

Volkshuisvestingsbeleid Westervoort

Stand van zaken



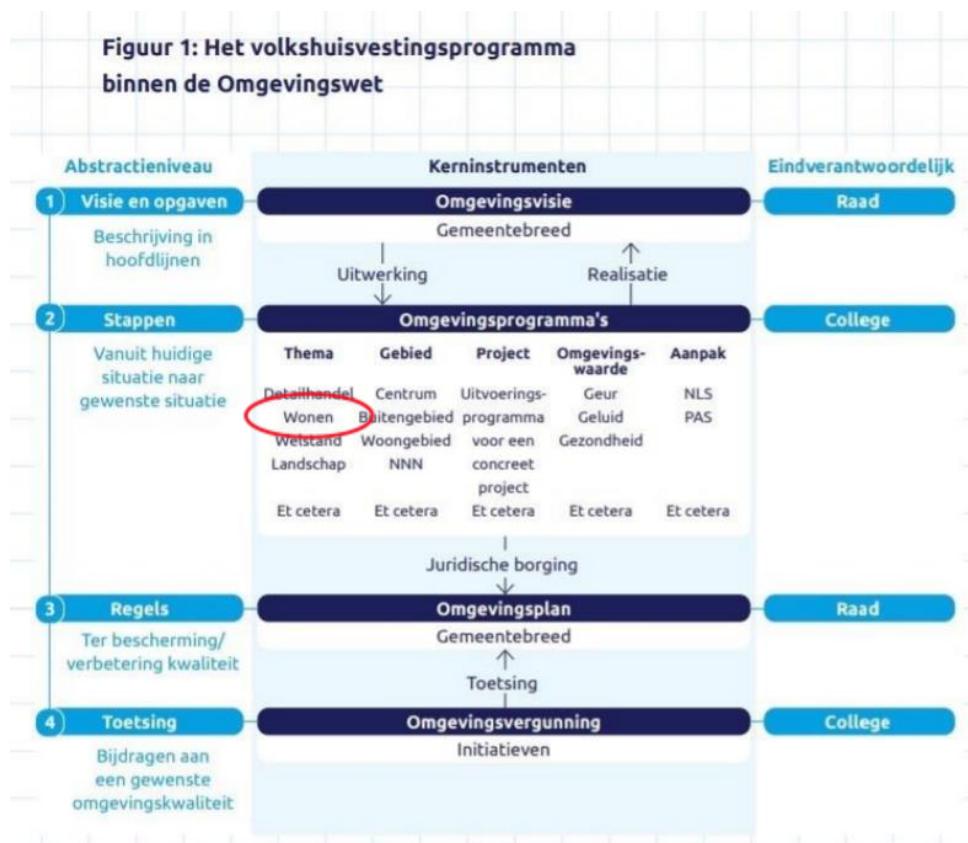
Inzicht en overzicht van het huidige woon-/volkshuisvestingsbeleid

Versie: 13 april 2026
Opgesteld door: Team RO/Anja Nijhuis

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 de omgevingsvisie legt de gemeenteraad de ruimtelijke keuzes neer en wordt de toekomstvisie neergezet. Daarin staat ook het woon-/volkshuisvestingsbeleid op hoofdlijnen. In het volkshuisvestingsprogramma komt de praktische uitwerking van het woonbeleid uit de omgevingsvisie. De omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma samen vervangen daarmee de huidige woonvisie.

In deze notitie wordt inzicht gegeven in het huidige beleid en de actualiteiten. Deze informatie is de onderlegger voor de herijking van het woon-/volkshuisvestingsbeleid zoals weergegeven in de Koersnotitie Volkshuisvestingsbeleid. De Koersnotitie vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, de basis voor de herijking van de omgevingsvisie, op gebied van wonen, en voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma.



1. Bestaand beleid 2022 – 2030

Overzicht woon-/volkshuisvestingsbeleid

Het huidige beleid rondom wonen in de gemeente Westervoort is vastgelegd in verschillende documenten. Dat zijn:

- Woonvisie Westervoort 2021-2030¹
- Omgevingsvisie Westervoort
- Woningbouwevaluatie 2024 en voortuitkijk 2040 – Westervoort
- Streefprogramma nieuwbouw gemeente Westervoort 2023
- Woonzorgvisie gemeente Westervoort – 2025
- Notitie Sociale Spankracht Westervoort 2019

Uitvoerende regelingen gebaseerd op het woonbeleid:

- Huisvestingsverordening Gemeente Westervoort 2024
- Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en kavels Westervoort (nog niet in werking)

Regionaal (GMR) afgestemd beleid:

- Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen en de update Woondeal 2.1
- Regionale Agenda 2025 – 2028
- NOVEX-ontwikkelperspectief
- Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen

In de bijlage is een overzicht gegeven met vindplaatsen van genoemde documenten.

