

Koersnotitie Volkshuisvestingsbeleid

Westervoort



Versie: 30 juli 2026
Opgesteld door: Team RO/Anja Nijhuis/met aanpassingen EE
College: 18 augustus 2026
Gemeenteraad: 21 september 2026

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Leeswijzer	3
1. Terugblik op bestaand beleid (2021 – heden)	4
Visie op wonen in 2030 volgens de Woonvisie 2021	4
Ambities 2021 - heden	5
Stand van zaken uitvoering woonbeleid	6
2. Blik op vandaag: inzoomen op actuele beleidslijnen	8
Woonbehoefte doelgroepen – Woonzorgvisie 2025	8
Nieuwbouwontwikkelingen Westervoort	9
Woonbehoefteonderzoek GMR 2025	10
3. Vooruitblik op te herijken beleid (2026 en verder)	12
Opzet huidig beleid en herijking	12
Beleid op wonen/volkshuisvesting 2026 en verder	13
Samenvatting	15
4. Uit te werken beleid in volkshuisvestingsprogramma	16
Inhoud volkshuisvestingsprogramma	16
Proces/participatie	16

Inleiding

Met de Omgevingswet en de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting verandert het woonbeleid van een woonvisie in een programma onder de omgevingsvisie, het volkshuisvestingsprogramma. In een omgevingsvisie legt de gemeenteraad de ruimtelijke keuzes neer en wordt de toekomstvisie neergezet. Daarin staat ook het woon-/volkshuisvestingsbeleid op hoofdlijnen. In een volkshuisvestingsprogramma komt de praktische uitwerking van het woonbeleid uit de omgevingsvisie. De omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma samen vervangen daarmee de huidige woonvisie.

Op dit moment wordt gewerkt aan het actualiseren van de Omgevingsvisie Westervoort augustus 2021. De huidige woonvisie (Woonvisie Westervoort 2021-2030) is eveneens toe aan een actualisatie. Het is daarom nu een goed moment om de woonvisie te vervangen door de combinatie van beleid op hoofdlijnen in de omgevingsvisie, samen met de praktische uitwerking in een volkshuisvestingsprogramma. Omdat de Woonvisie inmiddels vijf jaar oud is en daarmee niet op alle onderdelen actueel is, treft u in deze koersnotitie het herijkte woon-/volkshuisvestingsbeleid dat bij de actualisatie van de Omgevingsvisie uitgebreider beschreven zal worden. Deze koersnotitie vormt voor nu het strategisch kader voor het door het college te ontwikkelen volkshuisvestingsprogramma. Later zal dit kader door de omgevingsvisie worden overgenomen.

Inmiddels is er een nieuw coalitieakkoord gesloten. Het thema wonen neemt hierin een belangrijke plaats in. Het principe van iedereen een passende woning is ook vertaald naar een aantal prioritaire acties die een plek zullen krijgen in het volkshuisvestingsprogramma. In deze koersnotitie wordt hiervoor het kader gegeven en de (herijkte) visie op de volgende onderwerpen beschreven:

- Mogelijk maken van de woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties
- Realiseren passende en betaalbare woningen aansluitend bij de woonvraag
- Werken aan een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad
- Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor ouderen en aandachtsgroepen
- Verduurzaming van bestaande woningen en duurzame nieuwbouw
- Aandacht voor specifieke woonvragen van spoedzoekers en woonwagenbewoners

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt het bestaande beleid tot heden beschreven, waarbij aandacht voor de samenhang van de Woonvisie met andere beleidsinstrumenten, zoals bijvoorbeeld de Woondeal en de Woonzorgvisie.

In hoofdstuk 2 wordt de actualiteit weergegeven. Daaruit volgen de onderdelen van het bestaande beleid waarop aanpassingen nodig zijn.

Hoofdstuk 3 geeft het herijkte beleid weer. Dit is het beleid dat opgenomen kan worden in de actualisering van de omgevingsvisie. Ook vormt dit hoofdstuk de basis voor het college van burgemeester en wethouders voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma. In het laatste hoofdstuk wordt dit nog eens puntsgewijs opgeschreven.

1. Terugblik op bestaand beleid (2021 – heden)

In de afgelopen jaren heeft het woonbeleid al een hele ontwikkeling doorgemaakt. De basis is gevormd door de Woonvisie 2021-2030 en de Omgevingsvisie (2021). Aan de hand van een aantal thema's zijn daarin de ambities voor de bestaande woningvoorraad en leefomgeving, de nieuwbouwopgave en de huisvesting van specifieke doelgroepen beschreven. Werkend aan de uitvoering van die ambities, en door ontwikkelingen vanuit rijk, provincie, regio en binnen onze eigen gemeente, zijn de ambities op onderdelen in de loop der jaren al aangescherpt of gewijzigd.

Zo zijn de ambities voor de nieuwbouwopgave door de komst van de *Woondeal*, en de updates daarop, de *Woningbouwevaluatie 2024 en de doorkijk naar 2040* en het *NOVEX Ontwikkelperspectief* gewijzigd. Dit heeft geresulteerd in een nieuw streefprogramma naar financieringscategorieën en bijbehorende definities en prijsgrenzen.

