

## Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

### Samenvatting

**Voor u ligt de nieuwe Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025. Opgesteld in een periode waarin de druk op de woningmarkt fors is toegenomen. En in Coronatijd. Een periode waarin lastig te voorzien is welke gevolgen deze bijzondere situatie met zich mee brengt.**

De Woonvisie is het kader voor de prestatieafspraken met de corporaties, vormt de verbinding met andere beleidsterreinen, zoals met name Duurzaamheid, Leefbaarheid en Wonen&Zorg. En vormt het kader van gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor initiatiefnemers.

Het vertrekpunt voor de Woonvisie bestaat uit een drietal onderdelen. In de eerste plaats Rijks, provinciale, regionale en lokale thema's en beleidstukken. Een analyse van de regionale woningmarkt op basis van het Woningbehoefteonderzoek 2018 en gesprekken met makelaars, ontwikkelaars en financiers. En daarnaast de gesprekken met woningmarktprofessionals en verschillende betrokken stakeholders.

### VISIE OP WONEN

De regio Rivierenland is aantrekkelijk vanwege de centrale ligging, goede verbindingen en afwisseling aan woonmilieus met groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad. Dit zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Dit ervaren we ook binnen de Bommelerwaard. We vinden het van belang de kernwaarden en identiteit van onze gemeenten en kernen in stand te houden. We zoeken naar de juiste balans tussen het bieden van een passend woonperspectief voor onze inwoners, voorzien in de woonbehoefte van elders en behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van de Bommelerwaard.

### CENTRALE THEMA'S WOONVISIE

#### Snel voldoende woningen

De woningbouwopgave voor de komende 10 jaar bestaat voor Maasdriel uit ca. 1.250 en voor Zaltbommel uit ca. 1.450 woningen. Vanwege de onbalans tussen vraag en aanbod gaan we de nieuwbouw voor de komende 5 jaar versnellen.

#### Meer variatie

Tegelijkertijd zorgen we voor de juiste woningen voor de juiste prijs op de juiste plek. We hanteren voor alle woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen een differentiatie, waarmee we alle doelgroepen passend kunnen bedienen. Starters, doorstromers en met name ook senioren, die naar een passende woning willen doorstromen. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen. We monitoren of dat alle clusters daarmee voldoende worden voorzien met de verschillende segmenten. Door afstemming en afspraken en de inzet van publiekrechtelijke instrumenten borgen we de realisatie en het behoud van woningen in de verschillende segmenten.

We willen meewerken aan goede initiatieven voor de ontwikkeling van compacte woningen en dagen initiatiefnemers uit om in bestaande gebouwen door functiewijzigingen of woningsplitsing woontechnisch- en energetisch kwalitatief goede woningen te realiseren.

We hebben aandacht voor de specifieke huisvestingsvragen van doelgroepen zoals arbeidsmigranten, stathouders en woonwagengewoners.

#### Duurzame woningvoorraad

De eerste stap op weg naar een energie- en CO<sub>2</sub>-neutrale Bommelerwaard is het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. We informeren en stimuleren huiseigenaren over quick wins en no-regret maatregelen.

#### Wonen en zorg

We stimuleren de realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden. Woonvormen waar ouderen zich comfortabel en veilig voelen in een vertrouwde omgeving. Vanuit de regietafel Wonen en Zorg voeren we regie op vraag en aanbod met betrekking tot wonen en zorg, zodat al onze bewoners, die zelfstandig willen wonen en een zorgvraag hebben in de Bommelerwaard kunnen blijven wonen.

#### Leefbaarheid

We ondersteunen burgers om de kracht uit de samenleving te benutten om onze kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar. We dragen hier met nieuwbouw aan bij door een goede differentiatie van woningen te realiseren.

## UITVOERING VAN DE WOONVISIE

We stellen een uitvoeringsprogramma op met concrete acties en maatregelen om de visie en ambities in de Woonvisie te realiseren. Daarnaast blijven we in gesprek met onze woonpartners. Elke twee jaar met een brede groep van woonpartners. Halfjaarlijks met makelaars, ontwikkelaars en financiers om de juiste regie op het woningbouwprogramma te voeren. Met betrekking tot wonen en zorg willen we via de regiegroep vraag en aanbod van woonvormen afstemmen, om een zo breed mogelijk palet van woonvormen voor doelgroepen met zorg te realiseren, met daarbij speciale aandacht voor doorstroming van senioren, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in een passende woonomgeving met passende zorg.

### 1. Inleiding

#### 1.1 Een nieuwe Woonvisie in roerige tijden

Voor u ligt de visie op het wonen in de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel voor de periode 2021-2025. In juli 2016 hebben de gemeente Zaltbommel en Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 vastgesteld. Deze Woonvisie vormde de afgelopen jaren het kader voor het woonbeleid in de Bommelerwaard. Op basis hiervan hebben woningcorporaties en gemeenten prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast was de Woonvisie het kader voor woningbouwontwikkelingen van ontwikkelaars, corporaties en zorgpartijen.

In 2015 werd de woningbouwopgave in de Bommelerwaard vooral gerelateerd aan de autonome groei. Het woningbouwprogramma bood op dat moment ruimte voor een positief migratiesaldo. In 2015 trok de verkoop van woningen gaandeweg weer aan. Tegelijkertijd kon op dat moment niet worden voorzien dat de druk op de woningmarkt in 2020 weer zo fors zou zijn toegenomen. Laat staan dat kon worden voorzien dat de gemeenten in de Bommelerwaard inmiddels (net als overig Nederland en de wereld...) als gevolg van de coronacrisis in een bijzondere situatie verkeren! De invloed ervan op vele terreinen - en dus ook op het terrein van de woningmarkt - is lastig te voorzien maar zal de komende jaren ongetwijfeld duidelijk worden.

#### 1.2 Doel van deze visie

Met de Woonvisie streven de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel een aantal doelen na.

##### 1.2.1 Sturing in samenwerking

De Woonvisie is het kader voor de prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersorganisaties die in onze gemeenten werkzaam zijn. De herziene Woningwet heeft dat in 2015 van een steviger wettelijke basis voorzien. Een actuele Woonvisie, die aansluit op de huidige situatie, trends en ontwikkelingen is daarom belangrijk. De relatie tussen de gemeenten en de corporaties in de Bommelerwaard is constructief en gebaseerd op samenwerken aan de woonopgaven. Het is daarom waardevol dat de gemeenten en de corporaties hebben samengewerkt bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie. Op basis hiervan worden nieuwe meerjarige en jaarlijkse prestatieafspraken gemaakt.

##### 1.2.2 Verbinding met andere beleidsthema's

De gemeenten van de Bommelerwaard hebben in de coalitieakkoorden een brede doelstelling geformuleerd: Het bereiken en behouden van een goed woon- en leefklimaat voor de inwoners zodat het fijn wonen is en blijft in de Bommelerwaard. De nieuwe Woonvisie staat mede in het teken van deze bredere doelstelling. Een leefklimaat is van meer afhankelijk dan alleen de woning en de woonomgeving. Het is dus zaak om samen te werken en verbindingen te leggen met verschillende beleidsterreinen: een integrale aanpak!

##### 1.2.3 Een praktische basis voor beleidsuitvoering

De Woonvisie is basis voor plannen van initiatiefnemers gerelateerd aan het wonen in de Bommelerwaard (waaronder woningbouwontwikkelingen, plannen voor de bestaande woningvoorraad, ontwikkeling van woonzorginitiatieven, et cetera). Het wordt gevraagd rekening te houden met de beleidsuitgangspunten van de gemeenten. En voor de gemeenten is de Woonvisie uitgangspunt voor de toetsing van plannen, die niet direct passen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan of het omgevingsplan.

In deze Woonvisie houden we rekening met de aanbevelingen van de rekenkamercommissie van de gemeente Zaltbommel. Zij heeft onderzoek gedaan naar de effectiviteit van de realisatie van woningbouw in Zaltbommel. De commissie heeft zich vooral gericht op de structurerende en procesmatige aspecten van het woonbeleid en de Woonvisie in het bijzonder. In de voorliggende Woonvisie nemen we die resultaten ter harte, door:

- te sturen op concrete resultaten: naast het 'waarom, wat en hoe' ook 'wat levert dat concreet op?';

- verder dan 4 jaar te kijken: we kijken naar de woningbehoefte op langere termijn (2030). Daarbij houden we ook rekening met de demografische ontwikkeling op die langere termijn;
- een goede wijze van monitoring ('monitor wonen plus') en evaluatie te agenderen. Onderdeel daarvan is evaluatie van de effectiviteit van maatregelen (bijvoorbeeld de starters- en toekomstbestendig wonen lening);
- een fundamentele keuze te maken tussen autonome of extra groei;
- met onze stakeholders te blijven samenwerken aan opgaven, gewenste resultaten, instrumenten en tussentijdse monitoring en evaluatie.

### 1.3 Een visie van 2 gemeenten én de corporaties

Deze Woonvisie is een gezamenlijke visie van de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel, de 2 gemeenten die samen de Bommelerwaard vormen. Hiervoor is gekozen, omdat er sprake is van een sterke samenhang tussen deze gemeenten. Bijvoorbeeld wat betreft verhuisbewegingen over en weer. Ook de ligging tussen de rivieren zorgt ervoor dat de gemeenten een sterke samenhang vertonen en voor een belangrijk deel dezelfde opgaven hebben.

Daarnaast werken we al jaren intensief samen met de corporaties die in ons werkgebied actief zijn. Samen zien we meerwaarde om ook op beleidsniveau de gelederen snel te sluiten. Daarom hebben we deze Woonvisie in gezamenlijk opdrachtgeverschap gemaakt. Zo hebben we de opgaven waar we gezamenlijk voor staan in vroegtijdig stadium scherp en kunnen we snel doorpakken naar uitvoeringsafspraken.

Daarbij staan de corporaties aan de lat voor hun wettelijk vastgelegde taken en verantwoordelijkheden, zoals beschreven in de Woningwet. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het bredere gebied van wonen en leefomgeving. Bovendien voeren de gemeenten de algehele regie op de uitvoering van woonbeleid.

### 1.4 Hoe hebben we de visie gemaakt

In het najaar van 2020 zijn we gestart met de analyse van het wonen in de Bommelerwaard. Op basis van bestaande bronnen, beleid en onderzoeksrapporten hebben we de belangrijkste kansen en knelpunten in beeld gebracht. Deze analyse (een Houtskoolschets in de vorm van een powerpointpresentatie) was de opmaat voor een brede, interactieve sessie met onze stakeholders op 12 januari 2021. We voerden het gesprek met corporaties, makelaars, ontwikkelaars/initiatiefnemers, financiers, zorgpartijen, welzijnsorganisatie, dorpsraden, bewonersraad en huurdersvereniging, lokale katholieke bonden voor ouderen, Rabo Young Ambition leden, participatieraad en cliëntenraad sociaal domein. Een verslag van deze sessie is als bijlage opgenomen. Na deze sessie zijn gemeenten en corporaties in het Kernteam aan de slag gegaan met het opstellen van deze concept-Woonvisie. Tussentijds hebben we de resultaten voorgelegd aan de Adviesgroep (Kernteam, aangevuld met een aantal marktpartijen).

### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we de context van het lokale woonbeleid, als vertrekpunt voor onze Woonvisie. We gaan kort in op landelijk, provinciaal en regionaal beleid. Ook leggen we de verbinding met aanpalende beleidsthema's. Belangrijk vertrekpunt zijn tevens een schets van de woningenmarkt in de Bommelerwaard en de input van onze stakeholders.

Op basis hiervan formuleren we in hoofdstuk 3 onze visie en vijf thema's die centraal staan in de komende jaren. Deze thema's werken we in hoofdstuk 4 verder uit. Daarbij formuleren we per thema onze ambitie en acties en maatregelen om die ambitie te realiseren. In hoofdstuk 5 besluiten we met een schets van de manier waarop we de Woonvisie in de komende jaren tot uitvoering brengen.

## 2. Het vertrekpunt

**Een Woonvisie is geen plan op zich: het heeft raakvlakken met andere thema's en beleidsstukken die in onze gemeenten aandacht vragen. Maar de visie houdt ook verband met beleid op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In dit hoofdstuk beschrijven we een aantal uitgangspunten dat uit die plannen en programma's opgemaakt kan worden. Daarnaast geven we beknopt aan wat onderzoek en analyses van de woningmarkt hebben opgeleverd. Ook de gesprekken met inwoners en stakeholders zijn zeer waardevol geweest. Wat betekent dit voor de visie op het wonen?**

### 2.1 Rijksbeleid: prioriteiten voor 2021-2025

*"Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid"*. Zo luidt artikel 22, lid 2, van onze Grondwet. Een goede woning is een grondrecht van iedereen, en het is de taak van de overheid hiervoor zorg te dragen. Het Rijk stelt periodiek een aantal belangrijke thema's vast<sup>1</sup>. Deze zijn leidraad voor lokaal woonbeleid. Corporaties moeten deze zogenaamde volkshuisvestelijke priori-

1) Op grond van artikel 39, lid 2 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)

teiten betrekken bij hun bod op de lokale Woonvisie. In het kader hieronder staan de prioriteiten voor de periode 2021-2025.

#### Rijksprioriteiten 2021-2025

- Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;
- Zorgen voor betaalbaarheid: door inzet van lokaal maatwerk;
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad: door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;
- Realiseren van wonen met zorg: door passende woonvormen en samenwerking;
- Huisvesten van spoedzoekers: door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting;
- Investeren in leefbaarheid: door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

## 2.2 Landelijke Actieagenda Wonen 'Samen werken aan goed wonen'

Aan de vooravond van de Tweede Kamerverkiezingen 2021 hebben 34 organisaties op het werkveld van bouwen, wonen, zorg en ondersteuning gezamenlijk een Actieagenda Wonen opgesteld. Ook Bouwend Nederland, Aedes en de VNG hebben hieraan meegewerkt. Met deze Actieagenda willen de organisaties perspectief bieden op een betaalbare en energiezuinige woning, omdat passend wonen in een leefbare, zorgzame en veilige omgeving voor iedereen een noodzakelijke basis is. De partijen willen op basis van deze agenda het gesprek aangaan met de politiek en het nieuwe kabinet.

#### Actieagenda Wonen

1. Een miljoen toekomstbestendige woningen in 10 jaar: jaarlijks gemiddeld 100.000 nieuwe woningen, vooral in het middensegment. Indicatieve verdeling: 25% sociale huur, 10% middeldure huur, 30% tot NHG grens en 35% vrije sector (koop en huur). Daarvoor zijn voldoende woningbouwlocaties nodig, heldere randvoorwaarden, snelle procedures en slimme bouwmethodieken en passende financieringsimpulsen;
2. Een betaalbaar huis voor iedereen: goede toegang voor starters en doorstroming cruciaal. Gematigd huurbeleid in de sociale en middenhuur, passende financieringsconstructies voor kopers en inkomensondersteuning voor huurders;
3. Samenwerken aan vitale en leefbare buurten : draagkrachtige wijken met goede mix van bewoners en woningen, voldoende en passende woningen voor kwetsbare bewoners met de juiste faciliteiten van zorg en ondersteuning. Nodig: goede sector-overschrijdende samenwerking, de juiste middelen en bevoegdheden;
4. Versnellen verduurzamen gebouwde omgeving: gefaseerd van gemakkelijke ingrepen en no-regretmaatregelen naar opschaling. Nodig: een landelijk uitvoeringsprogramma, opschaling en innovatie;
5. Financiële paragraaf Wonen: structureel voldoende middelen (zoals een structurele woningbouwimpuls), afschaffing verhuurdersheffing en structureel volkshuisvestingsfonds.

## 2.3 Provincie Gelderland: sneller, betaalbaar en flexibel

In het Coalitieakkoord 2019-2023, Samen voor Gelderland streeft de provincie naar een Gelderland waarin het prettig wonen is, met een passende woningvoorraad. Dat betekent voldoende woningen in alle segmenten, die uiteindelijk klimaat- en energieneutraal zijn. Veilig en gezond wonen, in een groene, klimaat adaptieve omgeving in een fijne, inclusieve woonomgeving met voorzieningen. Opgave is om veel extra passende woningen te realiseren met oog voor kwaliteit. De samenstelling van huishoudens verandert. Dat betekent ook een verandering van het totaal aan woonbehoeften. De provincie stimuleert flexibiliteit en innovatie. In 2020 heeft de provincie een Actieplan Wonen opgesteld. Met het Actieplan wil de provincie Gelderland voldoende woongelegenheden bevorderen en het grote woningtekort van vooral betaalbare woningen terugdringen.

#### Provinciaal beleid

Actieplan, drie doelen centraal:

1. sneller: versnelling van de woningbouw;
2. betaalbaar: meer betaalbare woningen, en;
3. flexibel: meer flexibele woonvormen.

