenhuur en goedkope koop) huisvesting groter geworden. Zeker in een context dat het aantal mensen dat op zoek is naar een betaalbare woning de afgelopen jaren gegroeid is. De cijfers van de corporaties laten bijvoorbeeld een groei zien van het aantal ingeschreven woningzoekenden én actief woningzoekenden.

Figuur 2a en 2b Ontwikkeling ingeschreven en actief woningzoekenden (bron: Woongaard, begin 2023)



Kortom, de demografische ontwikkelingen en de gegevens van de woningcorporaties bevestigen de noodzaak om snel, voldoende en betaalbaar te bouwen.

Omgevingsvisie 1.0⁴

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie 1.0 heeft de gemeenteraad 3 kernambities bepaald. De kernambitie die voor het programma Wonen en voorzieningen van belang is luidt⁵:

“De gemeente West Betuwe zet in op toekomstbestendige en leefbare kernen.
Dit betekent goed wonen en leven voor alle inwoners. We zorgen voor een passend woningaanbod, bereikbare (gebundelde) voorzieningen en een ontmoetingsplek in iedere kern. We zijn ons ervan bewust dat niet elke kern alle voorzieningen zoals een supermarkt, onderwijs- of sportvoorzieningen kan hebben. We kiezen er daarom bijvoorbeeld voor verschil per kern in het aanbod winkelveorzieningen. De ene kern zal alleen een supermarkt hebben en andere kernen hebben een uitgebreider en diverser winkelaanbod. Hierbij hebben we oog voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, goed toegankelijke openbare ruimte en een fijnmazige bereikbaarheid van de kernen. We vinden het belangrijk dat alle inwoners wonen in een schone, groene, gezonde en veilige leefomgeving, die de samenredzaamheid en onderlinge verbondenheid ondersteunt. Iedereen moet mee kunnen doen in de maatschappij en daarom zetten we in op voor iedereen toegankelijke openbare ruimte en infrastructuur”.

In hoofdstuk 2 van dit programmaplan wordt daar uitvoeriger op ingegaan. Er is geen aanleiding de doelen daarvan aan te scherpen of te wijzigen. Deze doelen zijn toereikend en uitdagend genoeg. Wél wordt met dit programmaplan de uitvoeringskracht voor het realiseren van deze doelen én de nieuwe ambities van het Rijk versterkt. Daarbij vraagt het realiseren van deze doelen en ambities soms extra inspanningen. Ook dat maakt onderdeel uit van het Programma Wonen.

⁴ [Omgevingsvisie West Betuwe](#)

⁵ [Omgevingsvisie West Betuwe](#), pagina 69

Lokale Woonvisie Wonen naar behoefte 2020-2030⁶

Eind 2020 heeft de gemeenteraad de eerste Woonvisie van West Betuwe vastgesteld. De volgende vijf uitgangspunten uit de Woonvisie geven in belangrijke mate richting aan de uitvoering van de activiteiten uit dit programmaplan:

1. *Grote projecten helpen om balans in de woningmarkt te herstellen.* Versnelling van grote plannen in De Plantage en Beesd Noord, om daarmee de druk op de woningmarkt te ontlasten en ruimte te bieden aan plannen in de kernen die inspelen op de lokale behoefte van een kern. Rijks- en provinciaal beleid ondersteunen deze koers.
2. *Evenwichtige groei in elke kern, passend bij de aard en schaal van het dorp.* ontwikkelen van beleid voor het stimuleren van CPO-projecten en kleinschalige initiatieven in en met de kernen.
3. *Meer sociale huur/goedkope koop, meer woningen voor kleine huishoudens.* Voldoende ontwikkeling in alle prijssegmenten. Dat betekent: meer goedkope koop- of sociale huurwoningen en meer woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.
4. *Zowel via bestaande woningvoorraad als in nieuwbouw inzetten op geschikte woningen voor senioren en kansen voor starters.*
5. *Flexibele woonvormen.* Uitbreiden en versoepelen van de mogelijkheid mantelzorg- of meergeneratie-units bij een woningen te plaatsen. Ook de mogelijkheid van tijdelijke woningen onderzoeken.

Met de aanvullende ambities vanuit het coalitieakkoord om sneller en meer woningen te bouwen ontstaat de ruimte deze doelen uit de lokale Woonvisie versneld te realiseren.

Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022)

In maart 2022 stelde het kabinet de Nationale Woon- en Bouwagenda vast. In deze agenda staan de nationale ambities die het Rijk heeft om de problemen op de woningmarkt op te lossen. Het Rijk stelt zich drie kerndoelen:

1. 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan 2/3 betaalbaar (beschikbaarheid);
2. Betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen (betaalbaarheid);
3. Voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectieven voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar (kwaliteit)

Ten behoeve van de doelstellingen heeft het Rijk zes programma's in uitvoering⁷:

Programma Woningbouw

In dit programma gaat het om het versnellen van de woningbouw tot en met 2030 naar 100.000 per jaar ten einde 900.000 woningen gebouwd te hebben, waarvan 2/3 betaalbaar in nieuwe plannen. Het gaat om alle typen woningen. Te denken valt aan woondeals, prestatieafspraken, verbeteren juridisch instrumentarium, monitoringsystemen, etc.

⁶ [RV2020-149-Bijlage-Woonvisie-West-Betuwe-2020-2030-1.pdf \(westbetuwe.nl\)](#)

⁷ [Nationale Woon- en Bouwagenda | Home | Volkshuisvesting Nederland](#), via deze link zijn de 6 programma's terug te vinden (gecontroleerd: 15 november 2023)

Programma Een thuis voor iedereen (medio april 2022)

Hierin zijn de acties gericht op het verminderen van het aantal huishoudens met te hoge woonlasten, zorgen dat mensen een woning kunnen vinden die bij hen past en het verbeteren van de bescherming van huurders en kopers.

Programma Betaalbaar wonen (eind april 2022)

In dit programma is een gericht aanpak voor het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen, zorgen voor een evenredige verdeling over alle gemeenten (30% sociale huur), combineren van wonen/zorg/welzijn/werk, voorkomen van dakloosheid (schulden, zorg, etc.)

Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid (eind mei 2022)

Het Rijk gaat in dit programma in op het verbeteren van de fysieke leefomgeving (vergroenen, bevorderen bewegen), bieden van perspectief (werk, schulden, sociale cohesie) en het vergroten van de veiligheid (criminaliteit).

Programma Verduurzaming gebouwde omgeving (eind mei/ begin juni 2022)

In samenwerking met het Ministerie voor Klimaat en Energie wordt in dit programma gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak voor de warmtetransitie, verduurzaming van individuele woningen (huur en koop), het verduurzamen van utiliteitsbouw (maatschappelijk vastgoed) en het opschalen van de opwek van energie via duurzame bronnen en de bijpassende infrastructuur. Tot slot wil het Rijk ook innovaties in de woningbouw stimuleren en duurzaam bouwen bevorderen.

Programma Wonen en zorg voor ouderen (medio juni 2022)

Het versnellen van woningbouw voor ouderen en woonzorgvoorzieningen en het vergroten van de doorstroming (bijdragen aan verhuisgeneidheid) zullen richting geven aan de inspanningen in dit programma.

Provinciaal en regionaal

De Provincie Gelderland heeft een coördinerende taak bij het uitvoeren van het Rijksbeleid dat gevolgen heeft voor het ruimtegebruik. Het zorgen voor voldoende woningen en bijhorende voorzieningen is één van de onderdelen van het Rijksbeleid. Daarnaast wordt gewerkt aan een ruimtelijke ordening, waarbij ook een plaats is voor de (toekomstige) energievoorziening en de veranderingen in het landelijk gebied (autonoom en als gevolg van Rijksbeleid). In oktober 2023 heeft de gemeenteraad, het samen met de provincie en regiogemeenten opgestelde, regio-arrangement vastgesteld. In het regio-arrangement wordt vastgehouden aan de tot en met 2030 geldende regionale afspraken in de *Regionale Woondeal 2022 - 2030 Regio Rivierenland*. Voor West Betuwe betekent dit dat er tot en met 2030 *tenminste* 1980 woningen gebouwd moeten gaan worden, waarvoor een aantal kwaliteitscriteria gelden. Dit betekent dat we tot en met 2030 jaarlijks op basis van de *Regionale Woondeal* maar liefst gemiddeld 220 woningen moeten opleveren (vanaf 2022): de ambitie van de coalitie betekent 375 op te leveren woningen (vanaf 2023). Ter vergelijking: in de periode 2019 - 2022 zijn er jaarlijks gemiddeld 200 woningen opgeleverd.

1.2 Markt- en omgevingscontext

Markt

Het grootste deel van de in West Betuwe te bouwen woningen wordt ter hand genomen door projectontwikkelaars. Op dit moment zijn er allerlei marktomstandigheden die een negatieve invloed

hebben op de snelheid waarmee zij hun plannen realiseren. Denk daarbij aan de van voorjaar 2022 tot en met september 2023 sterk gestegen rentes, de sterk gestegen bouwkosten van de afgelopen jaren en de dalende vraag naar de duurdere woningen (meer dan 500.000 euro). Dit leidt ertoe dat o.a. al bestaande plannen in de “zachte” voorraad en soms al vergunde projecten (nog) niet tot ontwikkeling gebracht worden. Bij nieuwe plannen leiden (nieuwe) onderwerpen als het nationaal stikstof-beleid (incl. gevolgen voor vergunningverlening), extra eisen aan de woningbouw en inrichting van de openbare ruimte voor de klimaatopgaven (energie, water en bodem) tot vertraging. Waar mogelijk probeert West Betuwe daar met de projectontwikkelaars oplossingen voor te vinden.