Naast het gemeentelijk beleid is ook het beleid van andere overheden en de regio van belang. De belangrijkste uitgangspunten voor onze gemeente zijn:

Rijksoverheid:

- Omgevingswet
- Huisvestingswet
- Woningwet
- Wet versterking regie volkshuisvesting (wetsvoorstel)
- Wet betaalbare huur
- Wet goed verhuurderschap
- Nationale Woon- en Bouwagenda met onderliggende programma's
- Verstedelijkingsstrategie

Provincie Gelderland:

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Vernieuwd Actieplan Wonen 2025 – 2027

¹ Met de aanvullende kaders vanuit de gemeenteraad ten aanzien van 'Beter Benutten Bestaande woonvoorraad en kavels'

Gemeentelijk beleid

De basis voor het woonbeleid in onze gemeente wordt op dit moment gevormd door de Woonvisie 2021-2030. Daarin wordt het beleid/de ambities aan de hand van drie thema's beschreven. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en leefbaarheid in de wijken, het huisvesten van specifieke doelgroepen en het realiseren van meer en passende woningen. Deze ambities zijn uitgewerkt in meer concrete middellange termijn doelen. In de bijbehorende woonagenda zijn de maatregelen en acties opgenomen.

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.

Met de woningbouwevaluatie 2024 is inzicht gegeven in de stand van zaken rondom woningbouwlocaties en realisatie van woningen. Daarmee is het beleid in de Woonvisie rondom hoeveel woningen er gebouwd moeten worden en het streefprogramma naar financieringscategorie vervangen.

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.

In de huidige Omgevingsvisie is het beleid op wonen in lijn met het beleid zoals in de Woonvisie is beschreven.

Woonvisie 2021-2030 - samenvatting

Als achtergrondinformatie hier een samenvatting van de inhoud van de Woonvisie 2021-2030. In deze woonvisie werden de doelen en ambities voor de eerste jaren, tot en met 2025, concreet vastgelegd. En er is een doorkijk gegeven naar 2030.

Visie op wonen in 2030

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.

Citaat:

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. Maar de basis van deze visie staat nog steeds overeind.

Ambities Woonvisie 2021 - 2030

Om de visie op wonen in Westervoort te realiseren zijn een drietal ambities omschreven in de Woonvisie.

1. Kwaliteit bestaande woningen en leefbare wijken

We willen de huidige woningvoorraad in Westervoort toekomstbestendig maken, kwalitatief verbeteren en optimaal voor de doelgroep inzetten. De meeste woningen in Westervoort staan er al en het aantal nieuw te bouwen woningen is relatief beperkt. Daarnaast willen we ruimte bieden voor bijzondere woonconcepten als collectieve woonvormen, flexwonen en tijdelijke huurcontracten. We werken aan de leefbaarheid van de wijken, te beginnen bij Broeklanden.

2. Doelgroepen

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 (spoedzoekers).

3. Meer en passende woningen

We willen de woningbouw in Westervoort versnellen om meer evenwicht te krijgen in de opbouw van de woningvoorraad en om aan de behoefte te voldoen. We bouwen tot 2040 740 woningen, met een nadruk op de jaren tot 2025. We hebben daarvoor zowel de al bekende locaties als nieuwe locaties nodig. We willen in Westervoort de juiste woningen realiseren rekening houdend met de gewenste samenstelling van de woningvoorraad en met de geconstateerde woningbehoefte. Het gaat dus om de juiste woning, op de juiste plek op het juiste moment. Verder willen we de betaalbare woningen die we realiseren ook betaalbaar houden. En we stellen eisen op het gebied van energie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid.

Met de Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk naar 2040 is het specifieke aantal te bouwen woningen losgelaten. Uitgangspunt is nu 'bouwen naar behoefte'. In de Woondeal zijn daarbij de volgende afspraken gemaakt.