## 2.4 Regionaal beleid

Een belangrijk vertrekpunt voor onze Woonvisie is de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030. Deze is in het najaar van 2020 vastgesteld. De Woonagenda richt zich op samenwerking rond 5 thema's (zie kader). Daarnaast is een regionaal woningbouwprogramma opgesteld. Dit is een belangrijk kader voor de nieuwbouwprogrammering van de regiogemeenten. En die programmering is niet in beton gegoten! Natuurlijk moet het woningbouwprogramma robuust zijn en de nodige zekerheden bieden aan initiatiefnemers en ontwikkelaars. Maar de maatschappij en woningmarkt veranderen continu. De programmering moet dan ook flexibel genoeg zijn om in te kunnen spelen op die veranderingen. Dat doen we door monitoring en periodieke herijking van de uitgangspunten. We gaan adaptief programmeren, ook op lokaal niveau. De Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (SWR) onderschrijft het tekort aan sociale huurwoningen en de inzet om 30% van de nieuwbouw in de sociale huur te realiseren. Daarbij pleit ze voor minimaal 30% voor alle gemeenten en niet gemiddeld 30%. De SWR pleit voor regionale afspraken over grondprijzen voor sociale huur, minimale grootte van kavels en maximale kosten per woningtype sociale huurwoning. Daarnaast vraagt de SWR aandacht voor arbeidsmigranten en statushouders en het stellen van regels aan het aantal levensloopbestendige woningen in middeldure en duurere segmenten. De SWR stelt voor de regionale woonagenda onderdeel te laten uitmaken van de jaarlijkse prestatieafspraken en de afspraken te toetsen aan de regionale woonagenda.

### Regionaal beleid

1. Continuïteit in productie: bestaande woningbouwplannen in periode 2020–2025 versneld uitvoeren, adaptieve woningbouwprogrammering;
2. Betaalbaarheid: positie van huishoudens met laag- of middeninkomen om te huren of te kopen wordt steeds moeilijker. Dit leidt tot extra druk op sociale huurmarkt en grotere behoefte aan middeldure huurwoningen;
3. Flexibiliteit op de woningmarkt: er is een toenemend aantal mensen dat behoefte heeft aan betaalbare en snel beschikbare woonruimte (bijvoorbeeld arbeidsmigranten en spoedzoekers). Flexibele woonvormen kunnen uitkomst bieden;
4. Wonen en zorg: opgaven wonen en zorg zijn divers. Het is van belang dat er voldoende passende en betaalbare woonruimte beschikbaar zijn, in een breed scala aan woonvormen;
5. Duurzame woningvoorraad: de Regionale Energie Strategie (RES) is de regionale samenwerkingsagenda die invulling moet geven aan de ambities uit het Klimaatakkoord en het Gelders Energie Akkoord. In de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) staan de gezamenlijke ambities en opgaven en een eerste aanzet voor maatregelen om ons aan te passen op de effecten van klimaatverandering. Ook het hergebruik van natuurlijke hulpbronnen is belangrijk: de regio wil de principes van circulariteit verankeren in het nieuwbouwproces.

## 2.5 Lokaal beleid Zaltbommel en Maasdriel

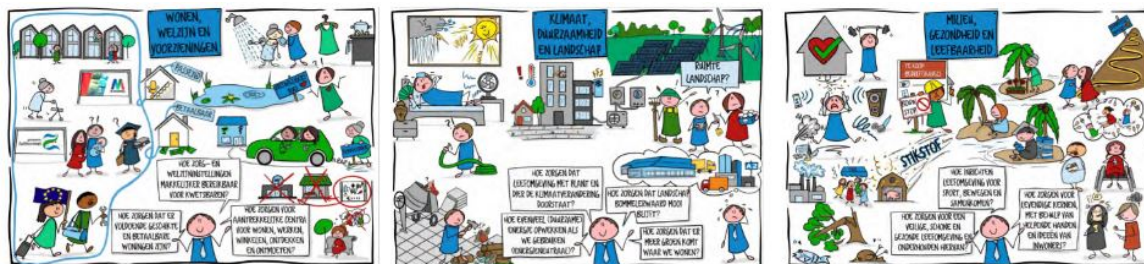
Naast uitgangspunten van hogere overheden, vormt ook lokaal beleid het vertrekpunt van deze Woonvisie. Zo hebben we de afgelopen jaren gewerkt met de Woonvisie 2016-2020. Op basis daarvan hebben we prestatieafspraken gemaakt met de lokaal werkzame corporaties en huurdersorganisaties.

Maar er is meer. In grote lijnen laten de coalitieakkoorden (2018-2022) dezelfde aandachtspunten zien voor de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel: goed wonen en leven in Bommelerwaard, met een passend aanbod in alle kernen. Aandachtspunten hierbij zijn:

- meer aanbod van sociale huurwoningen en voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, doorstromers en ouderen. Daarnaast is aandacht nodig voor spoedzoekers en huisvesting arbeidsmigranten;
- open gebieden zoveel mogelijk open houden, maar ook geschikte woningbouwlocaties vinden voor het versnellen van de woningbouwproductie;
- afspraken over verduurzaming van de woningvoorraad en aardgasloos bouwen.

Op dit moment wordt de Omgevingsvisie Bommelerwaard gemaakt. De eerste opbrengsten van het proces tot nu toe werpen al licht op de kernopgaven voor 4 thema's:

1. Klimaat, duurzaamheid en landschap
2. Landbouw, economie, toerisme en cultuurhistorie
3. Leefbaarheid, welzijn en gezondheid
4. Wonen, woonomgeving, voorzieningen



Eind 2019 is de Woonzorgvisie Bommelerwaard 2020-2024 door de gemeenteraden vastgesteld. Uitgangspunt is dat de wensen en mogelijkheden van de inwoner centraal staan. Het gaat om een passende plek (woning) in de samenleving met ondersteuning (zorg) die zo passend, dichtbij en licht mogelijk is. De mogelijke varianten van zorg moeten flexibel geleverd kunnen worden. Vanuit de woonzorgvisie wordt jaarlijks een uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin worden concrete projecten benoemd en gemontord.

Op het gebied van duurzaamheid heeft Zaltbommel het programma Duurzaamheid begin 2019 geactualiseerd. Voor Maasdriel staat de actualisatie van het programma Duurzaamheid 2017-2020 in 2021 op de agenda. Beide gemeenten participeren actief in provinciale en regionale processen met betrekking tot RES en klimaatadaptatie. En in beide gemeenten loopt het traject om eind 2021 een transitievisie warmte te kunnen vaststellen.

**Omgevingsvisie, opgave voor Woonvisie:**

- verantwoorde groei woningaanbod (aanbod);
- goede woningen en goed woonklimaat voor alle doelgroepen (vooral starters en ouderen), door inbreiding en uitbreiding;
- voldoende sociale huurwoningen en woningen in middensegment;
- uniform beleid huisvesten arbeidsmigranten, samenwerking bij uitvoering;
- voldoende bereikbare zorg-, welzijns- en overige voorzieningen;
- CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente, leefomgeving zoveel mogelijk klimaatbestendig, groen, biodivers en natuurinclusief;
- behouden en versterken landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten;
- veilige, schone en gezonde leefomgeving;
- inrichting leefomgeving stimuleert ontmoeting en gezonde levensstijl;
- toekomstbestendige krachtige kernen met zelfredzame initiatiefrijke inwoners.

Tot slot hebben de gemeenten ook het vizier gericht op leefbaarheid. De gemeente Maasdriel wil een gemeente zijn met levendige dorpen en inwoners die elkaar helpen. In het programma Krachtige Kernen wordt ruimte gegeven aan inwoners die initiatief nemen om het prettig wonen en leven in de dorpen te versterken. De gemeente heeft steeds meer de rol om te faciliteren, mee te denken en te ondersteunen, zodat inwoners eigenaar blijven van hun initiatieven. De gedachte achter deze aanpak is dat in een krachtige gemeenschap inwoners steeds meer zelf in actie komen om de leefbaarheid en de voorzieningen in hun dorp in stand te houden of te verbeteren.

In Zaltbommel wordt werk gemaakt van leefbaarheid door Gebiedsgericht Werken. De gemeente faciliteert en ondersteunt de dorps- en wijkraden als zij het initiatief nemen om een gebiedsplan te maken. Zaltbommel investeert met gebiedscoördinatoren vooral op verbinding tussen bewoners onderling. Zaltbommel is in 2020 gestart met het opstellen (en uitvoeren) van leefbaarheidsagenda's.

## 2.6 De woningmarkt in beeld

De woningmarkt in de gemeenten en kernen van de Bommelerwaard staat onder druk, net als elders in Nederland. Dat zien we bijvoorbeeld terug in de sociale huursector: het aantal woningzoekenden stijgt, het aantal woningen dat vrijkomt voor nieuwe verhuur loopt terug. Ook stijgen de wacht-/zoektijden en het gemiddeld aantal reacties. Er zijn wel verschillen binnen de Bommelerwaard. Zo zien we dat de markt in de stad Zaltbommel veel meer gespannen is dan in de dorpen. In de dorpen van Maasdriel is de markt voor sociale huurwoningen meer evenwichtig, maar ook daar lopen wachttijden wat op. In de koopmarkt is tevens sprake van krapte. Dat zien we onder andere terug in de prijsstijgingen in de afgelopen jaren: jaarlijks 5-8%. Voor de komende jaren voorzien we een verdere groei van de woningbehoefte. De groei is in de grotere kernen Zaltbommel, Kerkdriel, Hedel, Ammerzoden en Brakel wat forsere dan in de kleine kernen.

### Maasdriel

Op basis van het woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2018 kan gesteld worden dat in Maasdriel behoefte is aan huur- en koopwoningen. In de huur zien we behoefte aan zowel eengezinswoningen als appartementen. Ook is er behoefte aan vrije sector huurwoningen in het middensegment. Koopwoningen zijn voor middeninkomens niet bereikbaar en zij komen vanwege hun inkomen niet in aanmerking voor sociale huurwoningen. In de koopsector is er volgens het behoefteonderzoek behoefte aan goedkope koop tot € 200.000 (prijspeil 2018).

Daarnaast gaan de woonwensen uit naar middelduur tot duur. In Maasdriel ligt het accent wat meer op dure koopwoningen dan in Zaltbommel.

### Zaltbommel

In Zaltbommel zien we een zelfde beeld voor de sociale huursector en huur in de vrije sector. In de koop ligt het accent wat meer op woningen tussen € 170.000 en € 350.000, waaronder forse vraag onder € 200.000. Er is meer vraag naar rij-/hoekwoningen dan in Maasdriel.

De behoefte die uit het woningmarktonderzoek van 2018 blijkt, is nog steeds aan de orde. Maar de prijsontwikkeling van nieuwe en bestaande koopwoningen zorgt ervoor dat veel woningen onbetaalbaar zijn voor mensen met lage en middeninkomens.

## 2.7 Wat zeggen onze partners?

Op 12 januari jl. hebben we gesproken met een grote vertegenwoordiging van onze partners op het gebied van het wonen. Dat heeft onze beelden van de belangrijkste opgaven bevestigd, aangevuld en aangescherpt. In onderstaand kader geven wij een korte bloemlezing (zie bijlage 1 voor een uitgebreidere weergave).

### Wat zeggen onze partners?

- Kijk niet alleen naar bouwen en projectontwikkeling, maar ook naar groen, wandelen en uitzicht (leefbaarheid). En balans tussen fysiek en sociaal;
- Een kwaliteit van de Bommelerwaard is de ruimte. Wees daar zuinig op;
- De grootste behoefte zit in grote kernen uiteraard, maar vergeet de kleine kernen niet!
- Benut ook kansen voor transformatie: bedrijfsmatige activiteiten die stoppen en waar iets anders mee moet;
- Levensloopbestendig wonen is belangrijk, aanpassing bestaande woningen is nodig;
- Bouw klein, functioneel en geschikt voor meerdere doelgroepen;
- Aandacht nodig voor kwetsbare groepen in gewone woonwijken, realiseer geclusterd wonen, sjaeve huize;
- Zorg voor marktconforme prijzen, ook in de goedkope sector. Denk daarbij ook aan bijzondere constructies (duokoop, koopgarant, grond die in eigendom blijft van de ontwikkelaar of de gemeente);
- Geef meer ruimte aan experimenten en innovaties. Denk bijvoorbeeld aan nieuwe woon- en bouwvormen: gecombineerde woonvorm met ouderen en jongeren, prefab, houtskeletbouw, et cetera;
- Duurzaamheid en betaalbaarheid gaan hand in hand, let op quick-wins, no-regret-maatregelen en gedragsverandering;
- In wijken en kernen zijn voorzieningen nodig als bankjes, ruimte voor ontmoeting en spel;
- Huisvesting van arbeidsmigranten levert een vraagstuk op voor leefbaarheid in wijken en kernen.

## 3. Visie, aan de slag met vijf centrale thema's

In het voorgaande hoofdstuk schetsten we het vertrekpunt van de Woonvisie: bestaand beleid en uitgangspunten, de woningmarkt en de visie en ideeën die leven bij onze inwoners en stakeholders. Op basis hiervan formuleren wij de volgende visie op de toekomst van het wonen in de kernen en wijken van de Bommelerwaard. Ook formuleren we 5 thema's die in deze visie centraal staan.

### 3.1 Onze visie op wonen: behoud kwaliteiten, groei in juiste balans

De regio Rivierenland is centraal gelegen in Nederland en kent goede verbindingen met de rest van het land. Hierdoor heeft de regio een aantrekkingskracht op woningzoekenden vanuit verschillende omliggende agglomeraties. Hoewel de regio zelf geen grote steden binnen haar grenzen heeft, valt ze wel degelijk in de invloedssfeer van verschillende stedelijke gebieden. Dit zien we terug in verhuisstromen en ontwikkelingen op de woningmarkt.

De regio Rivierenland is niet alleen aantrekkelijk vanwege de gunstige ligging en goede ontsluiting. We hebben een grote afwisseling aan woonmilieus met veel groen, ruimte en een relatief betaalbare

woningvoorraad ten opzichte van omliggende steden als Utrecht, Den Bosch, Ede en Nijmegen. Dat is een kwaliteit, maar zorgt ook voor een toenemende druk op de woningmarkt vanuit die gebieden.

Dat ervaren wij ook binnen de Bommelerwaard. Wij vinden het van belang dat we in de Bommelerwaard de kernwaarden en identiteit van onze gemeenten en kernen in stand houden. We blijven een aantrekkelijk gebied om in te wonen, te werken en te recreëren, door juist te profiteren van de ligging tussen stedelijke gebieden én de landschappelijke waarden van de Bommelerwaard. Binnen die dynamische regionale context zien wij onze woonkernen als een ‘beschermde en aangename omgeving’, waar het leven nog dorps is en van waaruit stedelijke voorzieningen goed bereikbaar zijn. En waar de grotere kernen en de stad Zaltbommel een aantrekkelijk voorzieningenniveau bieden. Dat is de kwaliteit die wij onze inwoners en de regio te bieden hebben, als onderdeel van een veelkleurig palet aan woon- en leefmilieus in onze regio. En die kwaliteit willen we bewaren. Dat betekent dat we een goede balans willen vinden tussen het bieden van perspectief voor onze inwoners én het voorzien in de behoefte uit het om ons heen liggende stedelijk gebied: groei, conform de meest recente inzichten.

Daarbij willen wij perspectief bieden **op voldoende goede woningen** voor onze huidige en toekomstige inwoners. Woningen die toekomstbestendig zijn, zowel met het oog op de **energietransitie, leefbaarheid** als de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. **Meer variatie** in verschijningsvorm en prijsklasse, bereikbaar voor jong en oud, arm en rijk. En voor mensen die **zorg** en ondersteuning nodig hebben. Maar ook in de toekomst passend bij onze kernwaarden. En dat is een blijvende zoektocht: de juiste balans vinden tussen voldoende woningen en behoud en verbetering van de kwaliteit van onze wijken en kernen.

Wij pakken hierin als gemeenten een proactieve, regisserende rol, in nauwe samenwerking met de corporaties. Dat betekent dat we open staan voor ideeën en initiatieven, binnen de visie die wij op onze toekomst hebben. Die bestaat uit een zo duidelijk mogelijke stip op de horizon en een flexibele weg naar die toekomst. Daarbij luisteren wij naar onze partners en inwoners en geven wij ruimte aan passende plannen en ideeën. Dat kunnen we beslist niet alleen, daar hebben wij onze stakeholders en inwoners hard bij nodig! We hebben ze daarom betrokken bij het opstellen van deze Woonvisie en betrekken hen ook bij de uitvoering ervan. We willen graag van ze horen of we gedurende de looptijd van de Woonvisie op de goede weg zitten en we hebben ze vooral ook nodig om de Woonvisie te realiseren.

### 3.2 Vijf thema's centraal

Op basis van dit toekomstbeeld stellen we vijf thema's centraal in deze Woonvisie. Deze thema's werken we in het vervolg van deze Woonvisie verder uit.

1. Snel voldoende woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatieve opgave</li> <li>• Tempo maken</li> <li>• Adaptief programmeren</li> <li>• Nieuwe locaties beschikbaar maken of stellen</li> </ul>
2. Meer variatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Juiste woningen op juiste plek (kwalitatief programma, specifiek naar clusters)</li> <li>• Betaalbaar en flexibel</li> <li>• Specifieke doelgroepen</li> </ul>
3. Duurzame woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betaalbare verduurzaming</li> <li>• No-regret, warmtetransitie, wijkplannen</li> <li>• Groen en circulair, klimaatadaptatie</li> </ul>
4. Wonen en zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Link naar Woonzorgvisie Bommelerwaard 2020-2025</li> <li>• Naar zorgdoelgroepen gevarieerd aanbod</li> <li>• Mogelijkheden voor uitstroom</li> </ul>
5. Leefbare wijken en dorpen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengde gemeenschappen</li> <li>• Ontmoeting</li> <li>• Sociaal beheer</li> </ul>

### 4. Centrale thema's uitgewerkt

In hoofdstuk 2 beschreven we de kaders en vertrekpunten van deze Woonvisie. Ook zoomden we in op het beleid dat wij in de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel al hebben. In hoofdstuk 3 formuleerden we onze visie op het wonen in de toekomst en welke thema's dan belangrijk zijn om uit te werken. Die uitwerking doen we in de volgende paragrafen. Per thema formuleren we onze ambities, de effecten en welke acties en maatregelen we concreet nemen om de ambities te bereiken.