Om uitvoering te geven aan de ambities rondom huisvesting van aandachtsgroepen en gelet op de actuele ontwikkelingen in het werkveld is in 2025 op dat onderdeel al een nieuwe visie opgesteld, namelijk de Woonzorgvisie. De Huisvestingsverordening, de beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels en het Afsprakenkader realisatie sociale huurwoningen zijn allemaal regelingen die zijn ontstaan om uitvoering te geven aan de doelen in de Woonvisie.

Visie op wonen in 2030 volgens de Woonvisie 2021

De basis voor de ambities heeft de raad in 2021 weergegeven in de visie op wonen in 2030. Hoe zit het woonlandschap er dan uit, waar werken we naar toe. De essentie van de woonvisie is als volgt geformuleerd:

“Westervoort wil haar kwaliteiten als woongemeente koesteren en versterken. We willen de goede kwaliteit van het wonen in een aangename woonomgeving handhaven en verbeteren, zowel voor jong als voor oud, nu en in de toekomst. We willen in het verlengde van de notitie sociale spankracht de demografische opbouw van de bevolking versterken door een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad met meer middeldure en dure woningen.

De kracht van Westervoort is wonen in een dorpse omgeving in een verstedelijkt gebied. Dagelijkse voorzieningen zijn direct beschikbaar in Westervoort, de stedelijke voorzieningen in Arnhem en de landelijke natuur in de regio De Liemers zijn binnen handbereik. Ook de ligging bij de splitsing van de Rijn en de IJssel maken Westervoort een aantrekkelijke woongemeente. We houden dan ook rekening met een blijvende vraag naar woningen vanuit Arnhem.

Er zijn in 2030 voldoende geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen en een aantrekkelijk aanbod voor doorstromers die een stap willen maken in hun wooncarrière. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in eigen woning en woonomgeving.”

Inmiddels kijken we verder vooruit en leggen we de horizon al richting 2040. Tegelijk staat de basis van deze visie nog onverminderd overeind.

Ambities 2021 - heden

De huidige ambities op gebied van wonen, in de verschillende beleidsstukken, zijn samen te vatten in een aantal punten binnen het thema 'Een duurzaam thuis' uit de Omgevingsvisie:

- **Het realiseren van meer en passende woningen op inbreidings- en uitbreidingslocaties.**

▪ Meer woningen:

In de Woonvisie waren maximale woningbouwaantallen weergegeven. Op basis van de Woningbouwevaluatie 2024 en de doorkijk naar 2040 zijn de maximale aantallen losgelaten. En is 'bouwen naar behoefte' het uitgangspunt geworden.

Binnen de mogelijkheden van de Omgevingsvisie bieden de uitbreidingslocaties Westervoort-Noord en Fort Geldersoord, samen met inbreidingslocaties voldoende mogelijkheden om te voorzien in de verwachte behoefte op basis van de prognoses (Primos 2022: toevoegen 1.100 woningen in de periode 2022-2040).

▪ Passende woningen:

Door alle ontwikkelingen rondom het bouwen van woningen is er steeds meer aandacht gekomen voor het realiseren van sociale en betaalbare woningen. Om daarmee te voorzien in de woningbehoefte van starters en woningzoekenden met een lager inkomen. Het streefprogramma uit de Woonvisie is, op basis van rijksbeleid en de daaruit voortkomende woondeals aangepast (via het vastgestelde streefprogramma nieuwbouw). We hanteren nu de woningbouwcategorieën en prijsgrenzen uit deze regionale afspraken. De te realiseren percentages passen binnen de behoefte van de woningzoekenden in onze gemeente.

tabel: Streefprogramma woningbouw 2023-2030 (prijspeil 2026)

Prijs categorie		percentage
Sociale huur	< sociale huurprijsgrens € 932,93 (max 143 WWS-punten)	25%
Middenhuur & Betaalbare koop laag segment	< liberalisatiegrens € 1.228,07 (max 186 WWS-punten) < € 299.000 (V.O.N.)	10-15%
Betaalbare koop hoog segment	< € 420.000 (V.O.N.)	27-30%
Dure koop & Dure huur	> € 420.000 (V.O.N.) > € 1.228,07 (minimaal 187 WWS-punten)	30-33%

Binnen deze categorieën is er ook aandacht voor het realiseren van woningen/woonvormen voor de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens. Zowel voor starters en jongeren als voor ouderen.

- **Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor zelfstandig wonende ouderen en andere aandachtsgroepen.**

We willen de huisvestingsvraag van doelgroepen die zich niet altijd zelfstandig redden op de woningmarkt faciliteren. Het gaat om jongeren/starters, groepen met een zorgvraag, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, vergunninghouders en mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte. Met het vaststellen van de Woonzorgvisie Westervoort 2025 heeft de gemeenteraad een nieuwe visie neergelegd. In deze Woonzorgvisie wordt dieper ingegaan op wonen met zorg/ondersteuning en een gezonde woon- en leefomgeving.