Omgeving

Onze inwoners ervaren in toenemende mate dat er druk is op de beschikbare ruimte. Oók in hun directe leefomgeving. Met het oog op woningbouw is het nodig dat locaties die nu bijvoorbeeld voor landbouw of recreatie in gebruik is van functie veranderd. Dit kan van invloed zijn op het huidige woongenot van inwoners of de beperking van bedrijvigheid. Hoewel veel inwoners en bedrijven de noodzaak van woningbouw onderkennen: ze kunnen van mening met initiatiefnemers en gemeente verschillen van inzicht over welke locaties geschikt zijn. Ondanks de inzet op tijdige communicatie en zorgvuldige participatie houden inwoners en bedrijven de mogelijkheid om de besluitvorming juridisch aan te vechten.

2. Missie, visie en doelen

2.1 Missie

West Betuwe is een gemeente maken waar mensen prettig wonen, bedrijven (duurzaam) kunnen ondernemen, een goed arbeidsklimaat heerst en de leefomgeving schoon en veilig is. Dit betekent goed wonen en leven voor alle inwoners. Voor huidige inwoners die op zoek zijn naar een (andere) woning. We willen dat zij in West Betuwe een passende woning kunnen vinden. Ook bieden we passende huisvesting aan nieuwe inwoners, die bijvoorbeeld vanwege werk of familie in onze gemeente komen wonen. We zorgen daarom voor een kwantitatief en kwalitatief passend woningaanbod. Tot en met 2030 bouwen we tenminste 1980 en ambiëren we 2600 woningen gebouwd of in plannen te hebben.

De gemeente West Betuwe zet in op toekomstbestendige en leefbare kernen. Dit betekent goed wonen en leven voor alle inwoners. We zorgen voor een passend woningaanbod, bereikbare (gebundelde) voorzieningen en een ontmoetingsplek in iedere kern. We zijn ons ervan bewust dat niet elke kern alle voorzieningen zoals een supermarkt, onderwijs- of sportvoorzieningen kan hebben. We kiezen er daarom bijvoorbeeld voor verschil per kern in het aanbod winkelveorzieningen. De ene kern zal alleen een supermarkt hebben en andere kernen hebben een uitgebreider en diverser winkelaanbod. Hierbij hebben we oog voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, goed toegankelijke openbare ruimte en een fijnmazige bereikbaarheid van de kernen. We vinden het belangrijk dat alle inwoners wonen in een schone, groene, gezonde en veilige leefomgeving, die de samenredzaamheid en onderlinge verbondenheid ondersteunt. Iedereen moet mee kunnen doen in de maatschappij en daarom zetten we in op voor iedereen toegankelijke openbare ruimte en infrastructuur

2.2 Ambities uit Omgevingsvisie 1.0⁸

Volgens de bevolkingsprognoses zal West Betuwe naar verwachting tot 2040 groeien: van bijna 52.000 inwoners nu naar ca. 58.000 tot 60.000 inwoners. Deze groei bestaat deels uit autonome groei, alsmede groei door vestigers van buiten de gemeentegrenzen. De afgelopen jaren zien we een toenemende migratie en vraag naar woningen van huishoudens uit de Randstad, met name uit Utrecht. Naar verwachting zal hierdoor de vraag naar woningen in de gemeente verder toenemen: ten minste 2.200 extra woningen tot 2030 (**noot:** dit aantal is in het coalitieakkoord 2022-2025 opgehoogd naar 2.600).

Ook verandert de kwalitatieve woningbehoefte in West Betuwe de komende jaren. Deze verandering is onder andere het gevolg van demografische ontwikkelingen. In heel Nederland zal tot 2050 de bevolking vergrijzen, zoals gezegd geldt dit ook voor West Betuwe. De komende jaren zal het aandeel inwoners dat ouder dan 75 jaar stijgen, van 8% in 2021 naar 17% in 2050⁹. Langer gezond zelfstandig wonen vraagt voor onze oudere inwoners om woningen, leefomgeving, voorzieningen en mobiliteit die daarvoor geschikt zijn. De vergrijzing zorgt daarnaast niet alleen voor een woonopgave, maar zal ook de zorgvraag in de kernen doen stijgen.

⁸ De inhoud in deze paragraaf komt volledig uit de Omgevingsvisie 1.0 zoals door de raad is vastgesteld op 22 februari 2022.

⁹ Onderzoek van Companen in 2023 toont een groei van het aandeel inwoners dat ouder is dan 75 jaar naar 21% in plaats van de in de Omgevingsvisie opgenomen 17%.

Hiernaast zien we - mede als gevolg van de vergrijzing - dat het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren toeneemt. Het West Betuwse woningaanbod bestaat uit een relatief eenzijdige voorraad met veel eengezinswoningen in de koopsector. Als gevolg hiervan zijn er weinig passende woningen voor de groeiende groep kleine huishoudens. Niet alleen betreft dit senioren, maar ook jonge mensen. Veel jongeren trekken naar de stad voor studie en werk, maar keren niet terug naar de kernen of het landelijk gebied. Om een evenwichtige bevolkingsopbouw in onze kernen te houden, is het van belang dat we voldoende en betaalbare woningen kunnen bieden. Met name voor de kleinere huishoudens. Zo kunnen jongeren in onze gemeente goed en betaalbaar wonen en bieden we senioren de mogelijkheid om door te stromen.

De demografische ontwikkelingen in West Betuwe leiden tot een afnemende beroepsbevolking, mede als gevolg van wegtrekkende jonge mensen en de vergrijzende bevolking. Arbeidsmigranten vullen daarom de West Betuwse beroepsbevolking aan. Een deel van deze groep zoekt ook een passende woning in West Betuwe, waar eventuele hereniging met hun gezin mogelijk is en waar ze kunnen integreren in de buurt.

Naast het nieuw bouwen en toevoegen van woningen liggen er in West Betuwe ook opgaven in de bestaande woningvoorraad. In navolging van het Klimaatakkoord moeten vrijwel alle woningen in 2050 CO₂-neutraal zijn. Dat betekent een verduurzamingsopgave voor een groot deel van de woningen in West Betuwe. Gezien het aantal koopwoningen, betekent dit dat er vanuit particuliere woningeigenaren een grote inspanning nodig is voor het isoleren, het besparen en het opwekken van energie. Ook ligt er een vernieuwings- en transformatieopgave in de sociale huursector ten aanzien van verduurzaming. Naast het aanpassen van de woningen is het van belang te kijken naar het verbeteren en klimaatadaptief maken van de woonomgeving.

Goed wonen gaat niet alleen over woningen, maar ook over de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving en de voorzieningen. Met name in de kleinere kernen staan commerciële en maatschappelijke voorzieningen zoals winkels, onderwijs en eerstelijnszorg (zoals huisartsen) onder druk. Door schaalvergroting, toegenomen mobiliteit, ICT diensten, thuisbezorging en veranderende consumentenvoorkeuren zijn veel voorzieningen verdwenen. In een aantal kernen is al langere tijd geen winkel of andere voorziening meer aanwezig. Zo hebben Tricht, Opijnen en Varik sinds enkele jaren geen 'eigen' supermarkt meer. Recentelijk is ook de Troefmarkt in Ophemert gesloten. De voorzieningen die er nog wel zijn, worden dan ook gekoesterd door de bewoners. Landelijk zien we dat maatschappelijke voorzieningen in kleinere kernen steeds vaker geclusterd worden, zoals in multifunctionele accommodaties of in een 'Kulturhus'.