#### 4.1 Snel voldoende woningen

**Onze ambitie** We willen blijvend voorzien in de behoefte aan woningen in de Bommelerwaard. Hiervoor is het nodig om naar ontwikkelingen binnen en buiten de Bommelerwaard te kijken en hierop in te spelen. Eind 2020 is de regionale woonagenda Rivierenland vastgesteld. Hierin is een kwantitatieve woningbouwopgave opgenomen voor beide gemeenten in de Bommelerwaard. We nemen de regionale woonagenda als basis voor de gemeentelijke woningbouwopgave. In de periode 2020-2030 voegen we in Maasdriel circa 1.250 woningen en in Zaltbommel 1.450 woningen toe<sup>2</sup>. De behoefteontwikkeling en woningbouw is constant onderhevig aan veranderingen. We willen daarom flexibel kunnen programmeren en snel in kunnen spelen op trends in de woningmarkt. Ook willen we de bestaande woningvoorraad beter geschikt maken voor veranderingen op de woningmarkt.

##### **Kwantitatieve opgave**

Uit lokaal en bovenlokaal onderzoek en de input van onze deskundigen blijkt dat de Bommelerwaard in trek is bij woningzoekenden van buiten de twee gemeenten. Vestigers vanuit de Randstad, Noord-Brabant en de regio Rivierenland zien de Bommelerwaard steeds vaker als een aantrekkelijke woonbestemming. Daarnaast is er in Zaltbommel nog steeds een behoorlijke natuurlijke groei en zijn beide gemeenten aantrekkelijk voor buitenlandse werknemers om te werken en wonen. En er is sprake van een verdergaande gezinsverdunding. Deze combinatie zorgt voor een structurele behoefte aan nieuwe woningen. De opgave ontlenen we aan de Regionale Woonagenda:

- In Zaltbommel zijn we er de laatste jaren goed in geslaagd om voldoende woningen te realiseren. En ook in de komende jaren verwachten we dat de productie op peil zal blijven. In Zaltbommel streven we naar het vasthouden van de woningproductie door voldoende woningbouwplannen in de planning te hebben. Doel is om in de komende 10 jaar 1.450 woningen toe te voegen;
- In Maasdriel is het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2015-2020 geleidelijk aan toegenomen. Gemiddeld werden ca. 100 woningen per jaar opgeleverd. We willen de productie verhogen naar gemiddeld circa 125 woningen per jaar om in de komende 10 jaar 1.250 woningen toe te voegen.

##### **Tempo maken**

De opgave voor 10 jaar is helder. Maar in de komende 5 jaar willen we versnellen. We zien voor de korte en middellange termijn een onbalans tussen de behoefte aan woningen en de beschikbare woningen. Versnelling is nodig omdat er op met name op dit moment een tekort aan woningen is, dat snel dient te worden ingehaald.

##### **Zaltbommel: ca 1.000 nieuwe woningen programmeren in komende 5 jaar**

Versnelling in de komende 5 jaar betekent dat voor Zaltbommel een programmering van ca. 1.000 woningen tussen 2020-2025 nodig is (bruto, dus exclusief sloop/vervanging). Dit komt ruwweg neer op 165 woningen per jaar. De laatste jaren (2017-2020) zijn gemiddeld 200 woningen opgeleverd. We verwachten dit tempo de komende vijf jaar vol te kunnen houden met de plannen die in voorbereiding en uitvoering zijn.

##### **Maasdriel: ca 700 nieuwe woningen programmeren in komende 5 jaar**

Om de versnelling te realiseren willen we in Maasdriel in de komende 5 jaar ca. 140 woningen per jaar realiseren. Behalve de plannen die in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, hebben we een aantal andere locaties in onderzoek. Deze locaties kunnen bijdragen aan versnelling van de woningbouw.

##### **Anders bouwen: kansen voor bouwen in de fabriek**

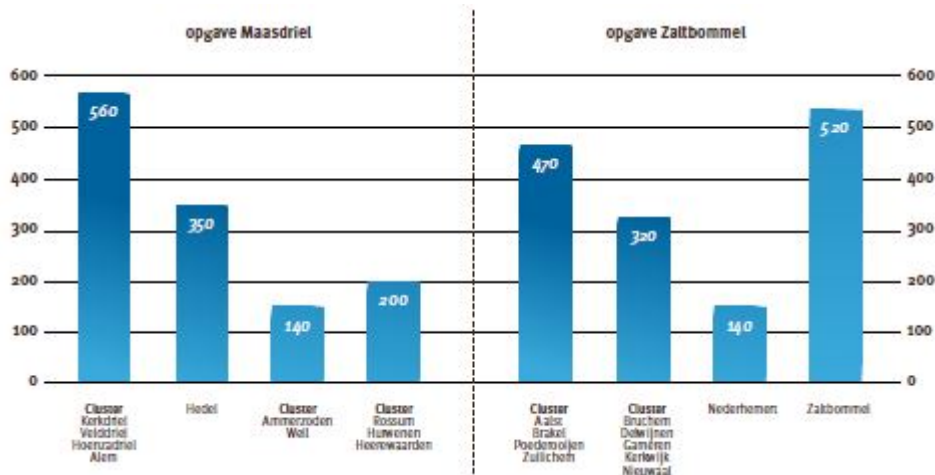
We zien kansen in het anders bouwen van woningen. Er zijn de laatste jaren grote stappen gemaakt in het fabrieksmatig (conceptueel) produceren van woningen. De kwaliteit van fabrieksmatig geproduceerde woningen is vergelijkbaar met traditioneel gebouwde woningen. De woningen hebben daarbij inmiddels een goede prijs-kwaliteitverhouding en zijn duurzaam en betaalbaar. Het grootste voordeel van fabrieksmatig geproduceerde woningen is de snelheid waarmee ze gerealiseerd kunnen worden.

##### **Opgave per deelgebied**

Voor de verdeling van de kwantitatieve opgave over de verschillende kernen van de Bommelerwaard houden we rekening met de specifieke woningbehoefte in deze kernen en de trends en ontwikkelingen die we voor deze kernen verwachten. We zien dat de grotere kernen van de Bommelerwaard, Zaltbommel, Kerkdriel, Hedel, Ammerzoden en Brakel een constante en aanzienlijke behoefte aan woningen houden. We verwachten daarnaast dat kernen met een goed voorzieningenniveau en de kernen met een goede verbinding met de A2 een aantrekkingskracht hebben dat zich in een hogere woningbehoefte vertaalt. Daar staat tegenover dat veel kleinere kernen een grotere natuurlijke groei hebben en, vanwege de ligging, aantrekkelijk zijn voor vestigers met een verbinding aan de land- en tuinbouw (waaronder arbeidsmigranten, die zich regulier vestigen). We hebben deze factoren gewogen en komen tot een onderstaande (globale) verdeling van de woningbouwopgave voor de periode 2021-2030. Deze is gebaseerd

2) Kwantitatieve opgave uit de regionale Woonagenda Rivierenland (2020)

op het Woningbehoefteonderzoek uit 2018 en zijn richtinggevend. Vanzelfsprekend kunnen actuele inzichten van lokaal deskundigen hier een ander licht op werpen. We zullen dat jaarlijks monitoren en bijstellen indien daar aanleiding voor is.



### Adaptief programmeren

Het verleden leert ons dat woningbouwplannen lang in ontwikkeling kunnen zijn. Zo ontstaat het risico dat woningen niet, te laat, of in de verkeerde verhouding gebouwd worden ten opzichte van de actuele vraag. Adaptief programmeren betekent dat we rekening houden met onzekerheden en kansen, meebewegen met ontwikkelingen door niet te doen alsof de toekomst al vast ligt en een stap-voor-stap aanpak hanteren. Zo kunnen we inspelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende inzichten, waarbij we de ambitie op lange termijn wel in beeld houden. Wij willen sturen op een goede programmering én realisatie van voldoende en de juiste woningen. Daarbij zorgen we er in ieder geval voor, dat we voldoende harde en zachte plannen hebben om onze ambities te halen. Zo sturen we in de planvoorraad op 130% van gewenste uitbreidingsbehoefte. Daarmee vangen we mogelijke planuitval en -vertraging op.

Onze ambitie is om de systematiek van woningbouwprogrammering samen met de regio Rivierenland en de provincie Gelderland verder te ontwikkelen volgens de principes van het adaptief programmeren. Het adaptieve woningbouwprogramma moet enerzijds robuust zijn en de nodige zekerheden bieden aan investeerders in nieuwbouwontwikkelingen. Anderzijds moet het flexibel genoeg zijn om in te kunnen spelen op veranderende maatschappelijke vragen en marktomstandigheden. Dat borgen we door monitoring en periodieke herijking van de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten.

#### Wat we concreet gaan doen

- We sturen op de versnelde realisatie van woningen voor de komende 5 jaar: 1.000 woningen in de gemeente Zaltbommel, 700 woningen in de gemeente Maasdriel;
- Daarnaast sturen we op een programma voor de langere termijn (> 5 jaar), zodat we een continuïteit van de woningproductie kunnen waarborgen;
- Hierbij is adaptief programmeren een waardevol instrument. De systematiek werken we verder uit in samenwerking met de regio.

### 4.2 Meer variatie

**Onze ambitie** We willen dat er voldoende passende woningen beschikbaar zijn voor onze woningzoekenden. Hiervoor is het nodig om woningen te bouwen, in de juiste soort, voor de juiste prijs en op de juiste plek. Ook kijken we naar het bestaande gebouwde vastgoed in de Bommelerwaard. Er zijn kansen om bestaande gebouwen te gebruiken voor woningen, gebieden om te transformeren naar woongebieden en om bestaande woningen om te zetten naar een nu gewenste vorm.

Volgende woningen en versnelling in de komende 5 jaar is cruciaal, dat hebben we scherp gesteld in de vorige paragraaf. Maar de onbalans zit met name in de samenstelling van de woningbouwplannen. We zien met name dat het type woningen en de prijsklasse van de woningen (voor zowel koop als huur) niet geheel aansluiten aan de wensen en mogelijkheden van onze woningzoekenden. Over de gehele breedte is er een nog onvoldoende ingevulde behoefte aan betaalbare woningen, woningen voor kleine huishoudens en woningen voor ouderen. Een bij de behoefte passend woningbouwprogramma is belangrijk.

### Passend woningbouwprogramma

We willen dat woningzoekenden voldoende keuze hebben. Dat wil zeggen: een passende woningvoorraad in alle clusters. Dit betekent een woningbouwopgave in alle kernen van de Bommelerwaard. En het is wenselijk om wijken en buurten te creëren met verschillende soorten woningen. Zowel wat betreft betaalbaarheid (prijsklasse, huur/koop) als de bewoning (ouderen, gezinnen, starters). Op basis van het Woningbehoefteonderzoek 2018 gaan we voor de komende jaren uit van het volgende woningbouwprogramma:

Sociale huur	Betaalbare koop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur
< € 752,33	< € 250.000	Koop € 250.000 - € 325.000 (NHG)	Koop € 325.000 - € 500.000 (NHG)	Koop > € 500.000
		Huur € 752,33 - € 1.000	Huur > € 1.000	
30%	15%	25%	20%	10%

NB: prijzen zijn op basis van prijspeil 2021

Ter toelichting het volgende:

- dit programma wordt nagestreefd in nieuwe initiatieven en zoveel mogelijk in al bestaande voornemens;
- met 30% sociale huur spelen we in op de opgave die wij als gemeenten en corporaties hebben geformuleerd. Met deze inzet geven we ruimte voor:  
de opgave om in te spelen op de behoefte aan sociale huurwoningen;  
de opgave voor vervanging van een deel van de sociale huurvoorraad door woningen die beter bij de toekomstige behoefte passen (woningen voor kleinere huishoudens, ouderen, waaronder ook mensen met zorgbehoefte);  
de verkoopambities van de corporaties, waarmee woningen in het betaalbare koopsegment worden toegevoegd
- met 15% betaalbare koop spelen we in op de behoefte aan goedkopere koopwoningen onder bijvoorbeeld starters op de woningmarkt. Deze behoefte is in het woningbehoefteonderzoek van 2018 aangetoond;
- met 45% middelduur laag en hoog voorzien we eveneens in een behoefte die in het onderzoek is aangetoond. De middeldure huursector voorziet in de behoefte van huishoudens die teveel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, maar niet kunnen slagen op de markt voor koopwoningen. Ook voorzien deze woningen in de behoefte onder ouderen die een levensloopbestendige woning willen en een ruime eengezinswoning achterlaten (doorstroming);
- met 10% dure huur- en koopwoningen voorzien we eveneens in een behoefte onder doorstromers uit onze gemeenten, maar ook voor mensen van buiten onze gemeenten die op zoek zijn naar een woning met een goede prijs-/kwaliteitsverhouding.

### Verschillen tussen de kernen

De verschillen tussen de kernen in onze gemeenten zijn groot. Zo zien we dat in de grotere kernen behoefte is aan uitbreiding van de sociale huurvoorraad en er ook kansen liggen voor vrije sector huurwoningen (met name middeldure huur). Ook in de koopsector zijn er verschillen. In de kleinere kernen ligt het accent wat meer op duurdere, grondgebonden woningen. In de grotere kernen daarentegen is er relatief meer behoefte aan betaalbare koopwoningen.

In de volgende tabellen zijn die accentverschillen grof weergegeven, op basis van de analyses uit het Woningbehoefteonderzoek van 2018. We hanteren dit als richting voor de invulling van plannen in de clusters van kernen. We houden deze inzichten zo actueel mogelijk aan de hand van de jaarlijkse monitor en stellen dit bij indien nodig.

Maasdriel	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop < 250.000	Koop € 250.000 - € 350.000	Koop > € 350.000
Alem	-	-	+	++	++
Ammerzoden	++	+	+	+	+
Hedel	++	+	++	++	+
Heerwaarden	-	+	++	+	+

Hoenzadriel	-	-	+	++	++
Hurwenen	-	-	+	++	++
Kerkdriel	++	+	++	+	+
Rossum	+	-	++	+	+
Velddriel	-	-	+	++	++
Well	-	-	+	++	++

Zaltbommel	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop < 250.000	Koop € 250.000 - € 350.000	Koop > € 350.000
Aalst	++	-	++	++	+
Brakel	+	-	++	++	+
Bruchem	+	-	++	++	+
Delwijnen	-	-	+	++	++
Gameren	++	-	++	+	+
Kerkwijk	-	-	+	++	++
Nederhemert	+	-	++	++	+
Nieuwaal	-	-	+	++	++
Poederoyen	-	-	+	++	++
Zaltbommel	++	++	++	++	+
Zuilichem	-	-	+	++	++

+ = redelijke behoefte ++ = sterker accent - = geen / beperkte behoefte

### Goede sturing en inzet instrumentarium

#### *Programma is uitgangspunt voor toetsing initiatieven*

Het realiseren van voldoende en de juiste woningen is cruciaal. Maar hoe borgen we dat dit programma ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt? Daarvoor gaan we het volgende doen. We hanteren het programma in eerste instantie als uitgangspunt bij toetsing van nieuwe initiatieven van meer dan 10 woningen. Aan de hand van goede monitoring (een actueel overzicht van vraag en aanbod) maken we duidelijk aan welke segmenten in de verschillende clusters behoefte is en of de plannen daarin voldoende voorzien. Waar mogelijk en nodig passen we ook de programmering van bestaande initiatieven aan, als deze onvoldoende inspelen op de behoefte. Daarbij is wel maatwerk geboden, afhankelijk van het type locatie en de behoefte in de betreffende (cluster van) kernen.

#### *Transparant samenwerken*

We willen op een transparante manier samenwerken: we maken wensen en eisen duidelijk en communiceren hierover in vroegtijdig stadium van planontwikkeling.

We stellen hiervoor kwalitatieve uitgangspunten op, die we in vroeg stadium met initiatiefnemers communiceren. Dan kunnen zij vanaf het begin van de planontwikkeling rekening houden met onze visie en eisen. Op basis daarvan sluiten we anterieure- c.q. ontwikkelovereenkomsten. Onderdeel is ook een periodieke afstemming met de ontwikkelaars en corporaties die in onze gemeenten actief zijn (samenwerkingstafel, zie paragraaf 5.2).

#### *Borgen voldoende plannen voor sociale huurwoningen*

Over de realisatie van sociale huurwoningen maken we prestatieafspraken met de corporaties. Om de opgave te realiseren, zullen echter ook sociale huurwoningen op gronden van projectontwikkelaars gerealiseerd moeten worden. We gaan daarover het gesprek aan met de marktpartijen en de corporaties (zie het punt hiervoor). We willen daarbij tevens borgen dat de juiste sociale huurwoningen worden gebouwd. Daarbij vinden wij het volgende van belang:

- We verstaan onder sociale huurwoningen met name huurwoningen welke in beheer zijn bij een toegelaten instelling en bij voorkeur bij de in onze gemeenten werkzame corporaties. Het beheer van sociale huurwoningen door de corporaties levert namelijk meer aandacht voor het welzijn van de bewoner en de leefbaarheid van de woonomgeving. Hierover maken corporaties, huurdersvertegenwoordigers en gemeenten prestatieafspraken;
- Wanneer een particuliere partij sociale huurwoningen realiseert, moeten deze woningen in een gelijk speelveld met de corporaties worden gerealiseerd. Dit betekent dat er voorwaarden gesteld worden met betrekking tot de aanvangshuur, het inflatiepercentage, de exploitatietermijn (tenminste 25 jaar) en de huishoudensinkomens. Daarnaast dient de particuliere partij een bijdrage te

leveren aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders. Dit leggen we vast in een doelgroepenverordening en/of anterieure overeenkomst.

