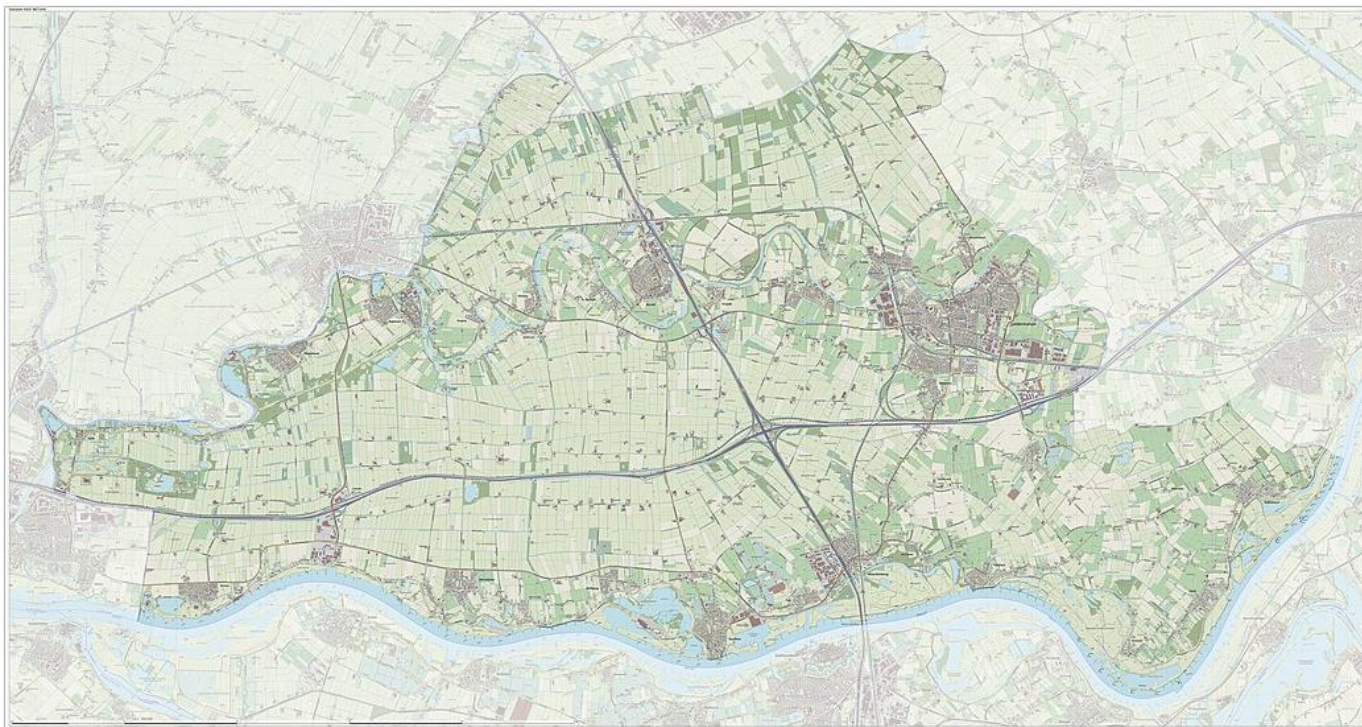


Regionale woningbouwprogrammering West Betuwe

Angela van Velden

7 mei 2019

26 kernen, ruim 50.000 inwoners



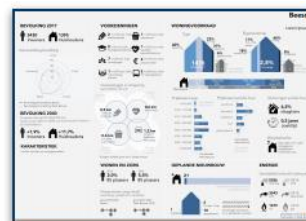
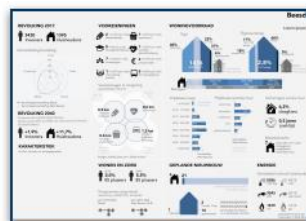
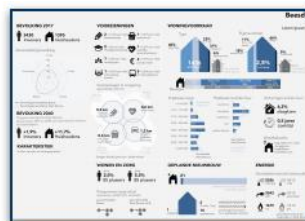
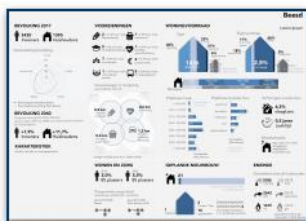
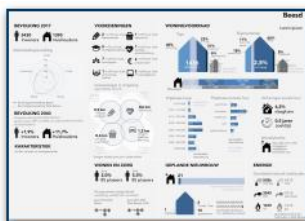
PROGRAMMA 9 VOLKSHUISVES- TING, RUIMTE- LIJKE ORDENING EN STEDELIJKE VERNIEUWING

gesprek met de provincie nieuwe afspraken te maken over het huidige regionale woningbouwprogramma, hierin te anticiperen op de Nationale Woonagenda en het woningbouwprogramma aan te passen aan de wensen die er leven. Bij dit alles hebben we uiteraard aandacht voor de planvorming die al op verschillende plaatsen is ingezet en de lopende (financiële) verplichtingen.