- **Verduurzaming van de bestaande woningen en een duurzame nieuwbouw binnen een groene woonomgeving**

We hebben in eerste instantie aandacht voor de huidige woningvoorraad en de bestaande wijken. Immers het aantal nieuw te bouwen woningen is in verhouding tot de bestaande voorraad beperkt. We willen de huidige woningvoorraad energetisch en kwalitatief verbeteren en niet alleen voorwaarden stellen aan nieuwe woningen. Daarnaast willen we ruimte bieden voor bijzondere woonconcepten als flexwonen en tijdelijke huurcontracten. We werken aan de leefbaarheid van wijken en dorpen en zoeken aansluiting bij de aanpak in de transitievisie warmte. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over conceptueel, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en voor de bestaande woningen afspraken over energietransitie en verduurzaming. Onder de paraplu Samen1nergie werken Westervoort en Duiven aan deze ambities.

Stand van zaken uitvoering woonbeleid

In de afgelopen jaren is gewerkt aan het uitvoeren en bereiken van de doelen en ambities uit de Woonvisie 2021 – 2030. Veel is er gerealiseerd, sommige nog niet of zijn aangepast en andere ambities lopen nog door in de komende jaren.

Met het vaststellen van de *Woonzorgvisie gemeente Westervoort 2025* is vorig jaar een actualisatie gemaakt op de doelen die betrekking hebben op de huisvesting van de verschillende doelgroepen. Daarbij is ook gekeken naar de benodigde zorg en ondersteuning, zodat mensen langer of opnieuw zelfstandig in een woning kunnen wonen. De Woonzorgvisie wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Passend in het stamien van omgevingsvisie en volkshuisvestingsprogramma. De huisvestingsmogelijkheden en ambities voor de doelgroepen die in de Woonzorgvisie worden beschreven worden daarom niet meegenomen in deze notitie en in de uitwerking in het volkshuisvestingsprogramma. Daar waar overlap in de ambities zitten worden deze ook in deze koersnotitie en in het volkshuisvestingsprogramma opgenomen.

Voor duurzaamheid en de verschillende thema's die daarbij horen, zoals klimaatadaptatie & biodiversiteit, energietransitie en circulariteit werken we met Duiven samen onder de paraplu van Samen1nergie. Uitgangspunt hierbij zijn de afspraken zoals vastgelegd in de Woondeal. Voor de uitwerking van deze afspraken worden separate programma's opgesteld. Daarom worden deze punten niet verder meegenomen in deze koersnotitie en straks ook niet in het volkshuisvestingsprogramma.

Zeer recent is uitvoering gegeven aan de wens om de bestaande woningvoorraad beter te kunnen inzetten. Het college heeft de *beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels* vastgesteld. De gemeenteraad heeft daarbij extra kaders meegegeven. Samen zorgen deze regels/kaders ervoor dat woningen kunnen worden gesplitst of via woningdelen of kamerverhuur verhuurd kunnen worden. Ook is het mogelijk om familie-/mantelzorgwoningen bij te plaatsen op een kavel en bij grote kavels de kavel te splitsen. Zodat er een extra woning gerealiseerd kan worden. Dit alles draagt bij aan het laten krimpen van de woningnood en te voorzien in de benodigde huisvesting van een aantal doelgroepen.

De druk op de sociale huurwoningvoorraad is nog steeds groot. Het is daarom noodzakelijk die woningen op een goede en rechtvaardige manier te verdelen op het moment dat zij beschikbaar komen voor nieuwe verhuur. De *huisvestingsverordening* is daarvoor al jaren het juiste instrument. Samen met de prestatieafspraken met de corporaties zorgt de gemeente er zo voor dat zowel de woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een huurwoning (uitstromers uit de zorg, statushouders, urgenten) als de reguliere woningzoekenden een woning kunnen vinden. Maar de noodzaak om sociale huurwoningen bij te bouwen, de koek te vergroten, is nog steeds aanwezig.

Om te zorgen dat er voor/met de corporaties passende sociale huurwoningen worden gebouwd heeft het college eind 2025 een *Afsprakenkader realisatie sociale huurwoningen* gesloten met Vivare. De regeling geldt ook voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen door andere corporaties of andere verhuurders. In de regeling staan afspraken over het te leveren product op basis van de Woonstandaard, stichtingskosten en ambities. Ook zijn een aantal ontwikkelmodellen vastgelegd over de manier waarop een project tot stand komt, afhankelijk van wie eigenaar is van de betreffende grondpositie. Dit afsprakenkader helpt om de corporaties in positie te brengen en om sociale huurwoningen te kunnen toevoegen aan de voorraad die passen bij de woningbehoefte van woningzoekenden met een laag inkomen.