Figuur 3 Ambities Wonen en voorzieningen zoals opgenomen in Omgevingsvisie 1.0

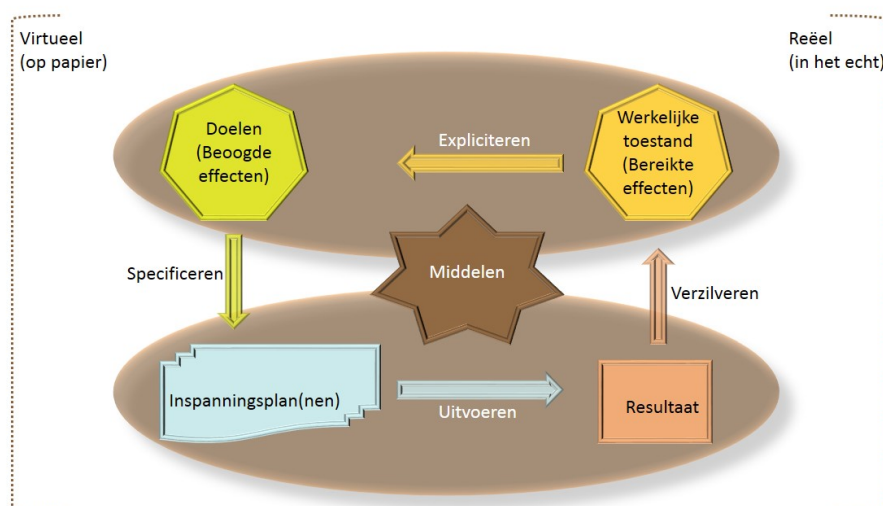
AMBITIES

- We vergroten de woonvoorraad met ten minste 2.200 woningen tot 2030. Als gemeente West Betuwe zorgen we ervoor dat de woningbouwontwikkelingen van De Plantage in Meteren en Beesd Noord bijdragen aan versnelling van de woningbouwproductie.
- Hiernaast biedt de gemeente West Betuwe ruimte voor bouwen naar de woonbehoefte van de inwoners, onder de voorwaarde dat deze het dorpse karakter en open landschap in West Betuwe beschermen. We willen evenwichtige ontwikkeling in alle kernen, passend bij de aard en schaal van de kern. De gemeente blijft altijd in gesprek met de kernen over een passend woningbouwprogramma.
- Nieuwe plannen dragen bij aan de diversiteit van de woningvoorraad. De gemeente telt nu relatief veel grotere, grondgebonden gezinswoningen. In de toekomst zullen er meer kleine huishoudens bijkomen. Dit betekent dat er meer kleinere (gestapelde) woningen bijgebouwd zullen worden, mits deze passen in het dorpse karakter. We zetten in alle kernen in op een mix van duur, middelduur en goedkoop zijn om zo voor alle doelgroepen woningen te realiseren.
- We zetten in op tijdelijke flexibele woonvormen en collectieve wooninitiatieven door onder andere ruimte te bieden aan Tinyhouses, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en huisvesting voor arbeidsmigranten.
- We stimuleren dat senioren zo lang en gezond mogelijk thuis kunnen wonen. Daarom kiezen we voor de realisatie van seniorenhuisvesting nabij dagelijkse voorzieningen, zorg en vervoer.
- De gemeente West Betuwe stimuleert en faciliteert energiebesparing, het isoleren van huizen en het leggen van zonnepanelen op bestaande huizen om het energieverbruik terug te dringen en woningen zoveel mogelijk "aardgasvrij-gereed" te maken. Ook zetten we in op het verbeteren en klimaatadaptief maken van de woonomgeving. De gemeente bezit geen woningen, dus dit vraagt ook om een forse inzet van de particulier.
- We zetten in op het versterken van leefbare kernen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Hiervoor behouden we een ontmoetingsplek (dorpshuis of MFC) in elke kern.

2.3 Hoofddoelen

Indicatoren

In het programmatisch werken worden hoofddoelen opgesteld op basis van beter, minder, meer, etc. Dit geldt ook voor de strategische doelen in deze paragraaf. Om de inspanningen goed te richten is het belangrijk indicatoren (ook wel: meetbare doelen) te benoemen. Indicatoren die aangeven of de beweging richting de gestelde doelen gemaakt worden én indicatoren die verbonden zijn aan de te verrichten inspanningen. Zo ontstaat er een relatie tussen doelen, indicatoren, inspanningen en middelen waardoor de gemeente zicht krijgt op haar doelrealisatie. Visueel ziet die relatie er als volgt uit:



Het bepalen van de indicatoren en de wijze waarop en de frequentie waarmee ze gemonitord worden, maakt onderdeel uit van dit programmaplan. Dit kan in een later stadium leiden tot nadere bijsturing of aanscherping van de te verrichten inspanningen. Om die reden zijn nog niet alle genoemde hoofddoelen vertaald naar concrete indicatoren.

Hoofddoelen

Om onze ambities te realiseren stellen we voor de programmaperiode van 4 jaar een aantal doelen die in globale termen omschrijven wat de gemeente nastreeft. Het gaat hierbij om strategische doelen die voortvloeien uit de inhoudelijke ambities uit de Omgevingsvisie 1.0. Daarbij houden we rekening met de wettelijke plichten en het regeringsbeleid. We onderscheiden verschillende pijlers die qua urgentie van (verplichte) inspanningen en financiële impact (op korte termijn) verschillen.

Programmaliijn 1 Woningbouw tot en met 2030

In West Betuwe werken we aan de volgende strategische doelen als het gaat om de woningbouw.

- Vergroten van de planvoorraad (hard en zacht¹⁰)
- Versnellen van de bouw van de tot en met 2030 geplande woningen (hard en zacht)¹¹
- Vergroten aandeel flexwoningen
- Verrijken woningvoorraad met nieuwe (tijdelijke) woonvormen

Deze hebben we vertaald naar een aantal operationele doelen, zodat we de voortgang goed kunnen monitoren.

1. In 2030 zijn er tenminste 1980 woningen gebouwd (per jaar minstens 220)
2. Tot en met 2026 worden o.a. vanuit de kansenskaarten tenminste 5 locaties met 10 of meer woningen toegevoegd aan de planvoorraad.

¹⁰ De termen hard en zacht duiden de status waarin een woningbouwinitiatief zich bevindt. "harde plannen" zijn in een fase dat de vergunningaanvraag of bouw kan beginnen.

¹¹ Peildatum 1 september 2023

3. In 2027 is 100% van de zachte plannen (met peildatum 1-1-2023) met 5 of meer woningen omgezet naar een hard plan en is een bouwplanning aanwezig.
4. Uiterlijk 2026 zijn er voor alle 26 kernen kansenskaarten opgesteld voor o.a. extra woningbouw¹² tot en met 2030 en daarna.
5. De gemeente voert actiever grondbeleid ten behoeve van o.a. woningbouw.
6. In 2030 zijn er tenminste 150 flexwoningen geplaatst.
7. In 2027 zijn er door particulieren tenminste 75 wooneenheden gerealiseerd die voorzien in een andere of tijdelijke woonbehoefte (tiny house, microwoningen, woningsplitsing, etc).

Programmalijn 2 Betaalbaar Wonen

In West Betuwe werken we aan de volgende strategische doelen als het gaat om de woningbouw.

- We vergroten het aandeel sociale huur in West Betuwe
- Er worden meer betaalbare koopwoningen gebouwd
- We faciliteren starters op de woningmarkt
- We verbeteren de kwaliteit en het aanbod van huisvesting aan kwetsbare doelgroepen

Deze hebben we vertaald in de volgende operationele doelen, zodat we de voortgang goed kunnen monitoren:

- Met de woningbouwcorporaties zijn in 2024 afspraken gemaakt over de bouw van 616 sociale huurwoningen¹³ tot en met 2030.
- Op het totaal van alle bouwplannen worden de percentages van betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen van de Nationale Woon- en Bouwagenda 2022 gerealiseerd.
- We faciliteren de transformatie van panden ten behoeve van (sociale) huur- en betaalbare koopwoningen.
- In 2026 is tenminste 1 locatie voor grootschaligere huisvesting van arbeidsmigranten in gebruik
- We voldoen aan huisvesting van de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders en Oekraïners

Programmalijn 3 Bestaande voorraad

- Verduurzamen van alle bestaande woningen in 2050 voorraad (aardgasvrij, geïsoleerd)
- Vergroten aantal gesplitste woningen en transformatie van panden t.b.v. woningbouw
- We bieden sneller of betere huisvesting aan specifieke doelgroepen

Deze zijn vertaald in de volgende operationele doelen om de voortgang te monitoren:

- In 2024 wordt de Transitievisie 2.0 vastgesteld met een routeplanner tot 2050.
- In 2050 zijn alle sociale huurwoningen in West Betuwe energieneutraal¹⁴.
- We passen, vanaf de wettelijke invoering, de Nationale Maatlat Water en Bodem toe bij herstructurering van de openbare ruimte.

¹² De Kansenskaarten zijn een kerngerichte vertaling van Omgevingsvisie 1.0 en de ruimtelijke impact en mogelijkheden per kern. In 2024 vindt er een evaluatie plaats van de dan afgeronde trajecten voor de eerste 7 kernen. Zie ook Programmabegroting 2024 - 2027.

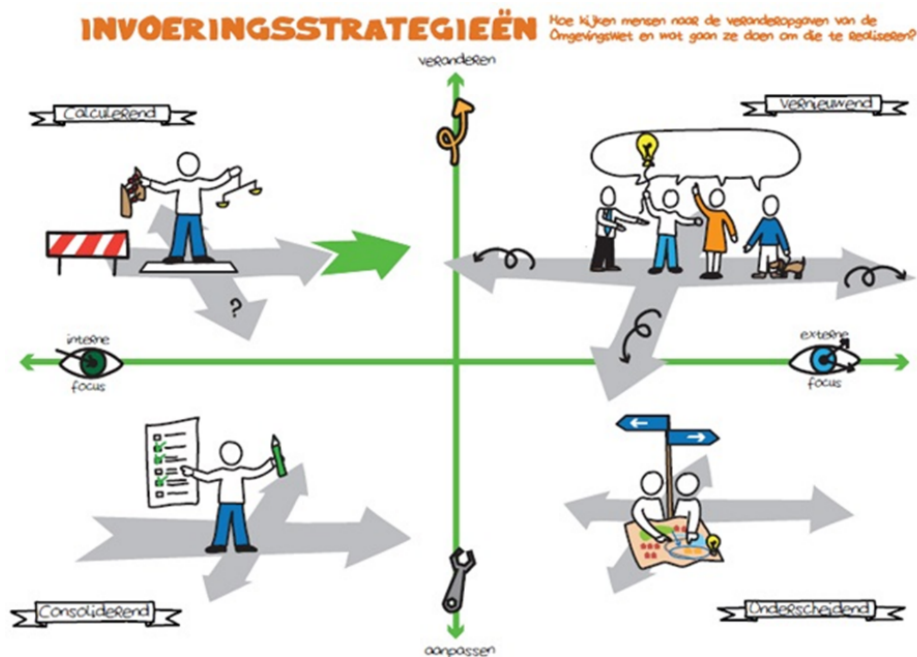
¹³ Komend uit de Regionale Woondeal 2023 - 2030 Regio Rivierenland

¹⁴ Wettelijke plicht voor woningcorporaties

- In 2026 worden de CPO-locaties in Spijk en Buurmalsen bewoond.
- We faciliteren inwoners bij het zorggeschikt maken van hun woning.