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		

In de Woonvisie 2021-2030 is rekening gehouden met de afspraken die regionaal zijn vastgelegd in de Woondeal met provincie en rijk. Daarbij gaat om het versnellen van de bouwproductie, het realiseren van 67% van de nieuwbouw in het betaalbare segment, 25% van de nieuwbouwwoningen zouden circulair worden ontwikkeld en er is aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen (kwetsbare doelgroepen (spoedzoekers, waaronder statushouders en personen in scheiding, uitstromers uit maatschappelijke opvang of beschermd wonen), dak- en thuislozen, ouderenhuusvesting en wonen met zorg, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten en jongeren).

De Woonvisie 2021-2030 geeft voldoende mogelijkheden om in te spelen op de uitkomsten van de regionale verstedelijkingsstrategie. Als er vanuit die strategie kansen ontstaan voor de gemeente Westervoort in de vorm van meer woningbouw, dan geeft de Woonvisie voldoende ruimte en flexibiliteit om deze kansen te benutten.

In de Woonvisie wordt aangegeven dat de regionale processen en afspraken kansen geeft voor Westervoort om onze ambitie waar te maken. We willen die woningen toevoegen die leiden tot een meer evenwichtige woningvoorraad en een bijbehorende meer evenwichtige samenstelling van de bevolking.

De ambities zijn verder uitgewerkt in 18 (middellange) termijndoelen, verdeeld over de drie thema's.

Doelen

Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken

Doel 1: we willen particulieren die hun woning toekomstbestendig willen maken stimuleren

Maatregelen:

- We brengen het duurzaamheidsprogramma Samen1Nergie en het bijhorende energieloket actief onder de aandacht van onze inwoners
- We onderzoeken de mogelijkheid om particulieren te informeren over het levensloopbestendig maken van hun woning.

Doel 2: we stimuleren de woningcorporaties bij het optimaal voor de doelgroep inzetten en het meer toekomstbestendig maken van hun woningen

Maatregelen:

- We maken prestatieafspraken met Vivare over het transformeren naar middenhuur en het verkopen van sociale huurwoningen onder de voorwaarde dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Westervoort niet afneemt en in andere projecten gecompenseerd wordt of gaat worden
- We maken met Vivare prestatieafspraken over het levensloopbestendig maken van hun bestaande woningen.

Doel 3: onderzoeken of kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden

Maatregelen:

- We onderzoeken, onder andere samen met Vivare, de haalbaarheid en de wenselijkheid van het toestaan van kamerbewoning en de bijhorende voorwaarden.

Doel 4: we bieden ruimte voor nieuwe of alternatieve woonconcepten

Maatregelen:

- We werken mee aan particuliere wooninitiatieven onder voorwaarden. Belangrijk is dat de initiatiefnemer beschikt over een geschikte locatie of toezegging van een grondeigenaar, dat er aantoonbare belangstelling is vanuit de eigen gemeente en dat de initiatiefnemer zelf het proces trekt en coördineert
- We overleggen met Vivare over de wenselijkheid en mogelijkheid van tijdelijke en friends-huurcontracten.

Doel 5: we pakken het proces van de warmtetransitie stap voor stap op

Maatregelen:

- In 2021 is de transitievisie warmte gereed met daarin de te nemen stappen met betrekking tot de bestaande woningen.

Doel 6: we willen de leefbaarheid in onze wijken behouden en verbeteren

Maatregelen:

- We organiseren minimaal tweemaal per jaar een overleg met partners over de aandachtspunten in de wijken in Westervoort en maken desgewenst prestatieafspraken over de aanpak van kwetsbare situaties
- We voeren met Vivare en betrokkenen in de wijk een pilot wijkgericht werken uit

Doelgroepen

Doel 7: we willen dat er voldoende woningaanbod is voor starters en jongeren, die in de gemeente Westervoort willen wonen

Maatregelen:

- Met de woningbouwprogrammering (tabel 2) richten we ons op nieuwbouw en doorstroming voor starters/jongeren
- We evalueren de pilot met voorrang toewijzen aan starters
- We maken jongeren die 18 jaar zijn geworden bewust van de noodzaak om zich in te schrijven als woningzoekenden bij Entree.

Doel 8: we zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag

Maatregelen:

- De resultaten van het regionale wonen-zorg onderzoek voor de gemeente Westervoort en een voorstel voor de aanpak van deze opgaven worden aan de gemeenteraad voorgelegd.
- We maken een eerste afspraak met Duiven en Vivare over de opvang van de uitstroom van mensen vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

Doel 9: we zorgen bij aantoonbare behoefte voor passende huisvesting voor arbeidsmigranten

Maatregelen:

- Met de nieuwbouwprogrammering van tabel 2 is er voldoende ruimte in de sociale huursector om arbeidsmigranten permanent te huisvesten
- Over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen gaan we met Vivare in gesprek om te verkennen wat ieders rol en verantwoordelijkheid is.