Samen met ontwikkelaars en corporaties is de gemeente voortvarend aan de slag met het ontwikkelen van nieuwe woningen. Er zitten voldoende woningen in de planning, zowel in kleinere als grotere locaties. Op dit moment wordt o.a. gewerkt aan Westervoort-Noord en de centrum-ontwikkelingen. De voortgang staat soms wel onder druk. O.a. vanwege mogelijke bezwaar en beroepsprocedures. Maar ook door de vele ambities, ook uit andere werkelden, die bijdragen aan mooie toekomstbestendige wijken en buurten, maar die ook een uitdaging vormen voor de financiële haalbaarheid van plannen. De Woondeal, het versnellingsteam van de provincie en verschillende subsidieregelingen vanuit Rijk en provincie helpen wel om de benodigde versnelling de komende jaren te realiseren.

De Woonvisie (2021), Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 en de ambities van de Woondeal 2.1 zijn de basis voor het woningbouwprogramma. Uitgangspunt hierbij is bouwen naar behoefte. De woningbouwbehoefte stijgt nog steeds. De richtinggevende woningbouwopgave tot en met 2040 ligt op circa 1.100 woningen. De woningbouwevaluatie laat zien dat het ontwikkelen van plannen tijd kost. Zo gemiddeld 3 tot 10 jaar. Planlocaties waar vandaag mee gestart wordt leveren dus pas over 3 tot 10 jaar de eerste woningen op. Denk daarbij aan de ontwikkeling van Westervoort-Noord, diverse ontwikkelingen in Westervoort Centrum, de Achterse Weide en straks na 2030 in de Spoorzones.

Nieuwbouwontwikkelingen Westervoort

In de huidige Woonvisie hadden we ons tot doel gesteld om tot 2040 740¹ woningen te bouwen. Daarbij kijken we naar het verbeteren van de mogelijkheden voor starters en jongeren. Dat doen we onder andere door samen met Vivare te kijken naar mogelijkheden om appartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens toe te voegen. Met de komst van de Woondeal, de actualisatie van de Woondeal en de huidige update naar Woondeal 2.1 is het aantal te bouwen woningen verhoogd en is het programma aangepast.

Periode	Bruto	Waarvan betaalbaar (67%)			Waarvan door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	
2022 – 2024	170				
2025 – 2030	345	115		130	115
2031 – 2034	320	80	5	120	80
2030 – 2040	500	125	210		

De woningen in de periode 2030 – 2040 maken onderdeel uit van de voorwaardelijke extra mogelijkheden voor een grootschalige woningbouwlocatie Liemers. Waarin de verwachting is dat de gemeenten Westervoort, Duiven en Zevenaar samen 4.000 woningen kunnen realiseren in de spoorzones. Waarvan in Westervoort ongeveer 500 die vanwege de centrale ligging en goede bereikbaarheid een kans zijn voor het toevoegen van levensloopgeschikte (senioren)woningen. Het is hierbij van belang stedenbouwkundig te verkennen hoeveel woningen in deze zone en waar in deze zone het beste gerealiseerd kunnen worden.

Uitgangspunt van de Woondeal-afspraken is dat 67% van de nieuwbouw betaalbaar is (sociale en middenhuur en betaalbare koop laag en hoog). Daarbinnen is in GMR-verband 30% sociale huur. Maar specifiek voor Westervoort is afgesproken dat er minder in het sociale huursegment (25%) gerealiseerd mag worden, gelet op de sociale spankracht van de gemeente en het grote aandeel sociale huur en goedkope koopwoningen in de bestaande woningvoorraad.

Wat is er al gerealiseerd

Periode	Bruto	Waarvan betaalbaar (67%)			Waarvan door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	
2022 – 2024	54	10	10	15	10
2025 – 2030 (alleen de gereed meldingen in 2025)	67	25	15	21	25

Het aantal opgeleverde woningen is in deze periode fors achtergebleven bij de doelstellingen. Dat heeft te maken met het feit dat de meeste plannen aan het begin van deze periode nog opgestart moesten worden. Er lagen in 2021 geen panklare plannen op de plank. Door alle ambities (stapeling vanuit verschillende werkvelden), aanpassing van het streefprogramma en bezwaar- en beroepsmogelijkheden is het ingewikkeld om plannen snel tot realisatie te brengen. Gemiddeld is de doorlooptijd ongeveer 7 jaar. Dat gaan we de komende jaren ook terugzien in de op te leveren woningen. Veel plannen waar we aan werken komen de komende jaren daadwerkelijk tot start bouw. Het aandeel sociale huur (29%) in de opgeleverde woningen voldoet wel aan de woondeal-afspraken. En 80% van de opgeleverde woningen zit in het betaalbare segment. En dat is een mooi resultaat, wetende dat deze plannen deels zijn opgestart voordat de woondeal-afspraken van kracht zijn geworden. Die plannen zijn dus ontwikkeld onder een ander regime.

¹ Conform nieuwere prognoses en de Woondeals is dit inmiddels 1.100 woningen

Wat staat er in de planning

Periode	Bruto	Waarvan betaalbaar (67%)			duur	onbekend
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2026 – 2034	805	235	44	172	308	46
2035 – 2040	333	20	123		190	
Totaal	1138	255	339		498	46

In deze cijfers zitten alle grote (potentiële) locaties, zoals Westervoort Noord, Rondom Dorpstraat 100, de Achterse Weide en de Spoorzone. En natuurlijk de transformatielocaties in het centrum van Westervoort. Met het totaal aantal woningen in de planvoorraad kan Westervoort voldoen aan de afspraken uit de Woondeal. Maar het programma naar financieringscategorie vraagt de komende jaren nog wel aandacht. De planvoorraad tot 2034 bevat 56% betaalbaar. Dat zou omhoog moeten naar 67%.