2.3 Veranderstrategie

In dit programmaplan zijn de ambities van de gemeente West Betuwe uit de Omgevingsvisie vertaald naar een aantal hoofddoelen (zie vorige paragraaf). De gemeente kan voor het realiseren van deze doelen verschillende strategieën toepassen. Een bruikbaar model voor de strategiebepaling is het *Model invoeringsstrategieën Omgevingswet* zoals die door de VNG is ontwikkeld.



De strategie die gekozen wordt, is bepalend voor de lokale aanpak. Het werkt door in de inzet van mensen, middelen en instrumenten. Het vooraf bepalen van de veranderstrategie is belangrijk met het oog op het veranderproces. Het is een belangrijke boodschap aan de organisatie en externe stakeholders (inwoners, bedrijven, etc.) voor wat betreft de richting die West Betuwe voorstaat. De VNG onderscheidt de volgende vier strategieën:

1. Consolideren (aanpassen wat moet, intern gericht)

In deze strategie wordt rol van de gemeente bij een veranderopgave als niet zo groot beschouwd. De gemeente kiest bij deze strategie voor een afwachtende houding. De gemeente past hooguit op onderdelen iets aan in beleid of uitvoering als dit van de wetgever moet. De inspanning die dat vraagt wordt veelal als onderdeel beschouwd van het reguliere werk van de gemeente. Dit wordt vertaald in de bestaande beleids- en uitvoeringsplannen, waar de professionals mee aan de gang gaan.

2. Calculerend (veranderen wat kan, intern gericht)

Bij deze strategie worden de wettelijke mogelijkheden (bijv. uit Omgevingswet) of eigen belang benut wanneer de inspanningen opwegen tegen de voordelen die dat oplevert. Er is behoefte aan een businesscase om die afweging te kunnen maken. Een positieve businesscase leidt daarna tot een zakelijke, vaak projectmatige aanpak met een projectleider, projectorganisatie, etc ten behoeve van de veranderopgave. Omdat de maatschappelijke externe voordelen meestal niet of slechts in algemene termen kunnen worden geduid is de focus hierbij vooral gericht op de interne factoren als organisatie, processen en informatieverlening. Bijvoorbeeld het verbeteren van de dienstverlening aan initiatiefnemers met de inrichting van de kleine en grote Omgevingstafels (waar woningbouwprojecten besproken worden).

3. Onderscheidend (selectief aanpassen, extern gericht)

In deze strategie is de gemeente ten aanzien van de impact van de veranderopgaven wat terughoudender. Het zal in de praktijk zich allemaal nog moeten bewijzen. Ook omdat een groot deel van de verandering buiten de gemeentelijke organisatie plaatsvindt. Wel zien we voor één of meerdere zich extern aandienende maatschappelijk vraagstukken aanknopingspunten om de nieuwe werkwijzen te gaan uitproberen. Er worden meerdere (kerngerichte) pilots en projecten gestart en in die "experimenteer of leeromgeving" gaat de gemeente aan de gang. Deze activiteiten zijn onderscheidend van de andere werkzaamheden van de gemeente. Een belangrijk verschil met de calculerende strategie is dat er niet vooraf al een helemaal uitgewerkte businesscase is. De gemeente start pilots en projecten waarvan vooraf niet precies te bepalen is wat de opbrengst is in het licht van de hoofddoelen.

4. Vernieuwend (veranderen van buiten naar binnen)

In deze strategie gaat de gemeente voor maximale vernieuwing. Deze strategie past bij een gemeente die graag op de troepen vooruit loopt. Nut en noodzaak van de maatschappelijke opgaven worden volledig onderschreven en ook de uitdagingen om daar de eigen werkwijze en cultuur voor te veranderen worden breed gedragen. Als dit vraagt om extra investeringen, dan is de gemeente bereid die te doen. De gemeente onderkent dat er sprake is van een forse verandering voor de dienstverlening en de wijze waarop met burgers en bedrijven wordt omgegaan. Daarom worden ook initiatiefnemers, belanghebbende burgers en bedrijven en andere ketenpartners bij het proces betrokken. De aanpak is vooral gericht op het proces en het bouwen aan het gezamenlijk vertrouwen om deze ingrijpende klus samen te klaren.

Veranderstrategie Vernieuwend

In het coalitieakkoord *In Beweging* is het volgende uitgangspunt voor het aanpakken van de woningbouw in West Betuwe opgenomen:

"Knelpunten die we tegenkomen lossen we op met creativiteit. We faciliteren bij initiatieven van inwoners (bijvoorbeeld CPO) en continueren de startersleningen. Verder zoeken we door naar frisse, nieuwe manieren om met lef te versnellen. Juist door samenwerking, lobbyen en het denken buiten de kaders moeten we met elkaar komen tot meer woningbouw" (In Beweging, april 2022)

Op basis van de beschreven strategieën én de ambitie uit het coalitieakkoord past de Veranderstrategie Vernieuwend het beste bij de lokale situatie in West Betuwe. Deze wordt dan ook toegepast in de programmaperiode 2024 - 2027.

Veranderstrategie Vernieuwend

De enorme uitdaging op de woningmarkt vraagt dat de gemeente alle mogelijkheden benut om woonruimten toe te voegen. Niet alleen klassieke woonconcepten, maar juist ook nog niet binnen de gemeente beproefde vormen. Dit vraagt een open houding naar initiatieven van buiten. We moeten iets nieuws én iets anders doen dan tot nu toe. Om hiertoe te komen werken we actief samen met de buitenwereld: inwoners, projectontwikkelaars, woningcorporaties en andere partijen. West Betuwe faciliteert initiatieven die bijdragen aan het creëren van extra woonruimte. In het bijzonder voor groepen die nu moeilijk geschikte huisvesting kunnen vinden. In de geest van de Omgevingswet gaan we uit van *“ja, mits ...”*, waarbij we oog houden voor de impact van woningbouw op de nabije omgeving.

2.4 Afbakening

Het programmaplan omvat de periode 2024-2027: de strategische doelen reiken over deze periode heen. De gekozen periode past bij de dynamiek van het gemeentebestuur, waarbij eens per 4 jaar een nieuw college en nieuwe raad aantreedt. Voor de periode 2028 - 2030 wordt een nieuw programmaplan opgesteld.

3. Programmatische aanpak

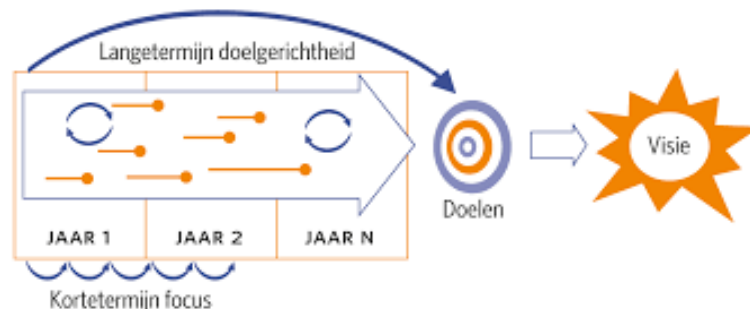
We kiezen voor een programmatische aanpak omdat we meerdere doelen en resultaten willen bereiken in onderlinge samenhang, in een beperkte periode en met beperkte middelen. Een veelheid aan inspanningen is nodig van een groot aantal betrokkenen. Zowel van de gemeente, inwoners, ontwikkelaars, woningcorporaties als andere belanghebbenden.

Met de doelen en inspanningen in het programma Wonen moet maatschappelijke meerwaarde worden gecreëerd in co-creatie met inwoners en partners. Dit vraagt onder meer om gedeelde ambitie, de bereidheid invloed te delen, het zoeken naar een win-win situatie, oprechte interactie en vertrouwen.

We gebruiken de principes van *programmatisch creëren* om deze aanpak vorm te geven. Bij het Programmatisch Creëren staat het realiseren van doelen door samenwerking met partners en inwoners centraal.

De focus op de visie van het programma en de strategische doelen, biedt mogelijkheden om partijen blijvend te binden en synergie te bereiken. Daarnaast biedt deze aanpak ruimte voor tussentijdse reflectie en nieuwe (prioritering) van strategische doelen en inspanningen. Het is de verwachting (en ervaring) dat bepaalde inspanningen leiden tot nieuwe.