Doel 10: We hoeven geen nieuwe woonwagendplaatsen realiseren

Maatregelen:

- Toewijzingsbeleid woonwagendplaatsen aan de raad ter vaststelling voorleggen.

Doel 11: we huisvesten vergunninghouders en andere spoedzoekers in overleg met de corporaties

Maatregelen:

- We willen in overleg met Vivare in 2021 maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toewijzen aan statushouders en spoedzoekers. Mocht de taakstelling voor vergunninghouders hoger worden dan gaan we over het percentage met elkaar in overleg.

Meer en passende woningen

Doel 12: We willen tot 2040 740 woningen bouwen

Maatregelen:

- We zetten sterk in op het definitief maken van de zachte plannen waarvoor nog geen vastgesteld bestemmingsplan geldt
- Er ligt een raadsvoorstel voor, waarin wordt gevraagd krediet ter beschikking te stellen om de vervolgstappen uit de notitie 'Verdieping haalbaarheidsstudie Westervoort-Noord' uit te kunnen gaan voeren. Wat uiteindelijk het doel heeft om de haalbaarheid van woningbouw in Westervoort Noord te onderzoeken
- We actualiseren jaarlijks de lijst met woningbouwlocaties en informeren de gemeenteraad dan over de voortgang van het woningbouwprogramma door een kennisgeving.

Doel 13: we bouwen in Westervoort om meer evenwicht te krijgen in de opbouw van de woningvoorraad en om aan de woningbehoefte te voldoen

Maatregelen:

- We hanteren het streefprogramma uit de Woningbouwevaluatie 2024/Woondeal 2.1 voor de nieuwe plannen in Westervoort
- We gaan met Vivare onderzoeken of we nieuwe huurappartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens kunnen toevoegen
- We onderzoeken de wenselijkheid om in bestemmingsplannen met een doelgroepenverordening het aandeel sociale huur, midden huur en betaalbare koop uit het streefprogramma vast te leggen
- We onderzoeken de mogelijkheden om doorstromers uit de gemeente Westervoort voorrang te kunnen geven bij nieuwbouw in de eigen gemeente

Doel 14: we zorgen dat nieuwe woningen betaalbaar blijven

Maatregelen:

- We onderzoeken de wenselijkheid en haalbaarheid van een doelgroepenverordening met maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen (waaronder jongeren/starters) en de instandhoudingstermijnen voor sociale huur, middenhuur en goedkope koop

Doel 15: we continueren het beleid gericht op woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen

Maatregelen:

- We evalueren het werken met de afwegingskaders van de beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen. Het gaat daarbij om evaluatie van het proces en om het aantal gerealiseerde woningen.

Doel 16: we ontwikkelen de voorwaarden voor nieuwe woningen wat betreft energiegebruik, klimaatadaptatie en circulariteit

Maatregelen:

- Alle nieuwe woningen worden vanaf 1 januari 2021 minimaal volgens de BENG-normen gebouwd. Ontwikkelaars die extra duurzaamheidsmaatregelen treffen of innovaties toepassen geven we meer kans bij de prioritering van projecten
- In de Transitievisie Warmte die we eind 2021 vaststellen wordt duidelijk voor welke warmtevoorziening per wijk wordt gekozen
- Wat betreft klimaatadaptatie worden nieuwe plannen getoetst aan het in 2021 vast te stellen watertakenplan en aan de strategielijnen DeltaPlan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)
- We stellen aan ontwikkelende partijen de voorwaarde dat minimaal 25% circulair wordt ontwikkeld
- Voor bestaande plannen worden marktpartijen uitgedaagd om meer circulair te ontwerpen en bouwen.