Als gekeken wordt naar hoe de ontwikkelprocessen lopen zien we verder dat er bij verschillende locaties knelpunten zijn die de beoogde start van projecten kunnen vertragen. Denk daarbij aan netcongestie, wensen van grondeigenaren en bezwaren van omwonenden. Naast sturen op aantallen en financiële woningbouwcategorieën maken we met ontwikkelaars, soms is dat de gemeente zelf, ook afspraken over voor wie die nieuwe woningen geschikt moeten zijn. Daarbij is levensloopbestendig bouwen en bouwen voor 1-2 persoonshuishouden de grote opdracht.

Doordat er nog veel plannen hard gemaakt moeten worden, moet er de komende jaren nog hard gewerkt worden om alle doelen rondom de nieuwbouw gerealiseerd te krijgen. De uitgangspunten uit de huidige woonvisie, geactualiseerd met de laatste woondealafspraken en de woonzorgvisie zullen dan ook meegenomen worden in de herijking van de omgevingsvisie en het op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

Naast aantallen, financieringscategorieën en doelgroepen wordt er bij nieuwbouw ook gekeken naar de duurzaamheidsdoelen uit de Woondeal. Vanuit deze afspraken wordt er bij nieuwbouw sterk ingezet op circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Woonbehoefteonderzoek GMR 2025

In GMR-verband heeft Companen voor de Groene Metropool Regio in 2025 een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is begin 2026 opgeleverd. Naast cijfers op regioniveau geeft dit onderzoek ook inzicht in de specifiek woonbehoefte in Westervoort en daarbinnen op CBS-buurtniveau.

Dit onderzoek laat zien dat de huishoudensgroei in Westervoort de komende jaren gestaag doorgaat. Uit het onderzoek blijkt dat de woningbehoefte in de Liemers in lijn ligt met eerdere prognoses en de afspraken in de Woondeal. Voor de herijking van de nieuwbouwopgave wordt daarom uitgegaan van plannen voor 1.100 woningen voor de periode 2022-2040 zoals opgenomen in de Woningbouwevaluatie 2024 en de vooruitblik naar 2040.

Er is in Westervoort veel behoefte aan betaalbare woningen. Zowel in de sociale en middenhuur als in de betaalbare koop laag en hoog. Samen gaat het om 68% van de woningbehoefte. Dat is ongeveer gelijk aan het regionale gemiddelde. De behoefte aan sociale huurwoningen bedraagt bijna 30%. Westervoort zet in op de realisatie van 25% sociale huur binnen het woningbouwprogramma in lijn met de eerder gemaakte woondealafspraken binnen GMR-verband, waarbij voor Doesburg en Westervoort dit aandeel hierop bepaald is. De gemeente doet dit ervan uitgaande dat in GMR-verband de huidige afspraken worden gerespecteerd en voortgezet worden en er in regioverband voorzien wordt in de 30% sociale huur die de Wet versterking regie volkshuisvesting voorschrijft. Wordt deze huidige afspraak niet voortgezet door de partners in GMR-verband, dan streeft de gemeente Westervoort naar 30% om zo te voldoen aan de wettelijke kaders.

Er is, naast de betaalbare behoefte, ook vraag naar dure koopwoningen (vanaf € 420.000, prijspeil 2026). Dit betreft veelal grondgebonden woningen, maar ook in Westervoort is er vraag naar dure koopappartementen. Met name van oudere huishoudens die een nultredenwoning zoeken.

Van de totale woningvraag voor de gemeente Westervoort betreft bijna 60% de vraag naar appartementen of nultredenwoningen. De vraag is groot in de sociale huursector, maar in totaliteit is de vraag naar koopappartementen groter. Deze vraag komt zowel van ouderen die willen doorstromen naar beter passend als van jongeren die willen starten.

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek laat zien dat er nog steeds een grote behoefte bestaat aan extra woningen. Het woningbouwprogramma sluit daar mooi bij aan. Omdat de vraag naar financieringscategorie aansluit bij de Woondeal-afspraken hoeft het programma zowel kwantitatief als financieel niet te worden aangepast. Het beoogde programma kan in de herijkte visie worden doorgezet.