In onderstaand figuur wordt deze relatie tussen de visie, de doelen, de inspanningen én dynamische bepaling daarvan visueel weergegeven:



De leidende principes van de programmatische aanpak

- Op basis van de veranderstrategie zijn we uitgekomen op het toepassen van de programmatische aanpak. Daarbij hanteren we een aantal leidende principes.
- We werken integraal, samenhangend en context-based (niet alles is voor iedereen hetzelfde, oog voor en aanpassen aanpak op specifieke contexten), waarbij meervoudige doelrealisatie voorrang krijgt boven enkelvoudige;
- We kiezen voor een lerende aanpak (al lerende doen en al doende leren). Dit gaat over de verbinding tussen praktijk, beleid en (wetenschappelijk) onderzoek en is cruciaal voor de uitvoering en verdere ontwikkeling van het programma.
- We gebruiken waar mogelijk kennis en ervaring vanuit de praktijk (best practices). Onze ambitie is om vooral inspanningen te (laten) realiseren die bewezen effectief zijn;
- We werken volgens de standaard Programmatisch Werken, zowel in dagelijkse aansturing (bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgeverschap, opdrachtnemerschap, opdrachtformuleringen, et cetera) als in uitvoering; we sturen tussentijds bij indien dat nodig is en na bestuurlijke bekrachtiging.

3.1 Programmalijnen

Hoewel er een grote mate van samenhang is tussen de verschillende onderwerpen in dit programma kiezen we er voor om drie programmalijnen te onderscheiden. Deze programmalijnen worden georganiseerd op basis van de inhoudelijke thema's:

Voor de periode 2022 - 2026 zijn in hoofdstuk 2 de doelen weergegeven. In deze paragraaf zijn de inspanningen en resultaten benoemd, zoals die nu bekend en in beeld zijn. Dit gebeurt aan de hand van de hoofdoelen uit paragraaf 2.3.

Het gaat in de volgende paragrafen om inspanningen in relatie tot de programmadoelen. In het coalitieakkoord *In Beweging* staat dat er geen ruimte is voor grote windmolens en dat er gesprekken gevoerd worden met de netbeheerders om het probleem van netcongestie op te lossen. Dit is weliswaar van invloed op het bereiken van de programmadoelen, maar dan vooral randvoorwaardelijk. Het maakt onderdeel uit van de reguliere werkzaamheden van de organisatie.

3.2 Programmalijn Woningbouw tot en met 2030

Doel 1: Vergroten van de planvoorraad (hard en zacht)

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
We ontwikkelen een werkwijze voor nieuwe plannen waarbij sprake is van 5 of meer woningen	Vanaf 1 januari 2024 is de (multidisciplinaire) Omgevingstafel operationeel	x			
We evalueren het functioneren van de Omgevingstafel t.b.v. het vergroten van de planvoorraad	Een aangescherpte werkwijze voor de Omgevingstafel		x		x
We stellen voor alle kernen een kansenkaart op	Elke kern heeft in 2026 een kansenkaart	x	x	x	

Doel 2: Versnellen van de bouw van de tot en met 2030 geplande woningen (hard en zacht)

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
We ontwikkelen woningbouw met een gemeentelijke grondexploitatie (grex). Projecten 10> woningen 1. De Plantage, Meteren 2. Beesd-Noord 3. Klingelbergen-Noord, Tuil (2026) 4. Molenblok, Varik	In 2030 zijn tenminste 1980 woningen gerealiseerd	x	x	x	x

5. Slingerbos, Ophemert 6. Haaften-Centrum					
We verbeteren onze huidige werkwijze t.b.v. grote woningbouwinitiatieven (10>) 1. D.J. van Wijkstraat, Geldermalsen 2. Hellow 3. Tricht-Noord 4. Plan Kruijt, Tuil 5. Klingelenberg-Oost 6. Leijenburgplein, Heukelum 7. Julianiaplantsoen, Waardenburg	In 2030 zijn tenminste 1980 woningen gerealiseerd	x	x	x	x
We evalueren het huidige grondbeleid en waarnodig passen we dit aan om t.b.v. actiever grondposities te verwerven	Uitgangspunten notitie AnteaGroup	x			
We verrichten strategische grondaankopen	Grondposities ten behoeve van woningbouw	x	x	x	x
Woondeal regio/provincie en actualiseren regionale woonagenda	Inzet woningen opleveren tot en met 2030 30% sociale huur 2/3 betaalbaar	x	x	x	x
<u>Nieuw</u> Inventariseren zachte plannen (peildatum 1-1-2023) + opstarten gesprekken met initiatiefnemers over voortgang	Het aantal zachte plannen dat omgezet wordt naar een hard plan.	x	x	x	x

Doel 3: Vergroten aandeel flexwoningen

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
Pilots flexwoningen Tricht en Opijnen	Ten minste 50 flexwoningen	x			
CPO's mogelijk maken in voormalig gemeentelijk vastgoed 1. Buurmalsen 2. Spijk	Tenminste 2 initiatieven worden ten uitvoer gebracht met start bouw in 2024	x	x		
In bestemmingsplan/ omgevingsplan zijn regels opgenomen die de bouw van tiny houses en andere (flexibele) woonvormen onder voorwaarden mogelijk maakt	In 2025 worden de huidige voorwaarden geëvalueerd en de regels door de gemeenteraad vastgesteld		x		
We voeren een locatiescan uit voor het realiseren van flexwoningen	In 2030 zijn er 150 flexwoningen gerealiseerd	x			
Transformatie en splitsing van bestaande gebouwen en woningen mogelijk maken	Het aantal getransformeerde panden en gesplitste woningen	x	x	x	x

Doel 4: Verrijken van de woonvoorraad met nieuwe (tijdelijke) woonvormen

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
Project Kansenskaarten kernen	We stellen jaarlijks voor 7 kernen een kansenskaart voor toekomstige ontwikkelingen op	x	x	x	
<u>Nieuw</u> We voeren een Schaarste onderzoek uit	Inzicht in woningmarktopgave ná 2030 (kwantitatief en kwalitatief)	x			
<u>Nieuw</u> Onderzoek naar transformatie van bedrijven(terreinen) en vrijkomende agrarische bebouwing t.b.v. woningbouw			x		

<u>Nieuw</u> Project creatieve woonvormen beleid en uitvoering (monitoring tiny houses, microwoningen, woningsplitsing + alternatieve vormen)		x	x	x	x
--	--	---	---	---	---

3.3 Programmalijn Betaalbaar Wonen

Doel 1: We faciliteren starters op de woningmarkt

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
Het beschikbaar stellen van startersleningen	Het aantal verstrekte leningen	x	x	x	x
We maken met woningcorporaties afspraken voor inzet van gemeentelijke eigendommen (grond en gebouwen) ten behoeve van vergroten aandeel sociale huur	We realiseren 616 sociale huurwoningen	x	x	x	x
<u>Nieuw</u> Op basis van de nieuwe Huisvestingswet stellen we regels op die bepaalde beroepsgroepen voorrang geven op de lokale woningmarkt ¹⁵	Woningzoekenden die behoren tot specifieke doelgroepen hebben voorrang op vrijkomende sociale huurwoningen.	x	x		

¹⁵ In de huisvestingsverordening

Doel 2: We vergroten het aandeel sociale huur in West Betuwe

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
We maken met de woningcorporaties gebruik van de subsidie betaalbare woningen van Provincie Gelderland	Met de subsidie worden x aantal extra sociale huur woningen gerealiseerd	x	x	x	x
We stellen met de woningcorporaties een lokale woondeal vast als aanvulling op de reguliere prestatieafspraken	Voorzien in voldoende sociale huur	x			
<u>Nieuw</u> We maken afspraken met projectontwikkelaars om het aandeel sociale huur in plannen te vergroten en leggen deze juridisch vast	Het aandeel sociale huur in de woningvoorraad in West Betuwe groeit (1-1-2023: 21%)	x	x	x	x
Woondeal regio/provincie en actualiseren regionale woonagenda	Inzet woningen opleveren tot en met 2030 30% sociale huur 2/3 betaalbaar	x			

Doel 3: Er worden meer betaalbare koopwoningen gebouwd

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
<u>Nieuw</u> We stellen regels op ten aanzien van zelfbewoning en voorkomen van opkopen van betaalbare koopwoningen	De doelgroep voor wie betaalbare koopwoningen bedoeld zijn, wonen in de voor hen gebouwde huizen	x	x		
<u>Nieuw</u> We zoeken actief naar subsidiemogelijkheden	De percentages uit de Nationale Woon- en Bouwagenda worden bij nieuwe plannen gehaald	x	x	x	x

voor het betaalbaar houden van (sociale) huur en betaalbare koopwoningen	(differentiatie per plan mogelijk)				
--	------------------------------------	--	--	--	--

Doel 4: We verbeteren de kwaliteit van huisvesting aan alle doelgroepen

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
<u>Nieuw</u> We richten het meldpunt Goed verhuurderschap in	Verbeteren van kwaliteit van geboden huisvesting aan alle doelgroepen (starters, nieuwkomers, internationale werknemers)	x	x	x	x
We voeren het Huisvestingsbeleid Arbeidsmigranten uit	Verbeteren kwaliteit van geboden huisvesting aan internationale werknemers (short en mid stay)	x	x		