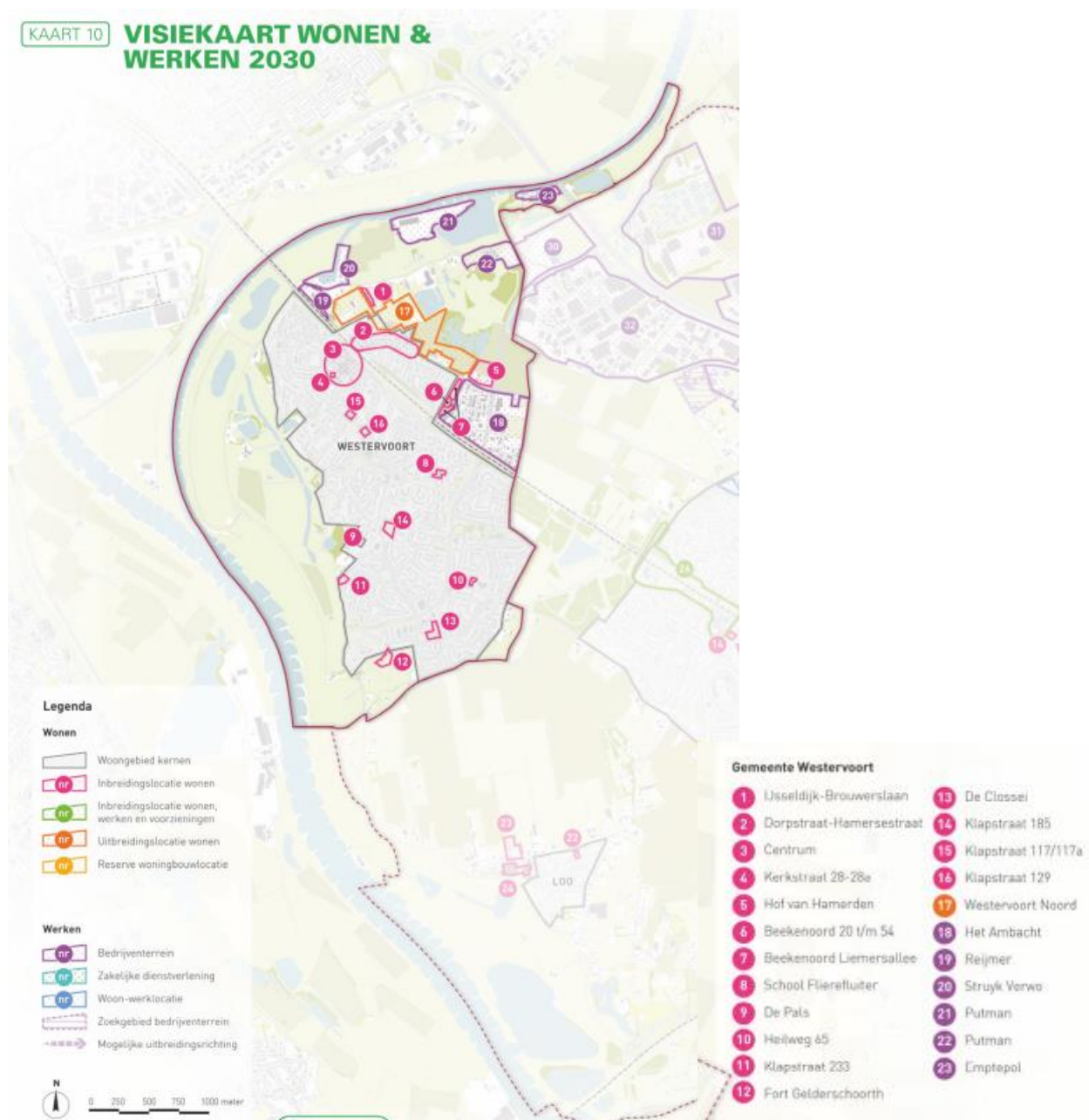
Woonbeleid in de Omgevingsvisie

In 2021 is de Omgevingsvisie Westervoort vastgesteld. In de omgevingsvisie worden de fysieke kanten van de verschillende werkvelden waar de gemeente beleid voor maakt en uitvoert integraal samengebracht. Het woonbeleid is daarbij ondergebracht in het thema Een duurzaam thuis. De ambities en doelen uit de Woonvisie zijn daarin verwerkt en verwoord in een zevental punten:

- Mogelijk maken van de 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 woonwagengebwoners

Deze ambities zijn vertaald naar de visiekaart Wonen (en Werken).

De visie zal verder vertaald worden naar programma's die zorgen voor de vertaling van de omgevingsvisie naar uitvoering. Een van die programma's is het volkshuisvestingsprogramma, waarvoor deze koersnotitie de aanzet geeft. Op basis van de combinatie van bestaand beleid en de huidige actuele situatie.



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 stramien 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 Westervoort zijn/worden eigen programma's opgesteld en worden daarom 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 wel onder druk. O.a. vanwege mogelijke bezwaar en beroepsprocedures. Maar ook door de vele ambities, ook uit andere werkvelden, 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 en straks na 2030 in de spoorzones en op de Achterse Weide.