- een goede differentiatie naar type en huurprijzen (met accent op woningen onder de aftoppingsgrens);
- woningen worden ontwikkeld door in onze gemeenten werkzame corporaties. In het geval de projectontwikkelaar de sociale huurwoningen wil bouwen, dan willen we dat de woningen turn-key worden overgedragen en in beheer komen bij de corporaties. De corporaties worden ook betrokken bij het voorlopig en definitief ontwerp van de woningen. Hiermee borgen we dat we in samenwerking met de corporaties sturing blijven houden op omvang en kwaliteit van het sociale huursegment (via prestatieafspraken);
- de woningen blijven minimaal 25 jaar beschikbaar in het sociale huursegment.

Voor de borging van een goed woningbouwprogramma verkennen we tevens de meerwaarde van inzet van publiekrechtelijk instrumentarium (zoals bestemmingsplannen, doelgroepenverordening, vereveningsfonds, zie kader). De gemeente Maasdriel werkt al met een doelgroepenverordening en een vereveningsfonds en monitort/evalueert de werking ervan. De gemeente Zaltbommel gaat invoering overwegen.

#### *Borgen van betaalbare koop en middeldure huur*

We willen dat betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen gerealiseerd worden en ook op langere termijn betaalbaar en beschikbaar blijven voor de huishoudens die op deze segmenten zijn aangewezen. En dat gaat niet vanzelf. Door krapte en prijsstijgingen op de koopwoningmarkt bestaat het gevaar dat goedkopere koopwoningen onder 2,5 ton slechts voor de eerste koper betaalbaar zijn.

Bij doorverkoop is de woning veel meer waard en dus niet meer bereikbaar voor huishoudens die in de knel zitten op de woningmarkt. Bovendien bestaat het gevaar dat woningen worden opgekocht door beleggers en voor een hoge prijs worden verhuurd.

- Voor middeldure huur maken we afspraken met initiatiefnemers en verkennen we de meerwaarde van publiekrechtelijk instrumentarium;
- Voor betaalbare koop verkennen we de volgende mogelijkheden (kosten/baten):
  - inzet zelfbewoningsplicht, zodat woningen niet door beleggers worden opgekocht; Maasdriel heeft in december 2020 besloten de zelfbewoningsplicht in te zetten bij nieuwbouwplannen. Dit wordt meegenomen in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.
  - realiseren van een passende prijs-/kwaliteitsverhouding (dat betekent doorgaans wat kleinere woningen en andere innovatieve woningtypologieën);
  - inzet terugkoopconstructie, bijvoorbeeld Koopstart, Kooplater of Koopgarant. Daarmee kan gegarandeerd worden dat de woning ook bij nieuwe verkoop beschikbaar blijft voor lagere inkomens. De provincie Gelderland verkent het oprichten van een KoopGarantfonds waarmee betaalbare koopwoningen beter behouden blijven voor mensen met een laag- of middeninkomen en starters. Dat betrekken we bij onze verkenning;
  - een anti-speculatiebeding vinden wij minder geschikt. De woningen worden immers alsnog voor de marktwaarde verkocht. Bij sterk stijgende marktprijzen zijn de woningen dan niet blijvend bereikbaar voor lagere inkomens.

#### **Publiekrechtelijk instrumentarium**

- In bestemmingsplannen zullen we percentages van woningbouwcategorieën opnemen: sociale huur, sociale koop (tot 2 ton), middeldure huur en particulier opdrachtgeverschap (artikel 3.1 Wro);
- De doelgroepenverordening vormt in combinatie met het bestemmingsplan een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Om de verordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan worden vastgelegd. In de doelgroepenverordening kan voorts het volgende geregeld worden:
  - de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen, inclusief wijze van indexering (sociale huur is helder conform landelijke huurprijsregelgeving, sociale koop is in de wet bepaald op € 200.000);
  - de doelgroepen (aan de hand van inkomensgrenzen);
  - instandhoudingstermijnen: verzekering van instandhouding voor de daarvoor aangewezen doelgroepen gedurende een bepaalde periode (sociale huur en middeldure huur minimaal 10 jaar, sociale koop 1 tot 10 jaar);

Een vereveningsfonds is bedoeld voor storting van een financiële bijdrage in het fonds als niet wordt voldaan aan de vereiste sociale woningbouwopgave. Verkenning toewijzingsmogelijkheden koopwoningen ten behoeve van lokale woningzoekenden.

### **Flexibel en compact**

We zijn op verschillende plaatsen bezig met het realiseren van flexibele woningen. Sommige van deze woningen worden tijdelijk geplaatst, om in de grootste vraag naar woningen te kunnen voorzien. Andere woningen worden permanent geplaatst en worden gebruikt om mensen een tijdelijke woonplek te geven. Hiermee geven we woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben rust en de ruimte om op zoek te gaan naar een permanentere oplossing.

We willen meewerken aan de ontwikkeling van initiatieven die vraag en aanbod van compacte woningen bij elkaar brengen. We zijn ons ervan bewust dat het realiseren van marktconforme woningen onder € 250.000 - en vooral woningen onder € 200.000 - om out-of-the-box oplossingen vraagt.

### **Voorraad aanpassen aan veranderende vraag**

We willen de woningvoorraad beter aan laten sluiten op een veranderende woonvraag van bestaande en nieuwe huishoudens. Daarom kijken we naar de mogelijkheden die bestaande gebouwen en vooral woningen hebben om bijvoorbeeld te splitsen in kleinere eenheden. Daarbij is van belang dat de nieuwe wooneenheden kwalitatief goede, duurzame en toekomstbestendige woningen opleveren. We willen bijvoorbeeld geen woningen, die geen relatie hebben met de openbare weg of een andere openbare ruimte. Regelgeving voor bestaande bouwwerken geeft onvoldoende houvast voor goede woontechnische- en energetische kwaliteit. Daarom willen we een duidelijk afwegingskader, waaraan woningen moeten voldoen die door functiewijzigingen of woningsplitsing worden gerealiseerd. Daarmee willen we niet de ruimte beperken voor innovaties en experimenten om de woningvoorraad beter te laten aansluiten bij veranderende huishoudenssamenstellingen. We dagen initiatiefnemers juist uit.

### **Specifieke doelgroepen**

De doorsnee bewoner bestaat niet. Ieders woonwensen, mogelijkheden en kansen zijn anders en veranderen ook. We spelen hierop in door zoveel mogelijk variatie in woningaanbod te creëren en te kijken naar de ontwikkeling van de woonvraag. Aandacht hierbij is nodig voor een aantal bijzondere doelgroepen. We zien een aanzienlijke druk op de sociale woningmarkt vanuit kwetsbare doelgroepen. Deze woningzoekenden, zoals statushouders, spoedzoekers en uitstroom beschermd wonen zijn veelal aangewezen op de sociale woningmarkt. We willen hiervoor samen met onze partners passende oplossingen en begeleiding bieden.

### **Huisvesting Arbeidsmigranten**

Wij hebben in 2019 beleid voor arbeidsmigranten vastgesteld. We zien dat arbeidsmigranten van groot economisch belang zijn. Uitgangspunt is, dat iedere tijdelijke of permanente inwoner van de gemeenten fatsoenlijk wordt gehuisvest. De leefbaarheid in de wijken en dorpen moet daarbij gewaarborgd blijven. We treden op tegen ondeugdelijke huisvesting. Bovendien willen we concentraties van arbeidsmigranten die leiden tot ongewenste situaties in de leefomgeving voorkomen.

Uitgangspunt is dat de huisvesting primair de verantwoordelijkheid is van de werkgevers en de arbeidsmigranten zelf. Voor elke locatie is een exploitatievergunning, nachtregister en een beheerder vereist.

De huisvesting dient te voldoen aan de normen van de SNF<sup>3</sup>. De gemeenten bieden een kader en zijn verantwoordelijk voor toezicht en handhaving en een goede communicatie.

In beide gemeenten kan huisvesting plaatsvinden op het terrein van de agrarische werkgever. Ook vindt in beide gemeenten intensief toezicht en handhaving plaats om illegale en ondeugdelijke huisvesting van arbeidsmigranten aan te pakken. Maar verder verschilt het beleid tussen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel:

- In Maasdriel kunnen maximaal 20 personen op het terrein van de werkgever gehuisvest worden. Ook is kleinschalige huisvesting in de bestaande woonomgeving mogelijk (bijvoorbeeld in reguliere eengezinswoningen). Geconcentreerde, grootschaliger huisvesting is niet mogelijk in Maasdriel;
- In Zaltbommel kunnen maximaal 150 personen op het terrein van de werkgever gehuisvest worden. Kleinschalige huisvesting wordt in Zaltbommel afgebouwd. Daarnaast is geconcentreerde of grootschaligere huisvesting in Zaltbommel wel mogelijk.

### **Woonwagendstandplaatsen**

Op regionaal niveau is de behoefte aan woonwagendstandplaatsen in beeld gebracht:

3) Stichting Normering Flexwonen

- Maasdriel: 10 bestaande standplaatsen, behoefte aan ca 5 extra woonwagens en/of standplaatsen (4 inwonende kinderen en 1 spijtoptant);
- Zaltbommel: 25 bestaande woonwagenstandplaatsen, behoefte aan ca 10 extra woonwagens en/of standplaatsen (6 inwonende kinderen en 5 spijtoptanten).

In zowel de gemeente Maasdriel als Zaltbommel trachten we met de bestaande woonwagenlocaties in te spelen op de behoefte. In Maasdriel is op één locatie uitbreiding mogelijk. Op de tweede locatie wordt de uitbreidingsmogelijkheid onderzocht. De derde locatie biedt in de toekomst mogelijk ruimte voor een andere woonwagenstandplaatszoekende. Als de tweede locatie geen uitbreidingsmogelijkheden biedt en de derde locatie niet op redelijke termijn beschikbaar komt, moet een nieuwe locatie gerealiseerd worden. In Zaltbommel kennen we ten opzichte van andere gemeenten in de regio een hoge woonwagendichtheid (aantal standplaatsen versus het aantal 'reguliere' woningen): 2,2 per 1.000 woningen versus 1 per 1.000 in Maasdriel). Er zijn daarom vooralsnog geen nieuwe locaties in ontwikkeling.

We onderzoeken of er een nieuwe locatie mogelijk is die kan voorzien in de standplaatsenbehoefte voor de gehele Bommelerwaard. Het is van belang om te bewaken dat de standplaatsen in de toekomst beschikbaar blijven voor woonwagenbewoners uit de Bommelerwaard, die behoren tot de doelgroep van de woningcorporatie. Daarom zetten we voor de Bommelerwaard een inschrijfsysteem op. Daarmee kunnen vrijkomende standplaatsen worden toegewezen aan Bommelerwaardse woonwagenbewoners.

#### Huisvesten statushouders

In de prestatieafspraken zijn we met de corporaties overeengekomen dat zij zich inspannen om invulling te geven aan de gemeentelijke taakstelling om statushouders te huisvesten. Statushouders zijn daarbij aangeduid als bijzondere doelgroep, die we een goede woonplek willen bieden als basis voor een volwaardige positie in de samenleving. We willen graag wijken en buurten met een gevarieerde samenstelling aan bewoners. Ook willen we dat 'reguliere' woningzoekenden voldoende kans hebben op het verkrijgen van een sociale huurwoning. We hebben daarom de afspraak gemaakt dat we voor de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen (waaronder dus ook statushouders) een streefwaarde aanhouden van 20%.

Als de streefwaarde wordt overschreden, zorgen we samen met de corporaties voor alternatieve oplossingen om statushouders op een goede wijze te huisvesten. In samenspraak met het COA worden aan de Bommelerwaard vooral gezinnen gekoppeld, omdat de bestaande woningvoorraad daar het beste op aansluit.

#### Wat we concreet gaan doen

- We passen het woningbouwprogramma toe op nieuwe initiatieven met meer dan 10 woningen;
- We beoordelen of bestaande plannen bijgestuurd kunnen worden als ze teveel afwijken van de gewenste programmering;
- We communiceren het gewenste programma in vroegtijdig stadium met initiatiefnemers;
- We hanteren kwalitatieve uitgangspunten voor toetsing van de kwaliteit van plannen;
- We stemmen periodiek af met marktpartijen;
- Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties maken prestatieafspraken over de realisatie van sociale huurwoningen;
- Als gemeenten borgen we dat voldoende sociale huurwoningen gebouwd worden op locaties van marktpartijen;
- We verkennen nut en noodzaak van aanvullend instrumentarium voor een goede borging van voldoende, goede sociale huur, betaalbare koop en middeldure huurwoningen. Aandachtspunt is ook dat de woningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroepen;
- We monitoren de ontwikkeling van de woningmarkt door jaarlijks de trends op belangrijkste indicatoren in kaart te brengen. Zo houden we zicht op de ontwikkeling van bijvoorbeeld voortgang van de bouwproductie (in aantal en differentiatie), wacht-/zoektijden, slaagkansen, afzetsnelheid en prijsontwikkelingen;
- We stellen een afwegingskader op voor woningsplitsing en functiewijzigingen;
- Beleid voor huisvesting arbeidsmigranten voeren we uit;
- We doen locatieonderzoek voor woonwagenstandplaatsen en stellen een inschrijvingssysteem op.

#### 4.3 Duurzame woningvoorraad

**Onze ambitie** We willen dat de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig is. In 2050 zijn onze kernen energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal, worden duurzame energie- en warmtebronnen gebruikt en is de Bommelerwaard zo veel mogelijk circulair met de inzet van waardevolle grondstoffenstromen. Dat

*betekent dat de woningen goed geïsoleerd en energiezuinig zijn, niet meer afhankelijk van aardgas en worden verwarmd met hernieuwbare energie.*

#### **Verduurzaming bestaande voorraad**

2050 lijkt nog erg ver weg. Tegelijkertijd hebben we nog veel stappen te gaan voordat deze doelstelling bereikt is. Voor de nieuwbouw sluiten wij op dit moment aan bij actuele landelijke wet- en regelgeving (BENG, aardgasvrij bouwen). Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is de grootste opgave, met de nodige uitdagingen. Immers, 90% van de woningvoorraad in 2030 staat er nu al, nieuwbouw bedraagt in 10 jaar circa 10% van de voorraad.

Voor de bestaande woningvoorraad is de eerste stap het beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen. Dit kunnen we bereiken door te zorgen dat we zo min mogelijk energie verbruiken en zo veel mogelijk energie duurzaam opwekken. Er is veel winst te behalen door woningen optimaal te isoleren en zonnepanelen aan te brengen. Daarnaast speelt bewonersgedrag ook een belangrijke rol bij het energieverbruik.

Om deze doelstelling te bereiken is veel kennisoverdracht nodig. Het aantal huishoudens dat een koopwoning bewoont, is fors. We moeten verschillende manieren inzetten om bewoners te informeren en te stimuleren (brede aanpak). Het Energie-loket Rivierenland speelt een belangrijke rol bij het informeren. De toekomstbestendig wonen lening draagt bij aan het stimuleren aan het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van woningen.

De woningcorporaties in de Bommelerwaard leveren ook een belangrijke bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Gemiddeld is hun woningbestand in 2020 geïsoleerd tot label B/A. Ook heeft een derde van de woningen van de corporaties inmiddels zonnepanelen. Om vervolgstappen te maken naar een toekomstbestendige woningvoorraad, sluiten corporaties en gemeenten deals voor duurzaamheid.

Daarnaast verkennen we welke instrumenten we aanvullend kunnen inzetten om de slag te maken van 'voorlopers naar de grote massa'. Zijn er bijvoorbeeld mogelijkheden om in collectief verband woningen energetisch te verbeteren. Daarbij zijn onderhoudsingrepen in woningen natuurlijke momenten om verduurzamingsmaatregelen door te voeren.

#### **Wat zeggen onze stakeholders:**

- Duurzaamheid en betaalbaarheid gaan hand in hand;
- Kennisoverdracht is noodzakelijk;
- Inzetten op een brede aanpak, met aandacht voor quick wins en no-regret-maatregelen;
- Inzetten op gedragsverandering met energieverbruik;
- Ook bij bestaande woningvoorraad aandacht voor een uitnodigende woonomgeving;
- Ruimte voor innovaties en experimenten zodat woningvoorraad aansluit bij veranderende huishoudens.

#### **Klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief**

We werken aan een beleid voor een klimaatadaptieve leefomgeving. Dit is gericht op een inrichting van de woonomgeving die bestand is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Daarnaast willen we hergebruik en herbestemming van sloopafval en bouwmaterialen stimuleren. Dat kan door kringlopen te realiseren in de totale cyclus van ontwerp, bouw, exploitatie en onderhoud en sloop. En bij nieuwe ontwikkelingen kijken we naar mogelijkheden om de natuur te versterken. In het kader van hergebruik van natuurlijke materialen past het daarbij ook om meer houtskeletbouw te stimuleren.

#### **Transitievisie Warmte**

Zowel Zaltbommel als Maasdriel stellen in 2021 transitievisie warmte op. Hierin kijken we naar kansen en mogelijkheden om woningen en andere gebouwen aardgasvrij te maken. De visie komt tot stand in nauwe afstemming met onze stakeholders, waaronder de corporaties, netbeheerder, bewoners en bedrijfsleven.