3. Vooruitblik op te herijken beleid (2026 en verder)

Zoals hiervoor al aangegeven is er al veel gebeurd de afgelopen jaren. Er zijn ook veel punten die nog doorlopen in de komende jaren. Daarbij is mogelijk het accent wat verschoven, maar de basis, zoals vastgelegd in de huidige woonvisie en omgevingsvisie, staat daarvoor nog fier overeind. Met deze koersnotitie wordt daarom wel een herijking voorgesteld en vastgelegd, maar worden er geen hele nieuwe beleidslijnen uitgezet. In dit hoofdstuk zal het herijkte beleid worden beschreven. Dit vormt ook de basis voor het beleid op wonen/volkshuisvesting in de herijking van de omgevingsvisie die later dit/volgend jaar volgt. En dit hoofdstuk vormt ook de basis voor de praktische uitwerking van het beleid in het volkshuisvestingsprogramma. Dit in de systematiek van de Omgevingswet. Om in lijn te blijven met de thema's van de huidige omgevingsvisie wordt de indeling van de woonvisie (drie thema's met daarbinnen verschillende doelen) enigszins aangepast aan de indeling van de Omgevingsvisie.

Opzet huidige beleid en herijking

Thema's Woonvisie 2021 – 2030

1. Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken
2. Huisvesten van specifieke doelgroepen
3. Meer en passende woningen

Thema's Omgevingsvisie 2021

AMBITIES EN DOELEN VOOR DE LEEFOMGEVING

Thema	Ambities en doelen 2030-2040
 Een duurzaam thuis	• Mogelijk maken van aanvullende woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties • Werken aan een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad door het realiseren van meer middeldure en dure woningen • Meer beschikbare woningen die aansluiten bij de woonvraag van de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens • Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor zelfstandig wonende ouderen en zorgdoelgroepen • Verduurzaming van bestaande woningen en duurzame nieuwbouw • Vergroening van de woonomgeving en verbetering van het rioolstelsel • Aandacht voor specifieke woonvragen van spoedzoekers en woonwagenbewoners
 Gezonde, sociale en veilige leefomgeving	• Een gezonde samenleving met aandacht voor de medemens en elkaar • Participatie van inwoners en andere maatschappelijke partners • Een groene omgeving die bijdraagt aan de lichamelijke en geestelijke gezondheid • Stimuleren en faciliteren van vitale wijken, dorpen en buurten • Investeren in sport- en jongerenvoorzieningen • Zelfstandigheid bevorderen • Positieve gezondheid als randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving • Met het beheer van de openbare ruimte waar mogelijk bijdragen aan een gezonde, sociale en veilige leefomgeving • In stand houden van de goede omgevingswaarden, zoals geluid en luchtkwaliteit • Behouden van het eigen karakter en de (ruimtelijke) identiteit
 Vitale economie	• Verder versterken van de lokale economische positie van Westervoort op basis van toegevoegde waarde • Behoud en versterken van de lokale economie en voorzieningen in het centrum van Westervoort • Balans tussen de ruimte voor economische ontwikkeling, natuur, biodiversiteit en klimaat
 Bereikbaarheid	• De verkeersveiligheid in woongebieden vergroten • Verbeteren van loop- en fietsroutes, waar nodig uitbreiden van de fietsinfrastructuur • Toegankelijkheid van de openbare ruimte en de bereikbaarheid van voorzieningen voor mensen met een beperking in welke vorm dan ook • Doorgaand (sluip)verkeer ontmoedigen • Optimaliseren van de mobiliteitsketen • Zorgen voor voldoende laadvoorzieningen voor elektrisch vervoer • Versterken van OV-knooppunten, onder andere door aanvullende voorzieningen
 Klaar voor de toekomst	• Bijdragen aan de RES (energie- en warmtetransitie) • Biodiversiteit versterken • Grondstoffen hergebruiken • Water als kwaliteit inzetten • Duurzaamheid als uitgangspunt hanteren in beleidsuitwerking en uitvoering

Het woonbeleid uit de woonvisie hoort bij het thema 'Een duurzaam thuis' in de omgevingsvisie. In deze koersnotitie zal het herijkte beleid zoveel mogelijk weergegeven worden binnen de 7 punten die bij 'Een duurzaam thuis' beschreven zijn.

Meer beschikbare woningen die aansluiten bij de woonvraag van de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens

Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad zullen we de komende jaren meer woningen voor kleine huishoudens realiseren. Waarbij gekeken wordt naar behoefte van starters en naar de behoefte van de groeiende groep oudere huishoudens die behoefte heeft aan appartementen/nultredenwoningen. Vanuit de Woonzorgvisie zal daarbij input gegeven worden over geschiktheid en vraag voor specifieke aandachtsgroepen (denk aan jongeren, uitstroom uit de zorg, statushouders). Een van de instrumenten die ingezet worden is de beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels. Zaken als optoppen, splitsen en uitplinten komen hierbij positief in beeld, maar ook andere innovatieve (collectieve) woonvormen zijn welkom op de woningmarkt van Westervoort, zodat een nog meer divers en inclusief aanbod en woonmilieu kan worden gecreëerd.

Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor zelfstandig wonende ouderen en aandachtsgroepen

Met de Woonzorgvisie (vastgesteld januari 2025) geven we gezamenlijk richting aan de manier van kijken naar wonen en zorg in de komende jaren. De gemeente heeft daarbij een belangrijke taak in het maken van samenhangend beleid, zodat ouderen, volwassenen en jongeren met een ondersteuningsvraag langer, meer en weer zelfstandig in de wijk kunnen wonen. Deze verandering vraagt niet alleen een andere manier van stenen stapelen of op een andere plek zorg verlenen. Het vraagt verandering in denken en (samen) doen van alle betrokkenen. Met als uitgangspunt dat iedereen zo lang en veel mogelijk zelf de regie over zijn leven heeft. Met de Woonzorgvisie is een beweging in gang gezet om samen met alle woon- en zorgpartners meer wijkgericht te gaan werken. De komende jaren werken we de Woonzorgvisie uit in concrete en praktische acties in het uitvoeringsprogramma wonen en zorg.

Naast de aandachtsgroepen met een zorg-/ondersteuningsvraag kijken we ook naar de woonbehoefte van andere aandachtsgroepen. We blijven aandacht hebben voor de vraag naar woonruimte van starters/jongeren. In het nieuwbouwprogramma en door aanpassing van de bestaande woningvoorraad werken we aan voldoende aanbod van nieuwe woningen voor kleine huishoudens in het sociale en betaalbare segment. In onze gemeente is er geen vraag naar woonruimte voor studenten of woonwagens. Wel faciliteren we, op verzoek, mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast willen we ruimte bieden aan innovatieve (collectieve) woonvormen die kunnen voorzien in de niches op de markt – alles helpt om de druk te ontlasten – en zorgen voor vernieuwing binnen de sector. Zo wordt onze woonvoorraad meer divers en inclusief.

Verduurzaming van bestaande woningen en duurzame nieuwbouw

Naast het realiseren van energiezuinige woningen, vinden wij het ook belangrijk om milieuvriendelijke woningen te bouwen voor onze inwoners. Onder andere het aansluiten bij de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen en het aansluiten bij het regionaal programma 'Conceptueel en Circulair Bouwen' zijn een vervolg hierop. Onze opgave ligt hierbij in het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector, alsook in het verminderen van bouwkosten door conceptueel en circulair bouwen standaard te maken bij (woning)bouw. Hierbij wordt sterk ingezet op het verminderen van het gebruik van primair abiotisch materiaal (mineralen, metalen en fossiele grondstoffen uit de natuur) om zo de CO₂- en stikstofuitstoot te verminderen en bij te dragen aan een gezonde leefomgeving. De woningbouwopgave draagt op deze manier bij aan de overgang naar een circulaire economie (50% minder gebruik van primaire grondstoffen in 2030), het behalen van klimaatdoelstellingen van zowel het Rijk als de gemeente en het verminderen van bouwgerelateerde stikstofuitstoot (60%) tegen 2030.

De verduurzaming van de woonomgeving zal door het Klimaatakkoord verder gestalte krijgen. Concreet betekent dit het terugdringen van de energiebehoefte en het benutten van duurzame warmtebronnen. Ook klimaatadaptatie zal invloed hebben op de woningen en de openbare ruimte. Dit vraagt om rekening houden met droogte, piekbuien en de behoefte aan koelte.

Vergroening van de woonomgeving

Naast duurzame en circulaire woningen, richten we ons ook op groene initiatieven en natuurinclusief bouwen. Door het stimuleren van initiatieven zoals groene daken en verticale tuinen, werken we ernaar om de leefbaarheid en duurzaamheid van onze woonomgeving te verbeteren. Groene daken kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan het verminderen van hitte in stedelijke gebieden, het bijdragen aan biodiversiteit en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Verticale tuinen is een vernieuwende manier om groen toe te voegen aan ruimtes waar dit vaak weinig is. Ze kunnen dienen als groene oases, waar bewoners kunnen ontspannen en genieten van de natuurlijke omgeving. We gaan ook inzetten op het

invoeren van een groennorm bij projecten. Natuurinclusief bouwen gaat verder dan alleen het toevoegen van groen aan gebouwen. Het omvat het samengaan van natuurlijke elementen in de hele bouw- en ontwerpprocessen. Dit kan verschillen van het gebruik van duurzame materialen tot het ontwerpen van gebouwen die dienen als leefgebied voor lokale flora en fauna.

Coalitieakkoord: Betaalbaar bouwen, huisvestingsverordening en meer

Ook de zaken in het coalitieakkoord over wonen passen goed in deze herijking. We bouwen woningen die passen bij de werkelijke behoefte van onze inwoners. Vanwege de beperkte ruimte om uit te breiden, zoeken we vooral naar slimme oplossingen binnen het bestaande dorp. Er worden een aantal prioritaire acties genoemd die uiteindelijk een plek krijgen in het volkshuisvestingsprogramma, wat zich focust op het tactische en operationele niveau. Voor de volledigheid willen we wel deze prioriteiten noemen in deze koersnotitie:

- We zetten ons in voor meer voorrang voor Westervoorters bij het krijgen van een woning. Dat doen we onder andere door betere afspraken met woningcorporaties te maken over het gunnen van sociale huurwoningen aan Westervoorters (40%).
- We stellen een verhuiscoach aan die inwoners helpt bij het vinden van een passende woning.
- We maken het uitbreiden, splitsen en optoppen van woningen eenvoudiger. Daarmee benutten we de bestaande bebouwing en vergroten de doorstroming. (Pré)mantelzorgwoningen moeten eenvoudig te bouwen zijn.
- We onderzoeken andere manieren van wonen, zoals kamerverhuur en woningdelen.
- De starterslening komt terug. Starters krijgen hiermee meer kansen op een koopwoning.
- Er komt een laagdrempelig woonloket waar inwoners terecht kunnen met vragen en plannen over bouwen. Zij krijgen hierbij persoonlijke begeleiding van de gemeente.
- We geven ruimte aan coöperatieve woonvormen en initiatieven voor wonen met gemeenschappelijke voorzieningen

Samenvatting

Het beleid uit de huidige woonvisie³ en omgevingsvisie wordt de komende jaren doorgezet. Daarbij willen we voldoende woningen realiseren voor onze jongeren/starters en voor de doorstroming van ouderen naar een appartement/multitredewoning. Uitgangspunt bij nieuwbouw zijn de Woondeal-afspraken, als het gaat om de aantallen en de financieringscategorieën. Als het gaat om voor wie we bouwen kijken we naar de ambities zoals verwoord in de Woonzorgvisie en het daaronder hangende uitvoeringsprogramma. Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad brengen we de ambities uit het duurzaamheidsprogramma tot uitvoer. Met de corporatie(s) blijven we afspraken maken voor een goede verdeling van vrijkomende huurwoningen, waarbij we specifiek aandacht hebben voor de uitvoering van de taakstelling huisvesting statushouders, de uitstroom uit de zorg (Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen) en spoedzoekers. Terwijl er ook voldoende ruimte moet overblijven voor de reguliere woningzoekenden. In het volkshuisvestingsprogramma werken we de nieuwbouwopgave verder uit naar programma's per woningbouwlocatie. En kijken we naar de instrumenten die ingezet kunnen worden om de doorstroming van ouderen naar beter passend wonen te stimuleren. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om de positie van starters op de woningmarkt te kunnen verbeteren.

³ Met de aanvullende kaders vanuit de gemeenteraad ten aanzien van 'Beter Benutten Bestaande woonvoorraad en kavels'

4. Uit te werken beleid in volkshuisvestingsprogramma

In lijn met de systematiek van de Omgevingswet zal het college het beleid uit de omgevingsvisie (beleid/vastgesteld door de gemeenteraad) vertalen naar concrete stappen in verschillende programma's. Voor het beleid op het gebied van wonen/volkshuisvesting doen we dat in een volkshuisvestingsprogramma. In dit programma de stappen om te komen van de huidige situatie naar de gewenste situatie. Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) op 1 juli 2026 is het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma een verplichting geworden. De verplichting tot het opstellen van een woonvisie komt daarmee te vervallen (wijziging Woningwet).

Inhoud volkshuisvestingsprogramma

De Wvrv geeft richtlijnen voor de inhoud van een volkshuisvestingprogramma.

Het volkshuisvestingsprogramma beschrijft:

- omvang en samenstelling van de woningvoorraad
- actuele en verwachte woonbehoefte
- woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen
(is al separaat beschreven: zie woonzorgvisie/uitvoeringsprogramma wonen en zorg)
- de kaders uit nationaal, provinciaal en regionaal beleid

Het volkshuisvestingsprogramma vertaalt het beleid naar:

- woningbouwopgave:
 - plannen en locaties voor nieuwbouw
 - aantallen te realiseren woningen en sociaal/betaalbaar programma
 - maatregelen om in de woonbehoefte te voorzien
- stedelijke vernieuwing:
 - ontwikkeling van bestaande voorraad
 - duurzaamheid
(zie programma duurzaamheid)
 - leefbaarheid
 - aanpak kwetsbare wijken
 - sociale samenhang, kwaliteit van de ruimte en bereikbaarheid
- hoe inspelen op behoefte van ouderen en aandachtsgroepen
(zie woonzorgvisie/uitvoeringsprogramma voor wonen met een zorgvraag)
 - ouderen zonder zorgvraag
 - jongeren/starters
 - woonwagenbewoners
 - statushouders
 - opvang vluchtelingen
 - arbeidsmigranten (short- en midstay)

Verder wordt opgenomen:

- monitoring en rapportage
- afstemming met partners

Proces/participatie

Gedurende het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma zal een zorgvuldig participatietraject worden doorlopen. Op basis van het vastgestelde participatiebeleid. De gemeenteraad wordt daar ook bij betrokken, o.a. via een haal- en brengsessie. De manier waarop wordt uitgewerkt met de portefeuillehouder volkshuisvesting.

Andere participatiedeelnemers, naast onze inwoners en de gemeenteraad, zijn:

- woningcorporaties: Vivare, Woonzorg Nederland en Plavei
- Huurdersvereniging Tweestromenland
- Omliggende gemeenten: Zevenaar en Doesburg
- Provincie Gelderland

Na afronding van het participatieproces wordt het volkshuisvestingsprogramma afgerond en vastgesteld door het college. De gemeenteraad krijgt het programma ter informatie aangeboden.