2. Actualiteiten

Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken

Deze doelen zijn in feite op te delen in drie subgroepen, namelijk het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, het beter benutten van de woningvoorraad en leefbaarheid.

Onder de paraplu van Samen1nergie werken Westervoort en Duiven samen om de duurzaamheidsambities verder uit te werken en uit te voeren. Daarbij zijn de afspraken uit de Woondeal, waarin stevig wordt ingezet op de verschillende duurzaamheidsambities, de basis. Deze afspraken zullen de komende jaren doorlopen.

In januari 2025 heeft de gemeenteraad de Woonzorgvisie vastgesteld. In deze visie wordt aan de hand van vier thema's het beleid beschreven voor wonen (voor aandachtsgroepen), zorg/ondersteuning, leefbaarheid en fysieke omgeving. De inzet van de bestaande woningvoorraad is daarbij een belangrijk gegeven. De samenstelling van de huidige woningvoorraad is niet altijd passend bij de huidige woningbehoefte. Zeker niet voor een aantal specifieke aandachtsgroepen, zoals ouderen met een zorgvraag, uitstromers uit een instelling en kleinere huishoudens. Nieuwbouw kan die mismatch niet in zijn geheel opvangen, waardoor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad ook nodig zijn. In het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie, waaraan momenteel gewerkt wordt, gaat concrete en praktische oplossingen aandragen voor deze opgave.

Voor de sociale huursector maakt het college elk jaar met Vivare afspraken, de uitvoeringsagenda op de meerjarige prestatieafspraken (Raamovereenkomst 2024 – 2028). Daarbij ook aandacht voor de mogelijkheden voor kamerbewoning en andere woonconcepten, zoals friendscontracten. De recent vastgestelde beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels geeft mogelijkheden hiervoor. Met Vivare wordt nu gewerkt aan een afsprakenkader waarmee de puntjes op de i gezet worden om daadwerkelijk sociale huurwoningen in te kunnen zetten voor de verhuur aan verschillende eenpersoonshuishoudens. Dit zal de komende jaren verder zijn beslag krijgen.

Om de leefbaarheid in onze buurten en wijken te behouden en waar nodig te verbeteren werkt de gemeente samen met verschillende externe partners in het Leefbaarheidsplatform Duiven en Westervoort. Dit platform komt structureel elke 6 weken bijeen. Vanuit een preventief karakter heeft het platform als doel escalatie te voorkomen en leefbaarheid duurzaam te borgen.

In het platform wordt samengewerkt door de gemeente, Vivare, Santé partners en de politie. Vanuit deze expertises is er aandacht voor zorg, welzijn, veiligheid, wonen, openbare ruimte, handhaving, sociale verbinding en leefbaarheid.

Doelgroepen

In de Woonvisie is aangegeven dat er voldoende woningaanbod voor starters en jongeren moet zijn. In het nieuwbouwprogramma wordt daarop nadrukkelijk gestuurd, op voldoende aanbod van nieuwe woningen voor kleine huishoudens in het sociale en betaalbare segment. Om de positie van onze jongeren bij toewijzing van sociale huurwoningen te verbeteren worden elk jaar de nieuwe 18-jarigen geïnformeerd over nut (en noodzaak) van direct inschrijven als woningzoekende bij Entree. Hiermee bouwen zij tijdig inschrijftijd op, zodat ze op het moment dat zij toe zijn aan zelfstandig wonen iets meer kans hebben om daadwerkelijk een woning te bemachtigen.

Voor starters/doorstromers uit instellingen, die (weer) zelfstandig gaan wonen is de nieuwe beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels een middel om sneller geschikte woonruimte te vinden. Hiermee is het mogelijk om woningen van de corporaties te delen, te splitsen of kamergewijs te verhuren. De woningvoorraad voor deze groep woningzoekenden wordt daarmee vergroot.

Naast woningen voor jongeren is er bij de nieuwbouw ook veel aandacht voor woningen geschikt voor senioren. Door aan te sturen op het realiseren van appartementen/multitredewoningen of geclusterde woningen. Veel van de woningen in de nieuwbouwprogramma's zullen daarnaast levensloopgeschikt gebouwd worden. Hiermee kan de doorstroming bevorderd worden en kunnen mensen langer thuis blijven wonen.