#### **Wat we concreet gaan doen**

- Woningeigenaren informeren en stimuleren om woningen energetisch te verbeteren;
- Energieloket Rivierenland blijvend inzetten om bewoners te informeren en stimuleren;
- Toekomstbestendig wonen lening breder bekend maken;
- Duurzaamheidsdeals onderhouden met corporaties;
- Beleid voor klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen opstellen;
- Ruimte geven aan partijen die vernieuwende, circulaire, natuur inclusieve plannen realiseren.

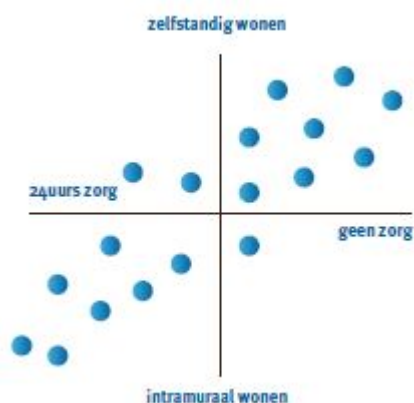


#### 4.4 Wonen en zorg

**Onze ambitie** We willen dat al onze bewoners die zelfstandig willen wonen en een zorgvraag hebben, in de Bommelerwaard kunnen blijven wonen, zoveel mogelijk in eigen wijk of kern. Hierbij staan de wensen en mogelijkheden van de inwoners centraal. Mensen die de stap van een instelling naar zelfstandig wonen kunnen maken, willen we hiervoor kansen bieden met passende ondersteuning. We realiseren een breder palet van woonvormen voor onze inwoners, met veel variatie tussen gewoon zelfstandig wonen en intramuraal wonen en de daarbij passende zorg.

#### Vergrijzing, vermaatschappelijking zorg

Ook in de Bommelerwaard hebben we te maken met een vergrijzing van de bevolking. Het aantal 75-plussers zal naar verwachting de komende 10 jaar ongeveer verdubbelen. De meeste ouderen willen en moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De vergrijzing zal effect hebben op de zorgvraag. Daarnaast hebben we te maken met de uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. En de opgave om de instroom te verminderen door passende ambulante zorg en begeleiding. De mogelijkheden van wonen en zorg kunnen op een as worden uitgezet (zie figuur onder).



#### Ouderen verhuizen niet snel

Woningen en woonvormen voor ouderen zijn zowel nodig in het sociale huursegment als in het koop- en middeldure huursegment. Van belang is dat ze passend zijn, dus compact en levensloopbestendig. En daarmee flexibel en blijvend geschikt voor kleinere huishoudens.

Ouderen zijn niet snel geneigd om te verhuizen. Vaak doen ze dat pas als het door fysieke of psychogeriatrische beperkingen noodzakelijk is, en dan is de nood direct ook hoog. Veel ouderen huishoudens laten een eengezinswoning achter. Verhuizing naar een beter passende, kleinere woning of appartement leidt echter nogal eens tot een stijging van de woonlasten. Het motto 'langer thuis' zorgt daarbij ook nogal eens voor verwarring. Zelfstandig wonende 75-plussers denken aan het huis, het thuis waarin zij al jaren wonen. Hierdoor zijn de voordelen van andere woonvormen niet in beeld (passende woonvormen met aandacht voor elkaar en zorg nabij). Voor veel ouderen is het van belang om bij een verhuizing het bestaande sociale netwerk in stand te houden en te versterken. We willen dat er verspreid over de Bommelerwaard woningen en woonvormen voor ouderen beschikbaar zijn. En dat ouderen zich comfortabel en veilig voelen in een passende woning zoveel mogelijk in een vertrouwde omgeving. De aanwezigheid of goede bereikbaarheid van basisvoorzieningen voor ontmoeting en zorg is daarbij randvoorwaarde.

#### Wat zeggen onze stakeholders:

Onze stakeholders hebben aangegeven vooral de volgende zaken belangrijk te vinden op het gebied van wonen en zorg:

- bouw compact, functioneel en geschikt voor meerdere doelgroepen, zodat je flexibel kunt inspelen op veranderende vraag;
- realiseer zelfstandig wonen met ontmoetingsmogelijkheden, bijvoorbeeld een hofje of een woongemeenschap;
- betrek bewoners bij de ontwikkeling van woonvormen;
- zoek de balans tussen fysiek geschikte woonplek en het sociale aspect;
- borg zorg in kleine kernen.

#### Wonen met zorg

Niet iedereen kan zelfstandig blijven wonen. Op indicatie kunnen mensen verhuizen naar een woonzorginstelling. In de Bommelerwaard is de capaciteit intramurale ouderenzorg verdeeld over Kerkdriel,

Ammerzoden, Rossum, Gameren en Zaltbommel. De bestaande capaciteit is voldoende, maar de kwaliteit van een aantal gebouwen is verouderd.

De aanwezigheid van de bestaande zorginstellingen kan beter worden benut. Immers, ze bieden voorzieningen waar andere buurtbewoners ook goed gebruik van kunnen maken (maaltijdvoorziening, dagbesteding). We benaderen de woonzorgvraagstukken gebiedsgericht. Hierbij vormen intramurale zorglocaties de basis voor voorzieningen, die voor zorgvragers van belang zijn. De betreffende instellingen vervullen een centrumfunctie.

Naast ouderen zijn er andere doelgroepen die een passende woning met passende zorg en begeleiding nodig hebben in de Bommelerwaard. Het gaat daarbij niet alleen om uitbreiding van het aanbod maar ook om een kwaliteitsslag. Voor degenen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang kunnen kleine zelfstandig wooneenheden een geschikte woonvorm zijn, deels bij elkaar in de buurt. Aan de andere kant kan het van belang zijn om kwetsbare doelgroepen zelfstandig te huisvesten in de omgeving waar zij hun netwerk hebben. In kernen met veel eengezinswoningen is het daarvoor mogelijk om bestaande eengezinswoningen, bij voorkeur een hoekwoning, om te bouwen tot een beneden- en bovenwoning.

We willen goede regie voeren op de opgave voor wonen en zorg. We richten hiervoor een Bommelerwaardse Regietafel Wonen en Zorg op (zie §5.2). Hierin zijn gemeenten, corporaties, welzijns- en zorginstellingen vertegenwoordigd. In de Regietafel wonen en zorg stemmen we vraag en aanbod voor bijzondere doelgroepen af. We sluiten voor deze opgave en werkwijze aan bij de samenwerking in de regio Meierij/Bommelerwaard (gebaseerd op de gezamenlijke Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, doordecentralisatie van Beschermd wonen en samenwerking rond 'kwetsbaarheid in de wijk'). Hierbij vormt het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie de leidraad.

#### **Wat we concreet gaan doen**

- We analyseren de verhuisbewegingen van onze senioren, om de problematiek over de mogelijkheden en onmogelijkheden van doorstroming scherp te krijgen;
- In het sociale huursegment willen we ouderen stimuleren om tijdig te verhuizen naar een passende, kleinere woning. Daarvoor is goede informatie nodig over bijvoorbeeld tijdig inschrijven;
- We verkennen de mogelijkheid van een voorrangregeling zodat de ouderen in de nabijheid van hun netwerk kunnen blijven of juist daarheen kunnen verhuizen;
- We bevorderen en ondersteunen dat mensen tijdig regie nemen door mensen goed te informeren en bijvoorbeeld wooncoaches in te zetten;
- We verkennen de mogelijkheid om de huur bij een verhuizing naar een kleinere woning niet te laten toenemen, maar op eenzelfde niveau te behouden;
- We stimuleren de ontwikkeling van verschillende woonvormen, variërend van individuele tot collectieve woonvormen (zoals bijvoorbeeld hofjes of een woongemeenschap met daarbij behorende voorzieningen van ontmoeting). We nemen deze ambitie op in de kwalitatieve uitgangspunten voor nieuwe initiatieven;
- Daarnaast willen we ruimte geven aan collectief particulier opdrachtgeverschap. Op gronden van de gemeente gaan we daar actief op aansturen, elders geven wij daar ruimte voor;
- We stemmen vraag en aanbod van bijzondere doelgroepen af in de Bommelerwaardse Regietafel Wonen en Zorg. Het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie is hiervoor leidraad.

#### **4.5 Leefbare wijken en dorpen**

**Onze ambitie** *We willen dat de kernen aantrekkelijk blijven, dat mensen er zich thuis voelen en verbonden zijn met elkaar, waar iedereen mee kan doen en elkaar kan helpen (inclusieve samenleving). De gemeente Maasdriel wil in directe verbinding met haar inwoners staan en de kracht uit de samenleving benutten. Inwoners geven we ruimte en vertrouwen om zelf in actie te komen om de leefbaarheid en voorzieningen in hun kern in stand te houden of te verbeteren. De gemeente Zaltbommel heeft als ambitie is om samen met bewoners en organisaties die in de kern actief zijn tot een (gebieds)plan te komen.*

#### **Krachtige gemeenschappen**

Mensen wonen en leven samen in onze wijken en dorpen. We willen dat de dorpen aantrekkelijk blijven, dat mensen er zich thuis voelen en verbonden zijn met elkaar, waar iedereen mee kan doen en elkaar kan helpen (inclusieve samenleving). Dat vraagt om meer dan alleen goede woningen: de omgeving, bereikbaarheid, werk, veiligheid, sociale voorzieningen, werken aan sociale veerkracht, enzovoorts.

Samen met onze stakeholders werken we aan krachtige gemeenschappen, vanuit een integrale benadering (wonen, zorg en leven). We kijken met een integrale blik, niet vanuit ons eigen standpunt en proberen zo die manier het gedeelde belang te vinden.

Veel aspecten hiervan vinden zijn uitwerking in ander beleid (zoals bijvoorbeeld de notitie Kerngericht Werken van de gemeente Maasdriel). Maar met wonen kunnen we een bijdrage leveren: door te zorgen voor een woningvoorraad die verschillende groepen inwoners een thuis biedt, jong en oud, rijk en arm, gezond of met een zorgvraag. En door bij plannen voor vernieuwing meteen te werken aan een prettige, veilige fysieke woonomgeving. Daarmee kunnen we zoveel mogelijk inwoners binden en aantrekken, wat weer bijdraagt aan draagvlak voor voorzieningen en maatschappelijke verbanden.

**Wat zeggen onze stakeholders:**

Onze stakeholders hebben aangegeven vooral de volgende zaken belangrijk te vinden op het gebied van leefbaarheid:

- variatie aan woningen;
- gemengde bevolking;
- voorzieningenniveau;
- mogelijkheden voor ontmoeting.

Daarnaast zijn veiligheid, groen en schoon belangrijke waarden.

Maar we zien ook dat leefbaarheid soms onder druk staat. We horen signalen van overlast in de woonomgeving. Soms heeft dat te maken met een concentratie van kwetsbare groepen. Dat willen we oplossen en zoveel mogelijk voorkomen.

**Maasdriel: kerngericht werken**

In Maasdriel staat Kerngericht werken centraal. Het is een filosofie en een werkwijze om te zorgen voor een positief effect op de leefbaarheid en cohesie in de kernen. We verbinden mensen, stimuleren participatie en versterken samenwerking met inwoners en partners.

Voor de ambtelijke organisatie bevordert kerngericht werken integraal werken, kan er beter maatwerk worden geleverd en staat het benutten van kansen in de samenleving centraal. Kerngericht werken zorgt dat we als gemeente naast onze inwoners komen te staan. Het zorgt er ook voor dat we de juiste keuzes kunnen maken in een dorp of gebied: wat doen we wél en wat juist niet, wat 'maakt' dit dorp, waar is behoefte aan?

**Zaltbommel: gebiedsplannen**

Waar de gemeente Maasdriel werkt met kernplannen, doet de gemeente Zaltbommel dat met gebiedsplannen. Het format en de aanpak zijn vergelijkbaar, de totstandkoming verschilt.

In Zaltbommel faciliteert en ondersteunt de gemeente de dorps- en wijkraden als zij het initiatief nemen om een gebiedsplan te maken. Er zijn daarom nog niet voor alle kernen en wijken gebiedsplannen. Op andere plekken focust de gemeente Zaltbommel met gebiedscoördinatoren op verbinding tussen bewoners onderling.

Onze ambitie is om samen met bewoners en organisaties die in de kern actief zijn tot een (gebieds)plan te komen. Het initiatief ligt bij de dorps- en wijkraden. Het hangt van de betrokkenheid en focus op specifieke thema's af welke vorm en diepgang deze plannen hebben. Als gemeente pakken wij een faciliterende en ondersteunende rol hebben.

Op plaatsen waar we een verslechtering van de leefbaarheid zien of verwachten, pakken wij de regie en een actieve rol. Samen met partijen die actief zijn in de kern of wijk stellen we een leefbaarheidsagenda op en voeren die uit. In 2020 heeft dat voor de wijk de Vergt in Zaltbommel plaatsgevonden.

Momenteel (2021) is een leefbaarheidsagenda voor de wijk Spellewaard in de maak. Hiermee beogen we de leefbaarheid in de wijk in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren.

**Wat we concreet gaan doen**

- We werken aan gemengde bevolkingssamenstelling: we bieden ouderen en jongeren zoveel mogelijk kansen in eigen wijk of kern te blijven wonen;
- We werken aan het oplossen en voorkomen van overlast in de leefomgeving. Daarbij hebben we oog voor te grote concentratie van kwetsbare huishoudens in kernen en wijken;
- We zetten ons in om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen en behoeftes uit de kern/gebiedsplannen.
- We bevorderen de betrokkenheid van inwoners bij leefomgeving. We helpen initiatieven voor verbetering van de leefomgeving mogelijk maken;

- Voorzieningen houden we zoveel mogelijk in stand. Daarbij zoeken we met partijen en inwoners naar creatieve oplossingen (bereikbaarheid, slimme combinaties zoeken).

## 5. Uitvoering van de Woonvisie

**In de voorgaande hoofdstukken hebben we onze visie en ambities geformuleerd en het beleid voor een aantal cruciale thema's uitgewerkt. Maar hoe gaan we de goede voornemens nou effectueren? Hoe krijgen we voor elkaar dat intenties worden omgezet in daden? Hoe zorgen we ervoor dat onze stakeholders blijvend betrokken zijn bij de uitvoering van beleid? En hoe zorgen we ervoor dat ons beleid niet in beton gegoten is, maar een flexibel kader om onze ambities te realiseren? Dat werken we in dit hoofdstuk verder uit.**

### 5.1 Uitvoeringsprogramma maatregelen en acties

We stellen een uitvoeringsagenda op met concrete acties en maatregelen voor de eerstkomende 2 jaar. We kijken daarbij naar onze langjarige ambities en actuele omstandigheden en we bepalen welke onderwerpen met prioriteit aangepakt moeten worden. De uitvoeringsagenda wordt vastgesteld door de colleges en ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad.

De uitvoeringsagenda vormt een apart document bij deze Woonvisie. Het is immers een dynamisch document dat we voor 2 jaar vaststellen en jaarlijks evalueren en actualiseren.

### 5.2 In gesprek blijven met stakeholders

#### *Woonmeeting*

De betrokkenheid om gezamenlijk te werken aan goed wonen en leven in de Bommelerwaard is groot. Dit geldt zowel professionals, zoals makelaars, ontwikkelaars, financiers en zorgpartijen als vertegenwoordigers van belangenorganisaties, zoals huurdersorganisaties, dorps- en wijkraden, kbo's, cliënten- en participatieraden. Dit leverde bij 'het gesprek over de Woonvisie' op 12 januari 2021 goede gesprekken en veel inzicht en informatie op. Deze betrokkenheid is bijzonder waardevol geweest bij het opstellen van deze Woonvisie.

Omdat deze partijen gemeenten en corporaties inspireren om de juiste thema's aan te pakken, willen we het gesprek met onze stakeholders als een vast onderdeel opnemen op de uitvoeringsagenda. De vorm en opzet van deze gesprekken worden ingevuld afhankelijk van de mogelijkheden en actuele thema's. We willen het gezamenlijke gesprek met alle woonpartners tenminste elke twee jaar voeren. Dit gesprek is ook van belang voor het tussentijds evalueren en actualiseren van de uitvoeringsagenda.

#### *Samenwerkingstafel woningbouw*

We willen op een goede manier regie op het woningbouwprogramma voeren (adaptief programmeren). En we willen dat de juiste nieuwbouwwoningen voortvarend gerealiseerd worden. Daar hebben we onze partners hard bij nodig. Daarom gaan we intensiever in gesprek met makelaars, ontwikkelaars en corporaties. We richten een Samenwerkingstafel Woningbouw op. De taken van de samenwerkingstafel zijn onder andere:

- kwantitatief en kwalitatief toetsen van het programma aan de ambities uit deze Woonvisie en aan marktpotenties;
- woningbouwprogrammering monitoren en indien gewenst bijstellen;
- toetsing en afspraken maken over vernieuwingsopgave in de sociale huursector.

De tafel komt 2 x per jaar bij elkaar.

#### *Regietafel Wonen en Zorg*

Onze ambitie is dat onze inwoners die zelfstandig willen wonen en een zorgvraag hebben, in de Bommelerwaard kunnen blijven wonen. En dan zoveel mogelijk in eigen wijk of kern. We willen daarvoor een breed palet van woonvormen realiseren met veel variatie tussen gewoon zelfstandig wonen en intramuraal wonen en de daarbij passende zorg. Om hier een goede regie op te voeren en samenwerking te creëren, richten we een Regietafel Wonen en Zorg op. Hierin zijn in ieder geval de gemeenten, corporaties en zorgorganisaties vertegenwoordigd. Samen delen en beoordelen we vraag en aanbod van geschikt vastgoed voor wonen en zorg (bestaand en nieuwe initiatieven). We bepalen of we daarmee de juiste invulling en oplossing bieden voor de verschillende doelgroepen in de Bommelerwaard. Om de beoordeling goed te kunnen doen, stellen we gezamenlijk een afwegingskader op.