BETAALBARE EN DUURZAME WONINGBOUW

De gemeenten in regio Rivierland hebben afspraken gemaakt met de provincie Gelderland over de hoeveelheid te bouwen woningen. Door deze afspraken en de uitvoering ervan is er in principe geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Toch leeft er onder veel inwoners in West Betuwe de wens om naar behoefte en omvang van de verschillende kernen meer betaalbare en duurzame huur- en koopwoningen te bouwen. Wij zien woningbouw als een investering in de kwaliteit van de leefomgeving en maken ons sterk om in

Bouwen naar behoefte in de kernen



Regionale samenwerking

Achtergrond

- Provinciale verordening
- Lokaal overstijgende onderwerpen
- Afstemming ter voorkoming van concurrerende projecten

Doel

- Regionaal afgestemd woningbouwprogramma
- Ruimte voor lokale invulling
- Onderbouwing voor Ladder duurzame verstedelijking

Gezamenlijk belang

- Een gevarieerd aanbod, afgestemd op de lokale en regionale vraag
- Een goede woonplek voor iedereen

Woonagenda regio Rivierenland

Samen werken aan wonen

1 november 2015, versie 1.4

Regionale samenwerking wonen Rivierenland

Pijlers

- 1 Wonen**
 - Regionaal woningbehoefte-onderzoek (WBO)
- 2 Wonen-Zorg**
 - Convenant Wonen-Zorg
 - Onderzoek Wonen-Zorg
- 3 Woonladder**
 - The Finishing Touch

Woonagenda



Thema's

- 1 Bestaande woningvoorraad
- 2 Doorstroming
- 3 Betaalbaarheid en woonlasten
- 4 Arbeidsmigranten
- 5 Statushouders
- 6 Flexibele woonvormen
- 7 Wonen-Zorg
- 8 Regionale woningbouwprogrammering
 - Toetsingskader
 - Actueel regionaal woningbouwprogramma
 - Monitor
 - Gerealiseerd en gepland programma
 - Opleveringen
 - Plancapaciteit en flexibiliteit

De basis achter goed programmeren

Werken vanuit de kwalitatieve opgave

- Vraaggericht: voor wie, welke woning, waar en wanneer
- Woningbehoefteonderzoek als basis

Nieuwbouw en bestaande voorraad

- Een groot deel van de woningen staat er al
- Nieuwbouw ter aanvulling op tekorten
- Bestaande woningen aanpassen

Lokale belangen in een regionale context

- Lokale projecten in regionaal woningbouwprogramma
- Regio als geheel biedt een gevarieerd palet

Samenwerking met overige partijen

- Corporaties
- Bouwers, ontwikkelaars, zorgpartijen
- Inwoners



Werkwijze

De inventarisatie

Elke gemeente heeft een reëel woningbouwprogramma

- Lijst projecten: programma en planning per project
- Alle programma's worden samengevoegd tot een regionaal woningbouwprogramma

Weging per project

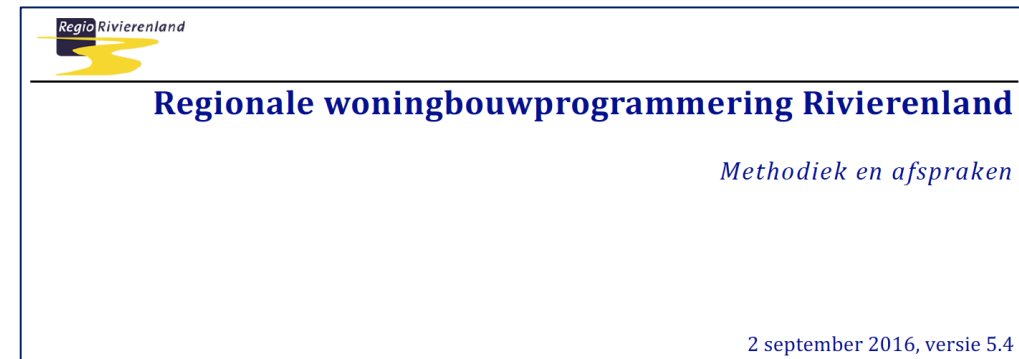
- Woonmilieu, prijs en woningtype
- Hardheid
- Urgentie