3.4 Programmalijn Bestaande voorraad

Doel 1: Verduurzamen van alle bestaande woningen in 2050 voorraad (aardgasvrij, geïsoleerd, klimaatadaptief)

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
We voeren het Programma Duurzaamheid uit	In 2050 zijn alle ruim 21.000 woningen (huidige bestaande voorraad) energieneutraal door isolatie, besparing en alternatieve warmte- en koudeopwek	x	x	x	x
We verstrekken de Toekomstbestendig wonen lening	Particulieren verduurzamen hun woning t.b.v. energieverbruik of zorg	x	x	x	x
<u>Nieuw</u>	Regels en richtlijnen t.b.v. aanpassingen in	x	x	x	x

In beeld brengen van de consequenties van Water en Bodem sturend	de openbare ruimte				
--	--------------------	--	--	--	--

Doel 2: Vergroten aantal gesplitste woningen en transformatie van panden tbv woningbouw

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
<u>Nieuw</u> We voeren een communicatiecampagne uit t.b.v. woningsplitsing	Het aantal woningsplitsingen	x	x	x	x
<u>Nieuw</u> Onderzoek naar transformatie van verouderde bedrijventerreinen en gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing	Het in 2030 aantal getransformeerde panden	x	x	x	x

Doel 3: We bieden sneller of betere huisvesting aan specifieke doelgroepen

Inspanningen	Resultaat	2024	2025	2026	2027
We stellen woonwagengebeleid op	Er is beleid voor toewijzing, onderhoud en beheer, overdracht aan corporaties, verkoop aan bewoners, uitbreiding van plaatsen	x			
We bouwen 2 Skaeve Husen	2 Skaeve Husen	x	x	x	x
Inzetten vrijkomende gemeentelijke panden en private panden voor (tijdelijke) huisvesting van specifieke doelgroepen	Voldoen aan de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van o.a. nieuwkomers	x	x	x	x
Jaarlijkse evaluatie en herziening van prestatieafspraken met woningcorporaties over o.a. urgentie ¹⁶ en	Inwoners hebben snel passende huisvesting in situaties van urgentie en spoed	x	x	x	x

¹⁶ Regels voor urgentie worden verplicht vanuit de Wet regie op de volkshuisvesting

voorrang					
----------	--	--	--	--	--

3.6 Relaties met andere programma's en beleid

Het thema "Wonen" is ook onderdeel van andere programma's en beleid waarbij een andere thematische invalshoek leidend is.

	Andere relevante programma's en beleid	Beschrijving van de relatie
1.	Mobiliteitsvisie en -agenda	In de Mobiliteitsagenda 2021 - 2025 zijn 5 opgaven verwoord. Eén van de opgaven betreft "energieneutrale mobiliteit". Onze CO2-uitstoot per inwoner voor verkeer en vervoer is maximaal gelijk aan het gemiddelde van provincie Gelderland. Een aantal inspanningen uit de Mobiliteitsagenda zijn in dit programmavoorstel in beeld gebracht. Het gaat om de Mobiliteitshub Geldermalsen en gemeente als goed voorbeeld. Het verbeteren van (snel)fietsroutes vindt primair plaats vanuit de Mobiliteitsagenda.
2.	Duurzaamheid	In het Programma Wonen zijn doelstellingen geformuleerd om in invulling te kunnen geven aan de woonbehoefte van onze inwoners. Deze doelstellingen zijn zowel van toepassing op nieuw te bouwen woningen alsook de bestaande voorraad. In het Programma Wonen zijn een aantal inspanningen die onder het Programma Duurzaamheid worden uitgevoerd opgenomen. Hiermee wordt duidelijk dat de grote opgaven op de woningmarkt en klimaat in de uitvoering elkaar overlappen.
3.	Groenbeleid	In het groenbeleid is omschreven op welke wijze het huidig groen in stand wordt gehouden en welke keuzes daarin gemaakt zijn. Om invulling te geven aan klimaatdoelstellingen is nauwelijks (financiële) ruimte, terwijl maatregelen m.b.t. CO2, klimaatadaptatie en stedelijke koelte hierin wel een grote rol kunnen spelen. Dit is van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving en woonbeleving van inwoners.
4.	Wegenbeleidsplan	In het Wegenbeleidsplan staat op welke wijze het wegen areaal zo efficiënt mogelijk de beoogde levensduur kan bereiken. Er is beperkt financiële ruimte voor grote bijdragen aan het overige beleid. Bij nieuwe projecten ontstaat na de aanleg nieuw areaal dat toegevoegd wordt aan het beheer. Bij planvorming is oog voor deze kosten en de verwerking in de gemeentelijke begroting. De maatregelen zijn van invloed op de directe leefomgeving en woonbeleving van inwoners.
5.	Water- en rioleringsplan (WRP)	In het WRP staat omschreven op welke wijze het areaal (riolering, gemalen, watergangen) zo efficiënt mogelijk de

		<p>beoogde levensduur kan bereiken. Tevens zijn er uitgangspunten voor de aanleg van nieuw areaal (in geval van nieuwe woningen). De huidige financiering van klimaatmaatregelen is afhankelijk van dit beleid. Dit is nauw verbonden aan de Lokale Adaptatie Strategie (LAS) en het LAS Maatregelenprogramma. Het gaat hierbij om De maatregelen zijn van invloed op de directe leefomgeving en woonbeleving van inwoners.</p>
6.	Programma Kerngericht werken en participatie	<p>In West Betuwe werken we nauw samen met onze inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners. In dit programma ligt de nadruk op de ontwikkeling en uitvoering van het kernenbeleid en participatie. Is direct verbonden aan een aantal inspanningen in het Programma Wonen, omdat die dienen als pilots tbv participatietrajecten.</p>
7.	Programma Sociale kracht (incl. Woonzorgvisie)	<p>Met het oog op de volksgezondheid wordt gewerkt aan een gezonde fysieke leefomgeving. De klimaat robuuste inrichting van de buitenruimte draagt bij gezondheid(sbevordering). In het sociaal domein wordt gewerkt aan het verstrekken van individuele (inkomens)voorzieningen. Het bestrijden van energiearmoede door verbruik bij huishoudens met een laag inkomen terug te dringen, draagt bij aan het voorkomen van (extra) schulden door het niet kunnen betalen van de energierekening.</p> <p>In het programma Sociale kracht ligt de nadruk vooral op het versterken van het lokale netwerk om de druk op individuele (inkomens)voorzieningen te verminderen. In 2023 is gestart met het traject voor het opstellen van een Woonzorgvisie. Dit brengt de woonbehoefte van specifieke groepen zorgbehoevenden in beeld (jeugd, beschermd wonen, ouderen). De verwachting is dat dit uit zal vloeien in een apart programmaplan.</p>

4. Risico's en monitoring

4.1 Eisen aan de uitvoering

De Stuurgroep bewaakt en stuurt het programma en de programma-activiteiten bij aan de hand van de besturingscriteria: tempo, haalbaarheid, efficiëntie, flexibiliteit en doelgerichtheid (THEFD). Het monitoren ervan is een continue activiteit. Regelmatig toetsen we hoe het ervoor staat en worden waar nodig maatregelen genomen om weer op koers te komen. Dit moet ertoe leiden dat steeds duidelijk is wat de laatste stand van zaken is en waar we moeten bijsturen. Een belangrijk onderdeel van deze sturing betreft de (tijdige) politiek-bestuurlijke besluitvorming met betrekking tot beleid, regelgeving en financiën om de programmadoelen te realiseren.

4.2 Risico's

In deze paragraaf zijn de belangrijkste kansen en bedreigingen (risico's) voor dit programma in beeld gebracht, voor zover die nu te overzien zijn.

1. Programmatisch werken in opbouw

Eén van de aanleidingen voor het opstellen van het Programma Wonen is het realiseren van focus en samenhang bij het beleid en de uitvoering. Het programmatisch werken bij West Betuwe bij het thema Wonen is in opbouw en wordt "ingeregeld". Deze nieuwe manier van samenwerken en sturen kan in het begin leiden tot wat vertraging. Door een goede overlegstructuur op managementniveau te organiseren beperken we de impact van dit risico. In het Handboek projectmatig en programmatisch werken is bepaald hoe de overlegstructuren er uit zien.

2. Projectmatig werken wordt geprofessionaliseerd

Het succes van het programma wordt mede bepaald door de mate waarin projecten en activiteiten tijdig en binnen de gestelde inhoudelijke, organisatorische en financiële voorwaarden worden afgerond en uitgevoerd. Een kenmerk van werken aan grote maatschappelijke opgaven is dat vooraf niet altijd duidelijk is wat dit vraagt aan organisatie en financiën. Projectmatig werken is een instrument om daar meer grip op te krijgen. Momenteel wordt het projectmatig werken in de organisatie geprofessionaliseerd door te werken met gestandaardiseerde projectopdrachten en -plannen en door (bij)scholing van ambtenaren. Vanuit het Programma Samen West Betuws Werken worden waar nodig aanvullende activiteiten ontplooid. In 2023 is samen met de Rijksdienst voor Ondernemers (RVO) een traject doorlopen die heeft geleid tot concrete aanbevelingen om de kwaliteit van het projectmatig werken per type activiteit (grote, middelgrote en kleine projecten) te verbeteren. Deze aanbevelingen worden momenteel geïmplementeerd.