### 5.3 Monitoring, evaluatie en bijstelling Woonvisie

Duidelijk is, dat we in dynamische tijden leven. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan de komende jaren beslist niet stil. De gevolgen van de coronacrisis op langere termijn zijn voorsnog niet helder. Bovendien zullen de parlementsverkiezingen van 2021 wellicht leiden tot koerswijzigingen op het gebied van het wonen. Het thema staat in ieder geval hoog op de agenda! Hierdoor zijn er grenzen aan de maakbaarheid en planbaarheid van de Woonvisie.

Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Zicht op de actuele markt vraag en op een aantal kritieke prestatie indicatoren (kpi's) is cruciaal om bij te kunnen sturen in bijvoorbeeld omvang, programma en snelheid van de nieuwbouw. Daarnaast is het belangrijk zicht te houden op de voortgang van de acties uit het uitvoeringsprogramma.

We stellen de beknopte monitor jaarlijks op. De eerste monitor bevat tevens een nulmeting voor de kpi's. De monitor vormt input voor de tussentijdse evaluatie van de Woonvisie (na twee jaar). Ook wordt de monitor gebruikt voor de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties.

We evalueren de Woonvisie twee jaar na vaststelling. Deze evaluatie doen we in nauw overleg met onze stakeholders en met de gemeenteraad. We toetsen de actualiteit van de Woonvisie en stellen deze indien nodig bij. Ook stellen we op basis van de geëvalueerde Woonvisie een nieuw Uitvoeringsprogramma voor de volgende 2 jaren op. Een integrale herziening of actualisatie van de Woonvisie vindt plaats in 2025.

#### **5.4 Kwalitatieve uitgangspunten woningbouwinitiatieven**

Het is belangrijk dat we zo goed mogelijk borgen dat de juiste woningen op de juiste plekken worden gebouwd. In de Bommelerwaard hanteren we hiervoor kwalitatieve uitgangspunten, die rekening houden met zowel de consequenties van de Omgevingswet als het adaptief programmeren. Daarbij willen we vooral uitdagen tot het maken van de kwalitatief goede plannen. Doel hiervan is om scherper regie te kunnen voeren op het woningbouwprogramma en initiatieven die onze partners ontwikkelen.

##### **Kwalitatieve uitgangspunten als basis voor toetsing**

- een woningbouwinitiatief sluit qua differentiatie aan op de woningbehoefte in het betreffende cluster (huur/koop, woningtypologieën en prijssegmenten);
- uitgangspunt is een gedifferentieerd plan dat een bijdrage levert aan een schaars of niet bestaand woningaanbod;
- tenminste 25% van de nieuwe woningen zijn levensloopbestendig;
- het plan voorziet in behoefte van groeiende groep 1- en 2 persoonshuishoudens, starters en ouderen;
- het plan biedt zo mogelijk ruimte voor bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld meergeneratiewoningen) of combinatie van wonen en zorg/begeleiding;
- de woningbouwontwikkeling levert een passende bijdrage aan ontmoeting van de bewoners in het project en/of in de omgeving;
- de woningen zijn minimaal energieneutraal en aardgasvrij;
- de woningen worden voor minimaal 30% circulair gebouwd;
- het plan draagt bij aan een klimaatrobuuste woonomgeving door het opvangen van gevolgen van klimaatverandering (voorkomen wateroverlast, hitte en langdurige droogte);
- in het plan is aandacht voor parkeren, groen, spelen en water.

## Bijlage 1 Opbrengst sessie met stakeholders 12 januari 2021

### Visie voor de toekomst

- Voordat we de woningvraag beantwoorden, is het nodig een bredere visie op de toekomst te hebben. Wat willen we voor gebied zijn, wat betekent dat voor het wonen?
- We moeten integraler naar het vraagstuk kijken. Er wordt teveel gekeken naar bouwen en projectontwikkeling. In sommige kernen is helemaal geen behoefte aan bouwen, maar aan groen, wandelen en uitzicht (leefbaarheid);
- Een kwaliteit van de Bommelerwaard is de ruimte. Wees daar zuinig op. Dat levert een spanningsveld op met de woningbehoefte.

### Aandacht voor de kernen

- De grootste behoefte zit inderdaad in de grote kernen uiteraard, maar vergeet ook de kleine kernen niet!
- Heb aandacht voor de kernen, ook voor mensen met een licht/matige zorgvraag. Faciliteiten voor de zware zorgvragen zal wel meer geconcentreerd moeten worden in de grotere kernen;
- Als je lokaal gaat kijken naar de verschillende dorpen, dan zien we een enorme vraag. Niet te grote woningen bouwen, daarmee krijg je de doorstroming niet op gang;
- Aan de randen van de dorpen zijn er bedrijfsmatige activiteiten die stoppen en waar je iets anders mee moet. Dat biedt kansen!

### Vergrijzing, wonen met zorg

- De vergrijzing zit met name in de hogere leeftijdsklasse (75+). Levensloopbestendig wonen is dan ook een belangrijk thema, aanpassing van bestaande woningen is nodig;
- Bouw klein, functioneel en geschikt voor meerdere doelgroepen, zodat je makkelijker kunt inspelen op ontwikkelingen;
- Zoek de balans in een fysiek geschikte woonplek én het sociale aspect. Soms zijn mensen door lichamelijke beperkingen genoodzaakt om uit de kernen te verhuizen waardoor het sociale leven wegvalt;
- De doorstroom vanuit maatschappelijke opvang of klinische opnames is lastig, ook in deze regio. Die doelgroep groeit en is nog onderbelicht. De gemeente moet projecten organiseren zoals skaeve huze, geclusterd wonen. Ook is aandacht nodig voor kwetsbare groepen in gewone woonwijken.

### Bouwconcepten

- Biedt meer mogelijkheden voor lokale mensen met een relatief bescheiden beurs. Besteed daarbij wel aandacht aan reële grenzen in de koop: zorg voor marktconforme prijzen, ook in de goedkope sector. Denk daarbij ook aan bijzondere constructies (duokoop, koopgarant, grond die in eigendom blijft van de ontwikkelaar of de gemeente);
- Geef meer ruimte aan experimenten en innovaties. Denk bijvoorbeeld aan creatieve woonvormen: gecombineerde woonvorm met ouderen en jongeren. Goedkope wonen voor jongeren, waarbij zij tevens omzien naar de ouderen in het complex. Dat brengt wat reuring!
- Gemeenschappelijke woonvormen zijn in de Bommelerwaard nauwelijks gerealiseerd. Daar is behoefte aan, en het zorgt voor lokale doorstroming in de woningmarkt!
- Of denk bijvoorbeeld aan prefab-bouw. De manier waarop we nu bouwen, is te duur. Wees flexibel vanuit overheidskant;
- Zijn tiny houses de oplossing? Is wel een wens bij jongeren, het is hip en duurzaam. Maar komt ook door gebrek aan beter.

### Duurzaamheid

- Er wordt veel gepraat over de transitie, maar er is geen actie. Er moeten plannen gemaakt worden;
- Is er voldoende acceptatie en kennis in Nederland;
- Kennisoverdracht is nodig. Wat bespaar je bijvoorbeeld? Maar ook eerlijkheid over zin, kosten en opbrengsten van maatregelen;
- Huurders moeten kostenneutraal kunnen overstappen. Uitgangspunt is dat de totale woonlasten niet stijgen na aanpassingen (woonlastenbenadering). Duurzaamheid en betaalbaarheid gaan hand in hand;
- Aandacht voor quick-wins en no-regret-maatregelen;
- Bovendien is gedragsverandering een belangrijke component. Daar moet aandacht voor zijn;
- Verdere profilering van het energieloket en duurzaamheidslening.

### **Leefbaarheid**

- In de kernen zijn voorzieningen nodig als bankjes om te zitten, ruimte voor ontmoeting, spel, op buurtniveau. In de meeste buurten ontbreekt het eraan om iets te doen. Ook voor jongeren. Betrek jongeren daarbij;
- Huisvesting van arbeidsmigranten levert een vraagstuk op voor leefbaarheid in wijken en kernen. Het is belangrijk voldoende goede huisvesting te bieden maar ook oog te hebben voor leefbaarheid en draagvlak in de buurt. En het is belangrijk te voorkomen dat het een te grote concurrentie is voor jongere starters op de woningmarkt. Welke beleid gaan we daar op voeren? Hebben we in beeld welke huisvesters actief zijn, en moet de gemeente daar een taak in hebben?

## Bijlage 2 Ingekomen reacties woonpartners

In deze bijlage wordt verslag gedaan van de ingekomen reacties over de concept Woonvisie Bommerwaard 2021-2025. We hebben deze concept Woonvisie op 16 april 2021 toegestuurd aan de woonpartners met het verzoek hier desgewenst uiterlijk 1 mei 2021 een reactie op te geven. Hieronder een samenvatting van de binnengekomen reacties en een voorgesteld antwoord en eventuele wijzigingen in de concept Woonvisie naar aanleiding daarvan.

### Binnengekomen reacties:

#### Reactie / aandachtspunten raadsleden gemeente Maasdriel, informatiebijeenkomst 22 april 2021

Raadsleden vragen aanvullende aandacht in de concept Woonvisie voor:

- mantelzorgwoningen. Wat zijn mogelijkheden;
- betaalbare en middeldure koop- en huurwoningen; middensegmenten, zowel in koop als huur;
- voldoende sociale huurwoningen; verplichting corporaties om 30% sociale huurwoning te realiseren; verkoopbeleid sociale huurwoningen om voorraad op peil te houden;
- tiny houses, woningen < € 100.000; zelfbouw of CPO, tijdelijk of permanent;
- opmerking dat conceptuele of fabrieksmatige bouw niet per definitie kwalitatief beter is als traditionele bouw.

#### Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie

- Met betrekking tot mantelzorg is een en ander geregeld in de Wro. Voorstelbaar is om in het uitvoeringsprogramma op te nemen om met betrekking tot mantelzorgwoningen specifieke beleidsregels op te stellen.
- Met name om te bewaken dat er ook middeldure huurwoningen gerealiseerd worden, zullen we in aansluiting op de actieagenda wonen van de provincie Gelderland actie ondernemen.
- De raad spreekt de zorg uit over de wachttijden voor sociale huurwoningen en dringt er bij de corporaties op aan om zo lang er nog onvoldoende sociale huurwoningen gerealiseerd zijn, terughoudend te zijn met de verkopen van sociale huurwoningen met een verkoopbestemming. Daarnaast stelt de raad dat de corporaties in alle mogelijke ontwikkelingen met 30% sociale huur zullen moeten participeren.
- Opgemerkt wordt dat in de concept woonvisie niet gesproken wordt over tiny houses. Wij constateren dat er behoefte is aan compacte woningen voor een betaalbare prijs. Met tiny houses in de oorspronkelijke benaming worden off grid woningen bedoeld, ofwel woningen die helemaal zelfvoorzienend zijn, zonder een aansluiting op gas, licht, water en riolering. In de ontwerp Woonvisie wordt in paragraaf 4.2 een tekst opgenomen:  
**Compacte woningen** *We willen meewerken aan de ontwikkeling van initiatieven die vraag en aanbod van compacte woningen bij elkaar brengen.*
- De zin 'De kwaliteit van fabrieksmatig geproduceerde woningen is vaak beter dan traditioneel gebouwde woningen, omdat ze onder betere, condities gerealiseerd worden.' wordt als volgt aangepast: 'De kwaliteit van fabrieksmatig geproduceerde woningen is vergelijkbaar met traditioneel gebouwde woningen.' De woningen hebben daarbij inmiddels een goede prijs-kwaliteitverhouding en zijn duurzaam en betaalbaar. Het grootste voordeel van fabrieksmatig geproduceerde woningen is de snelheid waarmee ze gerealiseerd kunnen worden.

#### Reactie / aandachtspunten RVC 29 april 2021

RVC leden vragen aanvullende aandacht in de concept Woonvisie voor:

- De prijsgrenzen in het voorgestelde woningbouwprogramma op blz. 14 kunnen als gevolg van bouwrijzen achterhaald raken. Dit kunnen we voorkomen door er een peildatum aan toe te voegen.
- Aandacht wordt gevraagd voor beschikbare locaties en betaalbare grondprijzen om het beoogde bouwprogramma, met name de sociale huurwoningen te kunnen realiseren. In Zaltbommel zal gekeken worden of in het woningbouwprogramma de juiste woningen geprogrammeerd zijn en in Maasdriel zal het gesprek met name gaan over de realisatie van 700 woningen en het percentage sociale huur.
- Gevraagd wordt om de opgave per corporatie gezamenlijk snel concreter te maken. Door de woningbouwopgave te vertalen naar locaties en aantallen. En deze ook nadrukkelijk in een tijdschema te zetten.

#### Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie

- De prijsgrenzen van de koopwoningen in het schema betreffende de differentiatie binnen het woningbouwprogramma worden voorzien van een peildatum. En zullen jaarlijks geïndexeerd worden aan de hand van de CBS indexcijfers.



- Corporaties en gemeenten pakken de opgaven om de opgaven concreter te maken en te vertalen naar locaties, aantallen en tijd op, benoemen deze in het uitvoeringsprogramma en in de prestatieafspraken.

#### **Reactie Woningstichting Maasdriel**

**Concept Woonvisie, blz 6 (Regionaal beleid, regel 12):** reactie SWR op Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030:

*De SWR pleit voor regionale afspraken over grondprijzen voor sociale huur, minimale grootte en kosten per woningtype sociale huurwoning. WSM vraagt zich af of hier niet maximale grootte in plaats van minimale grootte bedoeld wordt?*

#### **Concept Woonvisie, blz 15 (2° alinea, regel 1):**

WSM stelt voor de zin: *Verschillen tussen de kernen in onze gemeenten groot. als volgt te verbeteren: Verschillen tussen de kernen in onze gemeenten zijn groot.*

#### **Concept Woonvisie, blz 17 (kader 'publiekrechtelijk instrumentarium', 1° zin):**

WSM stelt voor de zin: *In bestemmingsplannen kunnen .... als volgt aan te passen : In bestemmingsplannen zullen ...*

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

- **De zin ( blz 6, Regionaal beleid, regel 12):**  
'De SWR pleit voor regionale afspraken over grondprijzen voor sociale huur, minimale grootte en kosten per woningtype sociale huurwoning.' Wordt gewijzigd in 'De SWR pleit voor regionale afspraken over grondprijzen voor sociale huur, minimale grootte van kavels en maximale kosten per woningtype sociale huurwoning.'
- **De zin ( blz 15, 2° alinea, regel 1):**  
'Verschillen tussen de kernen in onze gemeenten groot' wordt als volgt verbeterd : Verschillen tussen de kernen in onze gemeenten zijn groot.
- **De zin ( blz 17, kader 'publiekrechtelijke instrumentarium', 1° zin):**  
'In bestemmingsplannen kunnen ...' wordt gewijzigd in: 'In bestemmingsplannen zullen ...'

#### **Reactie bewonersraad De Kernen**

**Pag. 8 2.6** Maasdriel: zowel eengezinswoningen als appartementen behoefte huur, Dit zijn dorpen, waar appartementen en hoe hoog gestapeld?

**Pag.12 4.1** onze ambitie, Maasdriel 1250 woningen, dit zijn. 375 sociale huur en 312 midden huur + koop Zaltbommel 1450 woningen, 435 sociale huur en 362 midden huur + koop Zie percentage pag 14.

**Pag. 15** valt op dat er in de kleinere dorpen geen behoefte is aan sociale huur.

Er staat dat leefbaarheid en de voorzieningen in het dorp zelf in stand houden of te verbeteren? Hoe? En hoe zien wij dat.

Openbaar vervoer van en naar de kleineren dorpen is erg lastig, inwoners zijn afhankelijk van bel bussen of een buslijn die zich niet aan de tijden houdt, dit geldt vooral richting Zaltbommel. Niet echt handig voor mensen in de dorpen die afhankelijk zijn van openbaar vervoer omdat ze zich geen auto kunnen veroorloven.

In de kleine dorpen zijn de winkels minder geworden of weg, de grotere dorpen hebben deze voorzieningen wel. Kleinere dorpen zijn afhankelijk van de grotere dorpen.

Waarom legt Maasdriel het accent op dure koopwoningen? Stoot je andere bewoners hier niet mee af? Wat is de leefbaarheidsagenda in de kernen?

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

- **Blz. 8, paragraaf 2.6** De woningmarkt in beeld geeft een weergave van de resultaten in het WBO Bommelerwaard 2018. Op basis van het WBO wordt gesteld dat er in de verschillende kernen in Maasdriel behoefte is aan zowel eengezinswoningen als appartementen. Het is bekend dat de samenstelling van de doelgroep voor sociale huurwoningen steeds meer bestaat uit kleine huishoudens. Dit betekent dat in het sociale huursegment behalve eengezinswoningen verschillende soorten appartementen in beeld komen. Denk daarbij aan beneden-/bovenwoningen of seniorenwoningen met daarboven maisonnettes. Vanzelfsprekend zullen die met name in de grotere kernen (Hedel, Kerkdriel) gerealiseerd worden, maar ook in de kleinere kernen kunnen ze, hetzij beperkt, als een passend woningsegment worden toegevoegd aan de woningvoorraad. En afhankelijk van locatie in een passende hoogte gerealiseerd worden.