Analyse totale woningbouwprogramma

- Aantallen, woonmilieu, hardheid en urgentie
- Tekorten en overschotten, heroverweging op onderdelen
- Gelijkwaardige projecten: gevarieerd aanbod gewenst

Opstellen regionaal woningbouwprogramma

- Aantallen (kwantitatief)
- Woningtypen, doelgroepen (kwalitatief)
- Planning en fasering



Woonmilieu, prijs en woningtype

Kansrijk (groen)

- plannen in uitvoering
- Gewenst woningbouwprogramma, evenwichtige mix van koop en huur, betaalbaar, middelduur en duur

Verbeterpunten (oranje)

- Programma beter afstemmen op behoefte

Risicovol (rood)

- plannen met veel woningen, waar al voldoende aanbod van is in de bestaande voorraad en/of andere projecten
- Plannen met woningtypen die niet (of nog niet) kansrijk zijn

Hardheid *(bestemmingsplan en afspraken)*

Juridisch hard (groen)

- Vastgesteld bestemmingsplan/bouwtitel
- Overeenkomsten* getekend

Bestuurlijk hard (oranje)

- Harde afspraken
- Geen bestemmingsplan

Zacht (rood)

- geen bestemmingsplan
- geen harde afspraken

** Overeenkomsten die niet zonder ingrijpende financiële/juridische consequenties ontbonden kunnen worden.*

Urgentie *(ruimtelijke kwaliteit locatie en meerwaarde omgeving)*

Hoog (groen)

- gekoppeld aan belangrijke gebiedsontwikkeling, zoals centrumplannen en sanering hinderlijke bedrijven
- woon-zorg voorziening
- Wijk-/dorpsvernieuwing

Gemiddeld (oranje)

- passend in het lokale en regionale woonbeleid
- passend in ruimtelijk beleid, geen meerwaarde voor locatie en omgeving ('als er niets zou gebeuren...')

Laag (rood)

- niet passend in gemeentelijk, regionaal en provinciaal ruimtelijk beleid

Prioritering

Categorie I kansrijke plannen

- plannen die goed aansluiten bij de actuele markt
- waarvoor tenminste een bestuurlijk besluit is genomen
- Bijv voorkeur met een vastgesteld bestemmingsplan

Categorie II onzekere plannen

- plannen met een (beïnvloedbaar) risico
- voorverkoop is nog niet afgerond
- nog niet bestuurlijk afgerond

Categorie III risicovolle plannen

- sluiten niet aan bij de actuele marktomstandigheden
- concrete knelpunten (grondaankopen, faillissement bouwer, koppeling aan andere projecten)
- Wel een bestemmingsplan....

Een actueel woningbouwprogramma

Kansrijke plannen (categorie 1)

- Plannen die goed aansluiten bij de actuele markt
- Urgentie, bijv bedrijfssanering, herstructurering
- Realisatie 2015-2020

Plannen met aandachtspunten (categorie 2)

- Nog geen bestemmingsplan, overige belemmeringen
- Realisatie 2020-2025

Overige plannen (categorie 3)

- Sluiten niet aan bij de actuele marktomstandigheden
- Concrete knelpunten die niet gemakkelijk of snel op te lossen zijn
- Realisatie 2025 en verder



Nieuwe initiatieven

- 1. Toetsen van het project op**
 - Woonmilieu, prijs en woningtype
 - Urgentie
- 2. Check van het project met**
 - Overige projecten in de kern
 - Het totale woningbouwprogramma in de gemeente
 - Het regionale woningbouwprogramma
- 3. Inpassen in het woningbouwprogramma**
 - planning en fasering
 - Eventueel: heroverweging andere projecten
- 4. In gesprek met de initiatiefnemer over het resultaat van toetsing van het initiatief**



Continuïteit en actualisering

Monitoring en actualisatie (jaarlijks)

- Werkelijke oplevering in relatie tot:
 - prognoses en geplande aantallen
 - de doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, woningtypen, prijscategorieën en gewenste woningkwaliteit
- Trends en ontwikkelingen en de invloed op programma, planning en fasering