Uit het recent opgeleverde woonbehoefteonderzoek van de GMR, waarin cijfers zijn opgenomen per gemeente, valt op te maken dat er ook in onze gemeente de komende jaren behoefte is aan woonruimte voor de short- en midstay arbeidsmigranten.

Periode tot en met 2030	Westervoort
Shortstay	40 – 60
Midstay	10 – 10
Totaal	50 – 70

In het uitvoeringsprogramma op de meerjarige prestatieafspraken met Vivare wordt elk jaar vastgelegd dat Vivare 10% van de vrijkomende huurwoningen inzet voor de realisatie van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Door het lage aantal mutaties in de sociale huurwoningvoorraad de afgelopen jaren en een mismatch tussen de aan onze gemeente gekoppelde statushouders en de vrijkomende woningen, is het lastig om voldoende geschikte huurwoningen in te kunnen zetten. Er is dan ook sprake van een achterstand. Samen met Vivare en het RefugeeTeam kijken we doorlopend naar mogelijkheden om de taakstelling te realiseren en in te lopen. Zoals eerder al aangegeven kan de beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woningvoorraad en Kavels daarbij helpen. Met Vivare is afgesproken dat zij in 2026 starten met het splitsen van 5 sociale huurwoningen in onze gemeente. Samen met het RefugeeTeam en het COA zal gekeken worden naar passende koppelingen.

Deze afspraak zal de komende jaren voortgezet worden.

Woonbehoefte doelgroepen – woonzorgvisie 2025

In 2025 heeft de gemeenteraad de Woonzorgvisie Gemeente Westervoort 2024-2030 vastgesteld. In deze visie wordt aan de hand van vier thema's, passend binnen de thema's Een duurzaam thuis en een Gezonde, sociale en veilige leefomgeving van de Omgevingsvisie, een beweging in gang gezet voor een vernieuwende aanpak om te komen tot een meer gebiedsgerichte benadering. Daarbij richt de woonzorgvisie zich op de mensen voor wie het moeilijk is om passende woonruimte te vinden. Sommige mensen hebben minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn afhankelijk van zorg of begeleiding, of moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. Denk aan uitstromers uit instellingen, dak- en thuisloze mensen en arbeidsmigranten. Deze mensen behoren tot de 'aandachtsgroepen' op de woningmarkt, omdat zij elkaar op dit moment verdringen en concurreren met regulier woningzoekenden om de schaarse betaalbare woningen. De Woonzorgvisie richt zich op de groeiende specifieke woonvraag, veranderende demografische ontwikkelingen en andere toekomstige uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. Dit helpt bij het creëren van een duurzaam en toekomstig (woon)beleid.

In de woonzorgvisie worden hiervoor vier ambities beschreven:

- Wonen:
er zijn voldoende passende en aantrekkelijke woningen en woonvormen voor alle aandachtsgroepen
- Passende zorg en ondersteuning:
Inwoners wonen op een prettige en veilige manier, in voldoende gezondheid en langer zelfstandig
- Leefbaarheid:
Inwoners leven veilig, prettig en gezond in elkaars nabijheid in een samenleving waarin iedereen mee kan doen
- Fysieke omgeving:
een leefomgeving die sociaal, veilig, gezond en toegankelijk is voor iedereen

In een uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg, in de systematiek van de Omgevingswet, worden de ambities vertaald naar praktische doelen en acties. Dit uitvoeringsprogramma staat niet op zichzelf, maar vormt straks samen met het volkshuisvestingsprogramma zoals in deze koersnotitie aangeduid, de praktische uitwerking voor het woonbeleid uit de omgevingsvisie.

Daar waar het gaat om het realiseren of beschikbaar krijgen van woningen is er sprake van uitwisseling van doelen en ambities.

Uit de Woonzorgvisie komt de volgende huisvestingsopgave naar voren:

- Aandachtsgroepen die in aanmerking komen voor urgentie: tussen de 30-45 woonruimtes per jaar.
- Overige groepen met een zorg- of ondersteuningsvraag: toename van de vraag van mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking (Wlz) en mensen met een psychische kwetsbaarheid (doelgroep Beschermd Wonen): maximaal 15 extra woonruimten tot 2030.
- Huisvesting ouderen/senioren:
De verschillende typen huisvesting voor senioren:
 - Nultredenwoningen maximaal 200 woningen toevoegen 2022-2030
 - Geclusterde woningen voor senioren maximaal 225 woningen toevoegen
 - Zorggeschikte woningen maximaal 50 woningen/plekken toevoegen