- **Blz 12, paragraaf 4.2.:** Klopt. Daarbij zullen we deze aantallen natuurlijk ook spiegelen aan de door de corporaties aangegeven opgaven. Overigens gaat het hier om een netto toename van het aantal woningen. In de opgaven van de corporaties wordt rekening gehouden met zowel nieuw toe te voegen woningen als vervangende woningbouw. Vervangende woningbouw als gevolg van herstructureringen en van verkochte woningen.
- Dit schema is overgenomen uit het WBO 2018 en sluit ook aan op de strategische opgave die de woningcorporaties benoemd hebben. Zij zien in de grotere kernen inderdaad verhoudingsgewijs een grotere behoefte aan sociale huurwoningen dan in de kleinere kernen. Dit heeft doorgaans ook van doen met de nabijheid van diverse voorzieningen en openbaar vervoer. Er wordt niet gezegd dat er geen behoefte is maar een beperkte behoefte.
- Kleinere kernen onderscheiden zich vaak door een sterkere onderlinge betrokkenheid. Als deze kernen deze kracht kunnen benutten draagt dat bij aan de leefbaarheid in deze kernen. Wij ondersteunen de kernen in Maasdriel bij initiatieven om de leefbaarheid en voorzieningen te behouden of te verbeteren. Bij dergelijke initiatieven kun je bv denken aan een boodschappendienst voor en door bewoners. We geven bewoners de ruimte om zelf bij de kern passende initiatieven te ontplooiën en daardoor hun eigen kracht te ontdekken.
- De opmerking dat Maasdriel meer het accent op dure koopwoningen legt als Zaltbommel komt ook voort uit het WBO Bommelerwaard 2018. Het heeft van doen met de samenstelling van de huishoudensinkomens en de daaraan gerelateerde differentiatie van koopsegmenten. Het is een nuance verschil en heeft in de concept Woonvisie voor de komende jaren niet geleid tot een andere differentiatie voor nieuwbouwplannen in Maasdriel ten opzichte van Zaltbommel.
- De leefbaarheidsagenda in Zaltbommel is een middel om voor een wijk of een kern een analyse te maken met bewoners en organisaties naar de kenmerken en problematieken van het betreffende gebied en gezamenlijk initiatieven op te pakken om de leefbaarheid te behouden en te versterken.

#### Reactie Dorpsraad Hurwenen

Het is een mooi document geworden waarin brede behoeften aan bod komen, met andere woorden; voor ieder wel wat wils. Voor dorpsraad Hurwenen is met name het gedeelte over leefbaarheid interessant:

Zij zijn benieuwd naar de concrete uitwerking van dit programma en willen daar als dorpsraad op kernniveau uiteraard graag bij betrokken blijven.

#### Maasdriel: Kerngericht werken

**In Maasdriel staat Kerngericht werken centraal. Het is een filosofie en een werkwijze om te zorgen voor een positief effect op de leefbaarheid en cohesie in de kernen. We verbinden mensen, stimuleren participatie en versterken samenwerking met inwoners en partners. Voor de ambtelijke organisatie bevordert kerngericht werken integraal werken, kan er beter maatwerk worden geleverd en staat het benutten van kansen in de samenleving centraal. Kerngericht werken zorgt dat we als gemeente naast onze inwoners komen te staan. Het zorgt er ook voor dat we de juiste keuzes kunnen maken in een dorp of gebied: wat doen we wél en wat juist niet, wat 'maakt' dit dorp, waar is behoefte aan?**

Zij missen in het document een visie op woningbouw en infrastructuur en stellen voor dit op te nemen onder het thema Leefbaarheid.

Daarbij wordt gedacht aan langzaam en andere verkeersroutes of ook aan mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid of misschien ook aan ontmoeting en groen/water in de woonomgeving. Al die punten zijn van belang bij nieuw te ontwikkelen bouwplannen. Infrastructuur en de visie daarop zou onderdeel moeten zijn van de woonvisie. Daarbij rekening houdend met het landschappelijk beeld en specifieke kenmerken per kern. Dit draagt bij aan een prettige woonomgeving. Bij ieder te ontwikkelen bouwplan dient rekening gehouden te worden met behoeften van bewoners en omwonenden ten aanzien van al deze punten. Van belang is dat er vooraf afstemming is over ontsluiting van nieuwe wijken, parkeren en bereikbaarheid, ruimte voor langzaam verkeer, ruimte voor minder validen. Maar ook hoe om te gaan met toename verkeersdruk (door meer bebouwing) op bestaande wegen in beschermde dorpsgezichten en hoe houden we voldoende ruimte voor groen/water en ontmoeting. En dit alles passend in de omgeving.

Geen gemakkelijke opgave, daarvan zijn ze zich bewust daarom des te meer van belang om samen vooraf te verkennen en een visie te definiëren.

Visie op infrastructuur is dat woningen bouwen niet los gezien kan worden van:

- Verkeersveiligheid, sommige kleine oude kernen zijn niet geschikt voor veel woningen en toename van verkeer zonder goed beleid. Kijk naar ons dorp Hurwenen waar grotendeels voet- en fietspaden ontbreken. Het aanleggen van drempels lost zo'n probleem niet op. Met het bouwen van gezinswoningen moet je gezinnen ook iets kunnen bieden.

- Goede ontsluiting en bereikbaarheid: raakt aan bovenstaand punt. Nabijheid van de A2 is misschien interessant, maar nabijheid bij een stiltegebied vraagt ook om respect en een zinnvolle gedacht over bescherming van natuur en de mensen die er wonen.
- Voldoende ruimte voor rust en recreatie. Ook dit raakt aan het beleid om gezinswoningen te kunnen bouwen. Of bouwen voor ouderen. Je moet dan ook nadenken over hoe je de gelegenheid in de omgeving biedt om te kunnen recreëren.

#### ***Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie***

Het programma krachtige kernen en kerngericht werken heeft afgelopen jaren al een goede basis gekregen, onder meer met het vormen van actieve dorpsraden in alle kernen. Het is nu de opgave om gezamenlijk, dorpsraden en gemeente, elkaar actief op te blijven zoeken en samen te werken op basis van initiatieven en plannen.

Het is een terecht appel dat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen gekeken wordt naar de infrastructuur. Verkeersveiligheid, ontsluiting en bereikbaarheid en ruimte voor rust en recreatie. Deze aspecten overstijgen echter de reikwijdte van de woonvisie. In de omgevingsvisie voor de Bommelerwaard werken wij een integrale, bredere visie uit op de fysieke leefomgeving. De verwachting is dat daarin de woningbouwopgave in samenhang met andere voor de Bommelerwaard relevante opgaven wordt bekeken. De omgevingsvisie is momenteel in voorbereiding. Daarnaast worden bij woningbouwontwikkelingen beleidsuitgangspunten uit de woonvisie en uit beleidsvisies met betrekking tot de openbare ruimte samengebracht. De kern van een goede gebiedsontwikkeling is gericht om het in balans brengen van diverse factoren, die verband houden met een (woning)bouwontwikkeling.

#### ***Reactie individuele woonpartner/huurlersvertegenwoordiger***

Heeft de inhoud Woonvisie Maasdriel/Zaltbommel bestudeerd. Mooi stuk werk, zeer uitgebreid en zeer duidelijk. Welgemeende complimenten. Het is een heel goed plan met de juiste hoofdstukken en kenmerken. Goede basis voor maken van prestatieafspraken.

#### ***Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie***

Dank voor deze reactie. We zien het traject voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met huurdersvertegenwoordigers en corporaties op basis van onderliggende Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 ook met vertrouwen tegemoet.

#### ***Reactie individuele woonpartner/huurlersvertegenwoordiger***

Appel om alert te zijn op de beschikbare ruimte/percelen om huizen te kunnen bouwen, gezien de activiteiten van projectontwikkelaars m.b.t. het verwerving van landbouwpercelen voor o.a. zonneweiden en het plaatsen van windmolens in het kader van de klimaatafspraken.

#### ***Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie***

De kaders voor een dergelijke afweging overstijgen de reikwijdte van de woonvisie. De visie hoe om te gaan met verschillende, soms botsende ruimteclaims, bijvoorbeeld voor woningbouw of andere functies werken wij uit in de Omgevingsvisie Bommelerwaard, welke momenteel in voorbereiding is. Wij merken wel op dat een omgevingsvisie een relatief hoog abstractieniveau heeft en zodoende geen uitspraken doet op perceelniveau.

#### ***Reactie woonwagenvoortwoorders / woonwagenvoortzoekenden Maasdriel***

Zij zijn van mening dat de omschrijving met betrekking tot het realiseren van nieuwe woonwagenvoortplaatsen te vrijblijvend omschreven is in de concept Woonvisie.

Er is een wettelijke verplichting voor gemeenten om binnen redelijke termijn te zorgen voor woonwagenvoortplaatsen, die voorzien in de behoefte van de woonwagenvoortzoekenden, die behoren tot de woonwagenvoortbewoners.

Gezien de termijn dat zij inmiddels al bezig zijn met het realiseren van extra woonwagenvoortplaatsen in Maasdriel, zijn zij van mening dat er concrete en duidelijke termijnen gewenst zijn. Daarom stellen zij voor dat op blz. 19, 1<sup>e</sup> alinea, 2<sup>e</sup>-4<sup>e</sup> regel: Als de tweede locatie geen uitbreidingsmogelijkheden biedt en de derde locatie niet op redelijke termijn beschikbaar komt, zal gekeken worden of een nieuwe locatie gerealiseerd kan worden.

Daarnaast willen zij dat de gemeente zo spoedig mogelijk aan de slag gaat met de uitvoering / realisatie van de woonvisie voor wat betreft de woonwagenvoortplaatsen.

#### ***Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie***

- **blz. 19, 1<sup>e</sup> alinea, 2<sup>e</sup>-4<sup>e</sup> regel:**  
Als de tweede locatie geen uitbreidingsmogelijkheden biedt en de derde locatie niet op redelijke termijn beschikbaar komt, zal gekeken worden of een nieuwe locatie gerealiseerd kan worden.

Wordt gewijzigd in: *Als de tweede locatie geen uitbreidingsmogelijkheden biedt en de derde locatie niet op redelijke termijn beschikbaar komt, moet een nieuwe locatie gerealiseerd worden.*

- De gemeenten Zaltbommel en Maasdriel nemen de uitvoering van het woonwagenebeleid met betrekking tot het inschrijfsysteem en toewijzingsbeleid van woonwagenestandplaatsen en binnen redelijke termijn realiseren van nieuwe woonwagenestandplaatsen prioritair op in het uitvoeringsprogramma.

#### **Reactie Havermans Makelaardij O.Z.**

Geeft aan dat de vraag naar goedkope woningen in Kerkdriel echt enorm hoog is. Zij krijgen heel veel vragen voor kleine woningen met een tuintje binnen en die zijn er nauwelijks. De vraag naar kleinere woningen komt van verschillende doelgroepen zoals starters, ouderen, gescheiden ouders en alleenstaanden.

Er is begrip voor de complexe politieke afwegingen waar de gemeenten mee te maken hebben, maar voor inwoners van Kerkdriel is het van belang dat er voortvarend opgetreden wordt, zodat we zo snel mogelijk nieuwe woningen kunnen toevoegen in het goedkope segment. De laatste 3 fases in Kerkdriel Noord zijn er tweekappers gebouwd en verkocht. Hele mooie woningen, maar de laatste rijwoningen zijn dus al 4 jaar geleden: in 2017 verkocht.

Ze zouden heel graag aanschuiven bij de samenwerkingstafel woningbouw en hopen dat we er dan samen voor kunnen zorgen dat de juiste nieuwbouwwoningen voortvarend gerealiseerd kunnen gaan worden.

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

- Deze reactie onderschrijft de inzet in de woonvisie op sociale huur- en betaalbare koopwoningen en de aandacht voor de genoemde doelgroepen.
- Goed om te constateren dat er belangstelling is voor deelname aan de samenwerkingstafel.

#### **Reactie Oomen makelaardij en taxaties Zaltbommel**

Allereerst een compliment m.b.t. het stuk wat er nu ligt. In deze dynamische tijden is het vaststellen van een nieuwe visie geen makkelijke opgave. Enkele opmerkingen:

- **2.6 woningmarkt in beeld.**  
Over de laatste 12 maanden zien ze een gemiddelde prijsstijging van 15%. Waarbij er uitschieters zijn. In het laagsegment zien ze prijsstijgingen in 12 maanden van 20%. Hierdoor kunnen alleenstaande starters niet meer toetreden tot de woningmarkt. Een starter met een modaal inkomen (ca. 37k), kan 170k lenen. Een stel met een inkomen van (ca. 37k) en (ca. 30k) kan 340k lenen. De goedkoopste tussenwoningen op de markt beginnen bij een gemiddelde prijs van € 275.000.-. Er is vraagbehoefte naar woningen onder de € 200.000.-, maar als je dit wilt realiseren, dan zul je vanuit hun optiek echt "out of the box" projecten hiervoor moeten bedenken, het is mogelijk, maar zal niet de prioriteit hebben bij ontwikkelaar en daar zal dan echt op gestuurd dienen te worden.
- **4.2 Tabel bij passend woningbouwprogramma.**  
De categorieën betaalbare koop, middenduur en duur zijn nog gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek 2018 en niet representatief. Bijvoorbeeld middenduur van 300k tot 500k en duur vanaf 500k.
- In zijn algemeenheid dient er rekening te worden gehouden met scheefgroei. Op dit moment zie je in Zaltbommel dat er enorm veel starterswoningen zijn gebouwd de laatste jaren, maar het hangt nu vast op de doorstroommogelijkheden.

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

- De oproep om passende woningen te realiseren voor alleenstaande starters sluit aan bij de oproep van de raadsleden vanuit Maasdriel om compacte 'out-of-the-box' woningen met een betaalbare prijs (tot max ca. € 170.000) te realiseren. In de ontwerp Woonvisie wordt in paragraaf 4.2 een tekst opgenomen:

**Compacte woningen** *We willen meewerken aan de ontwikkeling van initiatieven die vraag en aanbod van compacte woningen bij elkaar brengen. We zijn ons bewust dat het realiseren van marktconforme woningen onder € 250.000 en vooral woningen onder € 200.000 om out-of-the-box oplossingen vraagt.*

- Voorstelbaar is om een categorie tussen € 300.000 en € 500.000 toe te voegen. We hebben de prijzen van 2018 geïndexeerd naar 2021 en daarbij opnieuw gekeken naar de differentiatie vanuit het WBO 2018. Op basis daarvan komt de differentiatie er als volgt uit te zien (zie schema).
- Gepleit wordt voor een differentiatie die de mogelijkheid biedt om door te kunnen stromen op de koopwoningmarkt. Dit betekent dat er naast aaneengesloten woningen of rijwoningen ook voldoende twee kappers en vrijstaande woningen beschikbaar moeten blijven. Actuele ervaring

leert dat als er weinig aanbod van tweekappers en vrijstaande woningen is er ook geen starterswoningen in de bestaande markt beschikbaar komen. Ook dit element geeft aanleiding voor bovengaande aangepaste differentiatie.

Sociale huur	Betaalbare koop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur
	< € 250.000 (prijspeil 2021)	Koop € 250.000 - € 350.000 (prijspeil 2021)	Koop € 350.000 - € 500.000 (prijspeil 2021)	Koop > € 500.000 (prijspeil 2021)
< € 752,33 (prijspeil 2021)		Huur € 752,33 - € 1.000 (prijspeil 2021)	Huur > € 1.000 (prijspeil 2021)	
30%	15%	25%	20%	10%

### Reactie BM Ontwikkeling

Zij maken gebruik van de mogelijkheid te reageren op de concept Woonvisie 2021-2025

Zij hebben ruim 54 jaar ervaring in het ontwikkelen van woningbouw, scholen en zorgvastgoed. Zij hebben meerdere projecten mogen ontwikkelen en realiseren in de Bommelerwaard, waaronder de Binnenvergt en een aantal deelloccaties in de Waluwe. Net als ons staan zij voor een goed woon- en leefklimaat en een fijne woning en een fijne woonomgeving.

Met elkaar staan we voor een enorme opgave en hebben we verschillende doelen op gebied van:

1. Het aantal en de snelle beschikbaarheid van de te bouwen woningen;
2. De betaalbaarheid van de woningen;
3. Voldoende ruimte voor groen en water;
4. Diversiteit van de buurten, wijken en kernen (bereikbaar voor iedereen).

De woningmarkt staat al geruime tijd onder hoogspanning. Het aanbod in de bestaande- en de nieuwbouw loopt ver achter op de vraag die op landelijk, regionaal en lokaal niveau aanwezig is. We moeten met elkaar buiten onze grenzen gaan kijken naar de woningmarkt met als kernvraag: Hoe kan de Bommelerwaard bijdragen aan de regionale en landelijke vraag naar woningen? Zij zien dat door de invloed van Covid en het advies om zoveel mogelijk thuis te werken de (economische) binding door een woonplaats dichtbij de werkomgeving sterk verminderd is. De verhuisbewegingen van de Randstad naar de provincie geven dit weer. Wij geven aan in de komende 5 jaar te willen versnellen met de woningbouwopgave, om in de komende jaren 1.000 woningen in Zaltbommel en 700 woningen in Maasdriel toe te voegen aan de bestaande voorraad.

Met name in Zaltbommel willen zij met ons in gesprek over de ontwikkeling en realisatie van de toekomstige wijk Spellewaard-West. Echter zien zij dat het passend woningbouwprogramma zoals weergegeven in onze concept Woonvisie, hun inziens niet de gewenste variatie brengt. De door ons benoemde betaalbaarheidsklassen (met uitzondering van de sociale huur) zijn onvoldoende toekomstbestendig.