3. Beperkte en sectorale financiën

In de initiatiefase van het Programma is gewerkt binnen de in de programmabegroting beschikbaar gestelde middelen voor uitvoering. Het verbeteren van het totaal inzicht in de financiën is een eerste stap voor het in beeld krijgen van de beschikbare middelen in relatie tot de inspanningen. Er wordt gewerkt aan een andere inrichting van de programmabegroting ten dienste van het integraal werken, waar het programmatisch werken één invalshoek is. Tegelijkertijd is met het opstellen van het Programmaplan Wonen duidelijk geworden dat er een voorinvestering plaats moet vinden om de ambities van raad en college waar te kunnen maken (zie ook beperkte capaciteit).

4. Beperkte capaciteit

In de initiatiefase van dit Programma is duidelijk geworden dat de opgaven tot nu toe binnen de beschikbare kwantitatieve en kwalitatieve capaciteit zijn opgepakt. Met het vooruitzicht van toenemende werkzaamheden en een enorme complexiteit (qua uitvoering, samenwerking, jurisprudentie, etc.) zal er (tijdelijk) extra capaciteit nodig zijn. Zowel voor de programmatische en projectmatige activiteiten alsook de (langjarig) structurele uitvoeringskosten. Met het beschikbaar stellen van extra middelen wordt dit risico deels ondervangen: er is dekking voor extra capaciteit binnen het programma Wonen. Aandachtspunt is dan nog de beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief goed personeel op de arbeidsmarkt. Om de mensen met incidenteel geld toch een vast contract te kunnen bieden wordt gekeken naar de mogelijkheid om deze in de nog te creëren flexibele kern op te nemen.

5. Woningmarkt omstandigheden

Het grootste deel van de woningen wordt gebouwd door private ontwikkelaars. De snelheid waarmee zij hun plannen omzetten naar daadwerkelijk bouwen hangt af van de marktomstandigheden. Denk daarbij aan rentestand, de bouwkosten, vraag naar bepaald type woningen, de betaalbaarheid van woningen, beschikbaarheid van ontwikkellocaties, etc. Om deze effecten te dempen vervult de gemeente een faciliterende rol door bijvoorbeeld subsidies aan te vragen of startersleningen te verstrekken. Daarnaast kan actiever grondbeleid en de verkoop van eigen vastgoed een middel zijn om de woningbouw op peil te houden.

4.3 Monitoring, rapportage en bijsturing

Gedurende de looptijd van het Programma Wonen monitoren we de voortgang (output) van de inspanningen, de financiën, de haalbaarheid, de doeltreffendheid (outcome) en de kwaliteit van het programma. De informatie over alle geplande inspanningen (output) wordt bijvoorbeeld door de projectleiders ingevuld in de nog opstellen uitvoeringsmonitor. Hiernaast monitort de programmamanager de risico's en de issues die impact hebben op het programma en die daarom snel actie vragen, via een periodieke risicoanalyse.

De bovengenoemde informatie is continu onderwerp van gesprek tussen de opdrachtgevers en de opdrachtnemer (de programmamanager) in de Stuurgroep. Waar nodig wordt bijgestuurd op de uitvoering van inspanningen, beschikbaarheid van financiële middelen of personele inzet.

5. Organisatie en besluitvorming

5.1 Rollen en bezetting¹⁷

Bestuurlijk opdrachtgever: Jacoline Hartman (wethouder RO&Wonen)

De wethouder is bestuurlijk verantwoordelijk voor de doelstellingen ten aanzien van wonen en de realisatie daarvan. Binnen het programma is haar taak om de uitvoering van het programma binnen de afgesproken tijd en met de beschikbare middelen en de geformuleerde resultaten te behalen. Zij zorgt voor bestuurlijke afstemming van het programma met haar collega wethouders en specifiek met collega wethouders van andere relevante beleidsvelden.

- Verstrekken van de bestuurlijke opdracht;
- Accorderen doelen ambities;
- Zorgdragen voor politiek en bestuurlijk draagvlak voor het programma , zowel intern als in de maatschappij;
- Openen van deuren via netwerkcontacten;
- Bestuurlijke afstemming van het programma met relevante andere beleidsvelden.

Ambtelijk opdrachtgever: Philip Bosman (gemeentesecretaris)

De gemeentesecretaris/ algemeen directeur is ambtelijk opdrachtgever. Hij is lid de Stuurgroep en betrokken bij de voorbereiding daarvan. De opdrachtgever wil dat bepaalde doelen nagestreefd worden en heeft de middelen ervoor over om aan de doelen te werken.

- Stelt de doelen en ambities vast;
- Verstreckt de opdracht voor het laten uitvoeren van het programma;
- Stuurt op de voortgang van het programma (via programmamanager);
- Creëert draagvlak voor het programma;
- Zorgt voor de benodigde mensen, middelen en financiën;

Programmamanager: Gerrit Visser

De programmamanager is verantwoordelijk voor de vertaling van de strategie naar de uitvoering. De programmamanager stuurt op de doelen van het programma en is verantwoordelijk voor de contacten met de opdrachtgever van het programma en van afzonderlijke inspanningen en projectleiders. Ook is de programmamanager de vraagbaak hoe het programma het beste ingericht en gemanaged kan worden. Is lid van- en rapporteert over de voortgang van het programma aan de Stuurgroep.

- is verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van het programmaplan(-nen), de inspanningen, de DIN en periodieke monitoringsrapportages;
- is verantwoordelijk voor de besturing van het programma. Voert daarvoor metingen op tempo en haalbaarheid, effectmetingen uit en analyseert en interpreteert deze
- is budgethouder (geeft betalingsakkoord) en is in die zin verantwoordelijk voor het programmaproject, binnen de afgesproken marges met de opdrachtgever;
- zorgt voor de dagelijkse programma-aansturing;
- is verantwoordelijk voor de communicatie over het programma
- adviseert opdrachtgevers van inspanningen en projectleiders over opzet en aanpak van individuele inspanningen/ projecten:

¹⁷ Ten tijde van het opstellen van dit Programmaplan wordt ook gewerkt aan het handboek projectmatig en programmatisch werken. Dit kan leiden tot een aanscherping van de taken en rollen van portefeuillehouder, directeur, teamleider(s) en programmamanager.

Projectleiding

De projectleider is verantwoordelijk voor het afgesproken project of inspanning en het resultaat daarvan. Zorgt voor een goed plan en bewaakt de uitvoering ervan. Daarnaast schakelt de projectleider medewerkers van de eigen- en andere teams in om mee te werken aan het resultaat. De projectleider geeft operationeel leiding aan deze medewerkers voor zover het de duur van het project betreft.

- Werkt op basis van een door de opdrachtgever goedgekeurd projectplan;
- Is verantwoordelijk voor de beheersing van tijd, geld, kwaliteit, informatie en organisatie van de inspanning;
- Geeft leiding aan het project binnen de aangegeven kaders, maar informeert de opdrachtgever en programmamanager over de voortgang van het project. Doet dit volgens de afgesproken rapportagestructuur;
- Is verantwoordelijk voor de planning en realisering van activiteiten;
- Is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het resultaat en de deelproducten;
- Schakelt deskundigen (zowel intern als extern) in en treedt naar hen op als opdrachtgever;
- Zorgt voor regelmatige rapportages over eventuele afwijkingen ten opzichte van het benoemde resultaat;

	Pijler	Pijlercoördinator
1.	Woningbouw tot en met 2030	Projectleider
2.	Betaalbaar Wonen	Adviseur wonen
3.	Bestaande voorraad	Regisseur/ Adviseur RO

Ondersteunende medewerkers/programmabureau

Rol	Medewerkers	Beschrijving
Communicatie		De communicatieadviseur maakt deel uit van het programmateam. De communicatie adviseur vervult een adviserende en uitvoerende rol bij strategische en tactische communicatie rondom het thema Wonen&Woonzorgvoorzieningen.
Financiën		Advisering en besluitvorming bij totstandkoming programmabudget en dekking. Betrokken bij advisering en besluitvorming die voortvloeit uit inspanningen die onderdeel uitmaken van dit programmaplan. Betrokkenheid bij het opstellen van anterieure overeenkomsten, grex

		(MPG) en subsidieaanvragen voor concrete woningbouwinitiatieven
Regisseur(s)/ Adviseur(s)		Verbindende schakel met de teams die betrokken zijn bij het programma. In enkele gevallen ook zelf projectleider of projectteamlid.

Regisseur/ adviseur

De regisseur is verantwoordelijk voor de beleidsmatige verankering van projecten binnen alle thema's en zorgt voor het borgen van activiteiten in de lijnuitvoering. De regisseur laat zich door zowel programmamanager als projectleiders inspireren om beleidskeuzes op een juiste wijze over het voetlicht van de raad te brengen met als doel een toekomstbestendige aanpak van de nationale, provinciale en lokale opgaven bewerkstelligen.