Meer en passende woningen

Met de komst van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk is er weer volop aandacht voor de volkshuisvesting in zijn algemeenheid, voor het versnellen van de woningbouwproductie en het huisvesten van aandachtsgroepen (doelgroepen) in het bijzonder. Dat heeft ook zijn uitwerking op het wonen/de volkshuisvesting in onze gemeente. We hebben met het rijk, de provincie en de regio (GMR) een Woondeal gesloten. Met als doel de woningbouw te versnellen en de huisvestingsmogelijkheden voor de aandachtsgroepen te verbeteren. Voor dat laatste is de Woonzorgvisie opgesteld en werken we nu aan het onderliggende uitvoeringsprogramma. Samen met de ontwikkelaars, de corporaties en andere partijen kijken we waar we woningen kunnen realiseren en waar dat op korte termijn kan. Ook is ervoor gekozen om een aantal locaties naar voren te halen in de tijd. Om zo beter in te kunnen spelen op de behoefte van onze inwoners en andere woningzoekenden.

Nieuwbouwtwikkelingen Westervoort

In de Woonvisie hebben we ons tot doel gesteld om tot 2040 740² 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 voor Westervoort ongeveer 500.

Uitgangspunt van de Woondeal-afspraken is dat 67% van de nieuwbouw betaalbaar is (sociale en middenhuur en betaalbare koop laag en hoog). Daarbinnen is 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.

² Conform nieuwere prognoses en de Woondeals is dit inmiddels 1.100 woningen.

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 opleveren. Het aandeel sociaal (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.

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 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.

Door de trage start moet er nog hard gewerkt worden de komende jaren 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-buurniveau.

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%. Dat vraagt mogelijk om een heroverweging van de beleidslijn om minder sociale huur toe te voegen in de nieuwbouw en nu dan toch aansluiting te zoeken bij de woondealafspraken.

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.

Bijlage

Vindplaats beleidsdocumenten

Westervoort	
Woonvisie Westervoort 2021-2030	https://westervoort.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/01048a99-9fb8-4945-b564-52e228e11aa3?documentId=d673487d-501e-4b33-89ed-3f4c2dbea901&agendaltemId=13002cf9-759d-4f26-928a-1fad935c7be7
Woonzorgvisie gemeente Westervoort - 2025	https://westervoort.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/8e3a126c-f2bc-4e3a-bc60-595e5e1a4377?documentId=8544f376-25df-41ae-aa79-8894dc308575&agendaltemId=8218d83d-5b2f-464a-a3c7-2c35db52d9ed
Omgevingsvisie Westervoort	https://www.westervoort.nl/omgevingswet en dan rechts doorklikken op Omgevingsvisie.
Notitie Sociale Spankracht Westervoort 2019	https://westervoort.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/e135e13a-d47f-4bb6-a3f4-8cbaa49f8320?documentId=560f11c0-a29c-4e62-9918-d23884d8fe12&agendaltemId=d3c99495-d462-41f6-8f6b-23e58c975858
Streefprogramma nieuwbouw	https://westervoort.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/59fbac84-63f3-4c9e-af68-4b96f9ac0e41?documentId=5616e59d-1a54-4a8d-add9-fc1f1baa7987&agendaltemId=98a0a9c0-2bd8-4d80-bbd8-8faa48c0f3a2
Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 - Westervoort	https://westervoort.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/8e3a126c-f2bc-4e3a-bc60-595e5e1a4377?documentId=2c98fbd4-e091-4b54-bcb8-bdfa2ff1199e&agendaltemId=fbcdce24-902e-4ff7-a915-9e14d32b185e
Huisvestingsverordening Gemeente Westervoort 2024	https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR713446/1
Beter Benutten Bestaande woningvoorraad en kavels Westervoort (vastgesteld, maar nog niet in werking)	https://westervoort.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/7aa69981-0a63-447e-9817-e6135fc50261
Regionaal (GMR) afgestemd beleid:	
Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen en de Update Woondeal 2.1	https://www.gmr.nl/projecten/woondeal-regio-arnhem-nijmegen/
Regionale Agenda 2025 – 2028	https://www.gmr.nl/documenten/regionale-agenda/
NOVEX-ontwikkelperspectief	https://www.gmr.nl/media/4b1igyhp/novex-ontwikkelperspectief-arnhem-nijmegen-foodvalley.pdf
Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen	https://www.gmr.nl/documenten/regionaal-afsprakenkader-huisvesting-aandachtsgroepen/