Evaluatie en vernieuwing

- Jaarlijks wordt het afwegingskader geactualiseerd op basis van trends en ontwikkelingen, wet- en regelgeving
- Na vier jaar evaluatie van de methodiek



Enkele feiten en cijfers

Feiten en cijfers

Regionale afspraken 2015-2025

	totaal
Buren	1.109
Culemborg	1.421
Geldermalsen	1.109
Lingewaal	343
Maasdriel	1.100
Neder-Betuwe	895
Neerijnen	553
Tiel	2.078
West Maas en Waal	777
Zaltbommel	1.115
<i>totaal</i>	<i>10.500</i>

West Betuwe:
2005 woningen

Feiten en cijfers

Overzicht woningbouwprogramma West Betuwe 2015-2025					
	Aandeel regionaal woningbouw programma	Opleveringen 2015-2018	Regionaal woningbouw-programma 2019-2025	Opgenomen in lokaal programma 2019-2025	Ruimte in programma
Geldermalsen	1109	489	620	723	-109
Lingewaal	343	164	179	177	2
Neerijnen	553	205	348	409	-61
West Betuwe	2005	858	1147	1309	-168

Feiten en cijfers

Kern	Opleveringen 2015-2018	Programma 2019-2024
Acquoy	3	1
Asperen	57	14*
Beesd	26	15
Buurmalsen	3	15
Deil	8	8
Enspijk	--	21
Est	3	4
Geldermalsen	194	180
Gellicum	1	3
Haafden	108	121
Heesselt	2	13
Hellouw	3	--
Herwijnen	27	95
Heukelum	42	15
Meteren	164	438
Neerijnen	1	3
Ophemert	5	78
Opijnen	6	12
Rhenoy	75	8
Rumpt	1	32
Spijk	8	11
Tricht	9	2
Tuil	48	91
Varik	33	35
Vuren	27	42
Waardenburg	14	52

Bouwen in elke kern

Cijfers uit tabellen zijn afkomstig uit diverse bronnen, kleine afwijkingen zijn mogelijk

Feiten en cijfers

Kwalitatieve invulling

Huishoudensprognose naar samenstelling 2015-2040 absolute aantallen

Gemeente	1 persoons huishoudens	2 persoons huishoudens	Gezinnen
Geldermalsen	+ 1312	+ 26	+ 20
Lingewaal	+ 469	+ 24	- 41
Neerijnen	+ 358	+ 86	+ 5
West Betuwe	+ 2139	+ 136	- 16

Bron: Ruimtevolk op basis van Primos 2016

Feiten en cijfers

Programma bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen in de koopsector.

Gelet op vergrijzing en kleinere huishoudens sluit dit niet aan op de toekomstige behoefte.

Feiten en cijfers

In het programma zijn nu opgenomen:

- Onherroepelijke plancapaciteit (enkele honderden)
- Plannen in procedure (circa 10 plannen, circa 55 woningen)
- Principemedewerking (ruim 30 plannen, circa 210 woningen)
- Plannen in gemeentelijke grondexploitatie (enkele honderden)

Niet in het programma opgenomen:

- Potentiële locaties voor woningbouw
- Plannen die zijn doorgeschoven naar de periode na 2024
- In de wacht gezette nieuwe aanvragen (30-35)

Voorstel college

Woningbouwplannen waarover positieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, op te nemen in het woningbouwprogramma en hiervoor de ontwikkeling voort te zetten;

Daar waar de invulling van plannen nog niet vastligt, in gesprek te gaan met de betreffende ontwikkelaars over een passende invulling;

Voorlopig geen nieuwe verzoeken voor woningbouw in behandeling te nemen.

Mogelijkheden om plannen te schrappen uitwerken.

Vervolg

Juni-juli informatienotitie over stand van zaken woningbouwprogramma (indien relevante ontwikkelingen)

September: kennismaking met woningcorporaties

Oktober/november: eerste uitkomsten woningbehoefteonderzoek, raad wordt geïnformeerd

November/december: Beleidskader voor het toetsen van nieuwe plannen, indien er ruimte in het programma is

November/december: terug naar de raad met stand van zaken woningbehoefteonderzoek/
woningbouwprogramma/

Eerste helft 2020: woonvisie

Tweede helft 2020: prestatieafspraken

GEMEENTE

**WEST
BETUWE**