Is lid van en rapporteert aan het portefeuillehoudersoverleg over de bestuurlijke planning.

- Draagt zorg voor de overkoepelend samenhang van het beleidsverankering;
- Katalysator voor de programmamanager en portefeuillehouder(s) van strategisch beleid;
- Coördineert de actualisatie van de bestuurlijke agenda;
- Neemt verantwoordelijkheid voor de borging van structurele activiteiten die voortvloeien uit de projecten en stemt af met betrokken teamleiders;
- Neemt verantwoording voor het procesmatig inrichten van de structurele taken voortvloeiend uit projecten;
- Is verantwoordelijk voor de afstemming met andere beleidsregisseurs;
- Draagt zorg voor een juiste vertaling van het onderwerp binnen de P&C cyclus.

Teamleider

De programmaorganisatie is tijdelijk en bestaat uit projectleiders en ondersteunende medewerkers van verschillende teams. Hiërarchisch vallen zij onder de betreffende teamleiders. Ten opzichte van de opdrachtgever van het programma zijn de teamleiders leverancier van capaciteit. Zij zorgen ervoor dat er voldoende capaciteit is en dat deze van voldoende kwaliteit is. In die zin geven zij functioneel en hiërarchisch leiding aan hun medewerkers. De projectleider is verantwoordelijk voor het operationele deel van het project/ of inspanning.

- Is leverancier van capaciteit in de vorm van projectleiders of projectmedewerkers (ook externe inhuur);
- zorgt in overleg met de opdrachtgever voor matching van de beleid innoverende capaciteit voor projecten;
- Faciliteert de operationele inzet van projectleiders;
- Is verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteiten van medewerkers;
- accepteert beslissingen binnen het kader van het programmaplan en steunt de projectmanagers/projectleiders hierin.

5.2 Organisatiestructuur

Stuurgroep

- De Stuurgroep stuurt het programma op hoofdlijnen aan en richt zich specifiek op de (verander)strategie, de financiering van het programma en het halen van de doelstellingen.
- De stuurgroep treedt op als opdrachtgever en bereidt formele besluitvorming door college of raad voor.
- De stuurgroep stuurt in het licht van bovenstaande op de voortgang van de activiteiten en realisatie van doelen en de integraliteit met ander thematisch beleid en programma's

- De stuurgroep bereidt verantwoording aan college of raad voor over de voortgang van de activiteiten en realisatie van doelen

Programmateam

- Het programmateam zorgt voor een integrale realisatie van de bij het programma horende activiteiten.
- Bespreekt en monitort de voortgang van de inspanningen in relatie tot de doelstellingen (tijd, financiën, efficiency, haalbaarheid, kwaliteit)

Projectgroep

- De projectgroep zorgt voor de realisatie van een specifiek project of meerdere projecten ten behoeve van de doelstellingen uit het DIN.
- Bespreekt en monitort de voortgang van deze specifieke inspanning in relatie tot de doelstellingen (tijd, financiën, efficiency, haalbaarheid, kwaliteit)

Bateneigenaren overleg

- In dit overleg stemt de programmamanager met de teamleiders over de voortgang van de activiteiten in relatie tot de beschikbaar gestelde capaciteit af;
- Vanuit het batenoverleg kunnen voorstellen komen om ten behoeve van de programma- of reguliere activiteiten inspanningen toe te voegen of af te ronden.

6. Samenwerking

Beschrijving van de omgeving van het programma, de wijze waarop daarmee wordt samengewerkt en hoe met en richting die omgeving wordt gecommuniceerd.

6.1 Interne omgeving

In hoofdstuk 5 is uiteengezet hoe de programma-organisatie is ingericht. De programma-organisatie is ingebed in de reguliere interne werkprocessen en overlegstructuren. Er vindt wekelijks een portefeuillehoudersoverleg RO&Wonen plaats.

Bij de werkzaamheden die voortvloeien uit het programma wordt samengewerkt met:

- Team Verkeer
- Team Vastgoed & Grond
- Team Beheer
- Team Realisatie
- Team ROW
- Team Communicatie
- Team Bedrijfsvoering
- Team Sociaal
- Team Duurzaamheid

De inzet van personeel en de intensiteit van samenwerking verschilt per project(fase). Op projectniveau worden hierover afspraken gemaakt met de betrokken teamleiders.

6.2 Externe omgeving

Samenwerking met inwoners, burgerinitiatieven, bedrijven en maatschappelijke organisaties

Voor het realiseren van onze ambities is het ook belangrijk dat we op projectniveau goed samenwerken met inwoners, burgerinitiatieven en maatschappelijke organisaties. Op dit moment vindt die samenwerking al geregeld plaats. Bij de vanuit het programma ontplooidde activiteiten zal steeds op project of activiteit niveau bepaald worden hoe er met inwoners, burgerinitiatieven, bedrijven en maatschappelijke organisaties wordt samengewerkt. Het door de raad vastgestelde participatiebeleid (september 2021) is daarbij leidend. Dit betekent dat bij de afzonderlijke initiatieven en besluiten elke keer bij de uitvoeringsparagraaf een specifiek deel voor participatie wordt opgenomen. Bij de uitvoering geven we invulling aan de principes van het kerngericht werken, zoals opgenomen in het coalitieakkoord *In Beweging*.

Naast de samenwerking op projectniveau overleggen we frequent met samenwerkingspartners, zoals woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, makelaars, etc.

Samenwerking met (semi) overheden

De regionale samenwerking draagt bij aan de provinciale/landelijke doelen en daarmee ook aan de doelen van West Betuwe.

6.3 Communicatie en participatieplan

Ten behoeve van het programma wordt een apart communicatieplan opgesteld. Dit communicatie- en participatieplan doet dat recht aan de verschillende vormen van communicatie en participatie die in dit complexe speelveld en veelvoud aan actoren nodig is.

7. Financiën

7.1 Kosten

In deze paragraaf is een raming van de incidentele gemaakt die verbonden zijn aan de inspanningen (die voortvloeien) uit dit programmaplan. NB: in onderstaande ramingen zijn geen investeringen en extra financiële bijdragen voor beheer, onderhoud en aanleg (wegen, water, riool, laadpalen, etc.) opgenomen .

Geraamde incidentele kosten programma

Voor de dekking van de inspanningen van het Programma Wonen en voorziening zijn middelen benodigd in aanvulling op de middelen in de begroting. Deze zijn te verdelen naar de inzet van mensen en activiteiten. Deze raming van de programmakosten is mede gebaseerd op de ervaringen die opgedaan zijn met de transities in het Sociaal domein, de invoering Omgevingswet en het programma Duurzaamheid. Het gaat hierbij om de kosten die van tijdelijke duur zijn en eenmalig. In geval blijkt dat deze structureel zijn, worden ze via de reguliere P&C-cyclus in de programmabegroting verwerkt.

Daarnaast verwachten we inzet en financiën van derden bij investeringen, die zij als (co)financiering inzetten ten behoeve van inspanningen binnen het programma. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan subsidie ten behoeve van het versnellen van de woningbouw (Rijk en Provincie) of de verduurzaming van de gebouwde omgeving (Rijk en woningcorporaties).

Incidentele kosten programma Wonen (deels achteraf terug te halen), tarieven Cao 2023 (incl. FK en afgerond)

Kostensoort	2024	2025	2026	2027
Projectleiding	201.000	201.000	201.000	201.000
Stedenbouwkundige	120.000	120.000	120.000	120.000
Adviseur Wonen	47.500	47.500	47.500	47.500
Adviseur RO	105.000	105.000	105.000	105.000
Regisseur	120.000	120.000	120.000	120.000
Communicatieadviseur	105.000	105.000	105.000	105.000
Adviseur grond	105.000	105.000	105.000	105.000
Ondersteuning (juridisch, inhoudelijk, technisch advies), out- of-pocket	100.000	100.000	100.000	100.000
Communicatie activiteiten (bijeenkomsten, campagnes, etc.)	40.000	40.000	40.000	40.000
Totaal	943.500	943.500	943.500	943.500

7.2 Baten

De uitbreiding van de ambtelijke capaciteit leidt logischerwijs tot een hogere productie (aantal anterieure overeenkomsten, vergunningen, enz.) met hogere inkomsten tot gevolg. Hierbij gelden de volgende kanttekeningen:

- De hoogte van deze inkomsten is afhankelijk van meerdere uiteenlopende factoren, waardoor deze op voorhand niet zijn te voorspellen. Hoe verder het proces vordert, hoe groter het voorspellende vermogen zal worden.
- De productie niet van meet af aan op volle kracht draaien, waardoor de inkomsten geleidelijk aan zullen toenemen. Hierdoor zal met name in 2024 de hoogte van deze inkomsten beperkt blijven. Anderzijds zullen de inkomsten ook na 2027 binnen blijven komen.

De inkomsten die direct terug te leiden zijn naar de hogere productie als gevolg van de extra capaciteit worden zichtbaar gemaakt. De totale opbrengsten nemen we op in de voortgangsrapportages (gelijk aan de P&C-cyclus), waarbij we in beeld brengen wat de netto kosten van de capaciteitsuitbreiding zijn door de inkomsten in mindering te brengen. De opbrengsten vloeien terug in de Algemene reserve.