Wij hebben deze gegevens gebaseerd op een woningmarktonderzoek uit 2018. Deze gegevens zijn hun inziens achterhaald en dienen met de huidige markt aangepast te worden. In het kader van de ontwikkeling van Spellewaard-West overwegen zij specifiek voor die ontwikkeling een aanvullend woningmarktonderzoek te laten uitvoeren.

Vooruitlopen zien zij graag dat wij aansluiten bij de definities die indicatief zijn weergegeven in het rijksbeleid onder paragraaf 2.1 van uw Woonvisie. Als betaalbare koop zien zij in plaats van < € 250.000,- de NHG-grens. De vrije sectormarkt zien zij vanaf de NHG-grens in plaats van de genoemde > € 350.000,-.

Naast de betaalbaarheidsklassen zien zij ook dat het passende woningbouwprogramma vergelijkbaar is met het rijksbeleid met 25% sociale huur, 10% middeldure huur, 30% tot de NHG grens en 35% vrije sector.

Zij verwachten dat met die aanpassingen wij beter kunnen sturen op het realiseren van voldoende en de juiste woningen in de Bommelerwaard. Met de door ons voorgestelde 60% (sociale huur en goedkope koop samen) van het woningbouwprogramma in het laagste segment levert een eenzijdig product op.

Tevens zien zij, ondanks de industrialisatie, de kostprijs van een nieuwbouwwoning sterk oplopen. Mede door de veranderde bouwregelgeving, de kostprijs van grondstoffen, de (lokale) eisen rondom duurzaamheid en de onzekerheden rondom de stikstof en CO<sub>2</sub>.

Wij willen intensiever gaan samenwerken met makelaars, ontwikkelaars en corporaties, door het oprichten van een samenwerkingstafel woningbouw. BM van Houwelingen wil als ontwikkelaar graag deelnemen aan deze samenwerkingstafel. Zodra deze wordt georganiseerd zien zij onze uitnodiging tegemoet.

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

De constructieve kritische reactie wordt door ons zeer gewaardeerd. Het vraagt ons onze keuzes nogmaals goed te overdenken en motiveren. Voorgesteld wordt om met de definities en de woningbouwdifferentiatie aan te sluiten op de indicatief gegeven differentiatie en prijsgrenzen in figuur 1 van de Actieagenda Wonen.

Zoals aangegeven in de Actieagenda Wonen is de voorgestelde differentiatie en de prijsgrenzen indicatief en afhankelijk van de regionale en lokale behoefte en de specifieke tekorten in de regio.

<b>(aangepast) Uitgangspunt Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025</b>	<b>Indicatie verdeling nieuwbouw, figuur 1 Actieagenda Wonen</b>
30% sociale huur < € 752	25% sociale huur < € 752
15% betaalbare koop < € 250.000	10% betaalbare koop < € 260.000
25% koop, middelduur laag, > € 250.000 - < € 350.000 & middeldure huur, > € 752 - € 1000	30% middeldure huur, > € 752 - € 1000 & koop > € 260.000 - < € 325.000
20% koop, middelduur hoog, > € 350.000 - < € 500.000 & dure huur > € 1000,	35% duur, > € 325.000
10% koop > € 500.000	

Wij constateren op basis van het woningbehoefteonderzoek 2018 een fors tekort aan sociale huurwoningen en het goedkopere en lage middeldure segment. De Bommelerwaard kent in haar bestaande woningvoorraad een groot aandeel duurdere woningen. Kijkende naar de inkomensverdeling van de huishoudens in de Bommelerwaard, zou er zelfs nog een groter percentage sociale huurwoningen nodig zijn. Met het nodige spaargeld kan deze inkomensgroep ook nog terecht in de betaalbare koop. Kortom op basis van de bestaande woningvoorraad en de huishoudensinkomens hanteren we in de Bommelerwaard een andere differentiatie en prijsgrenzen.

Inderdaad is het woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard uit 2018. Wij zijn echter van mening dat met name in de huishoudensinkomens en de verdeling ervan geen grote mutaties zichtbaar zijn. Een woningbehoefteonderzoek of een woningmarktonderzoek hebben daarbij natuurlijk een andere intentie. De prijsgrenzen van de verschillende categorieën hebben we op basis van actuele indexcijfers aangepast.

Wij zijn van mening dat we met de aangegeven differentiatie en aangepaste prijsgrenzen een helder beeld geven van de woningbehoeften in de Bommelerwaard en we beseffen ons dat we stevig regie zullen moeten voeren om de juiste woningen gerealiseerd te krijgen. Het is juist de uitdaging om met deze differentiatie een gevarieerd product van woningen te realiseren binnen de aangegeven prijsgrenzen.

We onderkennen de druk op de kostprijs van de woningen. Daarom dat we aan de prijsgrenzen een peildatum koppelen. Tegelijkertijd is het aan de gezamenlijke woonpartners om de juiste nieuwbouwwoningen te kunnen blijven realiseren primair voor de Bommelerwaardse woningzoekenden. We nodigen u daarom van harte uit om deel te nemen aan de samenwerkingstafel woningbouw om deze uitdagende opgave aan te gaan.

#### **Reactie gemeente Tiel**

Zij gaan er vanuit dat er in de concept Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 strijdigheid is met de regionale woonagenda en regionale woningbehoefte en programmering. Mochten daar toch strijdigheden in zitten hoor ik dat graag.

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

De Regionale Woonagenda Rivierenland is een van de kaders van de concept Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 en sluit daar op aan, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er zijn ons inziens dan ook geen strijdigheden met de regionale woonagenda.

#### **Reactie gemeente 's Hertogenbosch**

Zij bedanken voor het toesturen van de concept Woonvisie. Zij hebben deze met interesse gelezen.

De opgaven die wij schetsen zijn veelal herkenbaar. Zij zijn onder andere zeer positief over de sterke inzet op woningbouw in het betaalbare segment (zowel sociale huur als goedkope koop).

Er zijn echter een paar aspecten rond de regionale samenwerking op de thema's wonen-zorg, die ze niet direct terugzien (wel qua inhoud, maar deze specifieke samenwerkingen worden niet genoemd). Dat betreft:

- de gezamenlijke Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. (exb-2020-8664.pdf (officiële-overheidspublicaties.nl)).
- de doorcentralisatie van het Beschermd Wonen.
- en de samenwerking rond 'kwetsbaarheid in de wijk', met o.a. expertmeeting die vorig jaar uitgesteld is ivm corona.

Omdat hier een sterke verbinding is met het woonbeleid, zouden zij verwachten deze ook terug te vinden in onze Woonvisie. Verder hebben zij geen opmerkingen, en wensen ons veel succes met de afronding van de woonvisie (en daarna met de uitvoering natuurlijk!)

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

We zullen de elementen met betrekking tot de regionale samenwerking van de Bommelerwaard met de Meierij vanuit de centrumgemeente 's-Hertogenbosch nadrukkelijker verwerken in de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.

Dit leidt tot de volgende aanvullende tekst:

(blz. 22, 4e alinea) ... We sluiten voor deze opgave en werkwijze aan op de samenwerking in de regio Meierij / Bommelerwaard.

***Gebaseerd op de gezamenlijke Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, de doorcentralisatie van het Beschermd wonen en de samenwerking rond 'kwetsbaarheid in de wijk'.***

#### **Reactie Participatieraad Maasdriel**

PRM onderschrijft het belang van een goede doorstroom, snel kunnen schakelen in de aan te bieden woningklassen en -vormen in zowel de grotere en kleinere kernen binnen de Bommelerwaard. PRM leest de concept Woonvisie over het geheel genomen als een positieve ambitie. Een uitvoeringsagenda moet uitvoering geven aan deze visie en het beleid. PRM is nieuwsgierig naar hoe de gemeente Maasdriel de ambitie daadwerkelijk gaat borgen in deze uitvoeringsagenda. Waarbij ook aandacht gevraagd wordt voor het afstemmen van het woningbeleid binnen de twee gemeenten in de Bommelerwaard.

De behoefte in de conceptversie woonvisie Bommelerwaard is nu gepeild op 1150 woningen, terwijl er voor Maasdriel 700 worden beoogd. Dat betekent nog steeds een tekort van 450 woningen, waar niet in (kan) worden voorzien. Waardoor ondanks de ambitie (even specifiek voor gemeente Maasdriel), er een tekort blijft bestaan, kijkend naar de verschillende woningbehoeften. In de bijeenkomst (januari 2021 jl) werd aangegeven dat Maasdriel zelfs 550 woningen te kort gaat komen en in totaal zelfs 1250.

Verder werd aangegeven dat in de Bommelerwaard momenteel 80% van de woningen worden verkocht buiten de gemeente. Een genoemde optie was ook om na te denken over statiegeld of duurzaamheidsleningen voor lokale jeugd en het splitsen van woningen. Tevens is de prognose van het migratiesaldo veel te laag ingeschat. Ook hier bestaat grote behoefte aan woningen.

In het regionale beleid (punt 2.6) woningmarkt in beeld, wordt aangegeven dat er behoefte is aan huur- en koopwoningen als eengezinswoningen / appartementen. (Op basis van een analyse uit 2018). Echter bij punt 4.4, wordt aangegeven dat in de komende jaren een grotere behoefte komt aan seniorenwoningen, omdat het aantal 75-plussers de komende 10 jaar zal verdubbelen. De PRM vraagt zich dan ook af of de gemeenten inzichtelijk hebben welke initiatieven er de komende jaren worden opgepakt in de grotere en kleinere kernen om te voorzien in Wozoco's in de eigen woonomgeving van onze inwoners.

Met hulp in nabijheid, 24 uur oproep- en inzetbaar. Ook voor echtparen is weinig gelegenheid voor opvang op dit moment in de Bommelerwaard. Op 12 januari 2021 heeft ook de PRM deelgenomen aan de brainstormsessie waarvan de opmerkingen zijn opgenomen in het concept beleidsstuk woonvisie. Echter de PRM ziet hier geen terugkoppeling in de te bouwen woningen voor de komende 5 jaar? Hoe is het adaptief ingestoken beleid hierin te realiseren?

Daarnaast leest de PRM:

- mogelijke aanvulling/plek voor woonwagens
- aanvullende kernen/woonmogelijkheden voor ouder wordende bewoner
- woonmogelijkheden uitbreiden voor seizoenarbeiders
- woonmogelijkheden voor statushouders

Kortom, veel plannen voor realisatie.

Vraag van de PRM is dan ook: Hoe, waar en met welke middelen deze plannen vorm gegeven gaan worden. PRM waardeert dat de gemeenten het mooie initiatief hebben opgepakt om een regietafel te gaan zetten voor wonen en zorg, punt 5.2. Waarbij 2 x per jaar overleg zal plaatsvinden met de belanghebbenden. Zij hopen dat daar ook zorgorganisaties actief in betrokken zullen worden voor deelname.

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

Vanuit diverse prognoses wordt vanuit de provincie Gelderland en de regio Rivierenland in de regio Rivierenland de woningbouwopgave bepaald voor een tijdsbestek van 10 jaar. Voor de periode 2015-2025 was deze opgave ca 1000 woningen. Afgelopen jaren heeft Maasdriel gemiddeld genomen 100 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd en daarmee gebouwd in lijn van de prognose. Het actuele woningtekort zit niet in deze prognoses en daarmee oorspronkelijk niet in de opgave verdisconteerd. Najaar 2020 is in de regio Rivierenland de woningbouwopgave voor de periode 2020-2030 bepaald, waarin wel een plus voor het actuele woningtekort is opgenomen.

Daarom is de opgave voor de komende 10 jaar voor Maasdriel max. 1250 woningen en Zaltbommel max. 1450 woningen. Deze opgave is gerelateerd aan de gemiddelde jaarlijkse toename van het aantal huishoudens.

Vanwege de actuele druk op de woningmarkt als gevolg van het actuele woningtekort willen Zaltbommel en Maasdriel de komende vijf jaar de woningbouw versnellen, door in Zaltbommel 1000 woningen en in Maasdriel 700 woningen te realiseren. Elke vier jaar wordt op basis van actuele prognoses een nieuwe opgave bepaald voor een tijdsbestek van 10 jaar. De woningbouwopgave wordt vervolgens vertaald in een woningbouwprogramma, waarin concrete woningbouwinitiatieven worden opgenomen en tot plannen worden uitgewerkt. Deze plannen willen we realiseren met de aangegeven differentiatie van koop- en huur in verschillende prijsklassen, om daarmee onder meer te voorzien in woningen voor lokale starters en senioren.

De ambities in deze woonvisie vertalen we in een uitvoeringsagenda, waarin we de concrete acties en maatregelen voor de eerstkomende twee jaar benoemen. De woningen worden ontwikkeld door initiatiefnemers en ontwikkelaars. De rol van de gemeente is hierop te initiëren, stimuleren en regisseren zodat de juiste woningen op de juiste locaties worden gerealiseerd.

#### **Reactie Adviesraad Sociaal Domein Zaltbommel**

Hoewel zij, anders dan gebruikelijk en tegenstelling tot de participatie- en cliëntenraad Maasdriel niet betrokken waren bij de brede interactieve sessie op 12 januari 2021 wil de adviesraad sociaal domein Zaltbommel graag advies uitbrengen op de concept Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.

- Positief zijn ze over de verbinding met andere beleidsterreinen, de thema's "wonen en zorg" en "leefbare wijken en dorpen" en de betrokkenheid van veel stakeholders bij de concept woonvisie.
- Advies van de adviesraad is om ook in de toekomst stakeholders, maar ook de inwoners van de Bommelerwaard te betrekken bij de uitvoering van beleid en burgerinitiatieven nadrukkelijk te steunen en te faciliteren.
- Over wat wordt gezegd over specifieke doelgroepen zoals arbeidsmigranten, woonwagendstandplaatsen en statushouders zijn zij nooit betrokken geweest. Wel vinden ze dit belangrijk en willen er als adviesraad iets van gaan vinden. Vandaar het advies om hen hierover nader te informeren en er met hen over in gesprek te gaan.
- Verder adviseren zij ons om meer aan te sluiten bij de Bommelerwaardse aanpak mensen met verward gedrag, de recent vastgestelde Lokale Inclusie Agenda, de concept beleidsnota Samenleving en in navolging van deze stukken expliciet het thema veiligheid in te brengen.

Zij hopen met dit advies een positieve bijdrage te leveren aan een Bommelerwaard waar het goed wonen is.

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

Dank en waardering voor de betrokkenheid en het advies van de Adviesraad Sociaal Domein Zaltbommel.

We zullen de adviesraden sociaal domein van Zaltbommel en Maasdriel nadrukkelijker betrekken bij het woonbeleid en de uitvoering daarvan. Zowel met betrekking tot bijzondere doelgroepen als mogelijke woonvormen.

Het thema Veiligheid is niet separaat benoemd in de concept Woonvisie, maar kan in relatie tot wonen op drie verschillende niveaus bekeken worden. In de eerste plaats de (constructieve) veiligheid van het gebouw, de woning of het woongebouw. Hiervoor zijn regels opgenomen in het BouwBesluit. Daarnaast kan veiligheid betrekking hebben op de inbraakgevoeligheid van een woning of woongebouw. Over de kwaliteit van (nieuwe) woningen, met betrekking tot veiligheid of wel inbraakgevoeligheid is in de concept Woonvisie inderdaad niets opgenomen. Dat heeft daarmee vandoen dat het met de huidige kwaliteit van bouwen niet expliciet een thema is. In aansluiting op de genoemde stukken duidt u met



betrekking op het thema veiligheid op veiligheid in woon- en leefomgeving. In de concept Woonvisie verbinden we goed wonen met het thema 'leefbare wijken en dorpen'. Hierbij spelen meerdere aspecten, zoals groen, schoon, veiligheid, sociale veerkracht. Deze worden wel benoemd, maar niet nadrukkelijk uitgewerkt. Wij zijn van mening dat een krachtige woon- en leefomgeving gebaat is met een gedifferentieerd woningaanbod. Dit zorgt voor een mix van verschillende type huishoudens en kan bijdrage aan sociale veerkracht van een woon- en leefomgeving en daarmee veiligheid, zoals benoemd in bv de lokale inclusie agenda. Het streven naar een goede differentiatie van woningen (huur/koop, woningtypologieën en prijssegmenten) is benoemd als een van de kwalitatieve uitgangspunten bij de toetsing van woningbouwinitiatieven (paragraaf 5.4).

#### **Reactie Santé Partners**

Onderschrijven concept Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.

Door vergrijzing ontstaat de komende jaren een flinke stijging in de vraag om zorg en begeleiding, tegelijkertijd is er een steeds kleinere beroepsbevolking beschikbaar om in die vragen te voorzien. Dit maakt dat er behoefte is aan andere samenleefconcepten dan nu het geval is. Daarin zal het informeel voor elkaar zorgen een sterkere positie (dienen te) gaan krijgen. Zorginstellingen zullen deze vraag nooit autonoom in kunnen gaan vullen. Vandaar ook dat de campagne vanuit de branche is gestart 'Praat vandaag over morgen' (<https://praatvandaagovermorgen.nl>). Ook de openbare ruimte zal op zo'n wijze ingericht dienen te zijn dat oudere mensen of mensen met dementie zo lang mogelijk op een veilige wijze regie kunnen houden over hun eigen leven. Anders gezegd: het gaat niet over bouwen alleen, over zorgen alleen, over de openbare ruimte alleen, de voorzieningen alleen. Een samenhangende integrale aanpak, waarin we domein-overstijgend samenwerken, is in de visie van Santé Partners de sleutel voor de toekomst.

Santé Partners draagt, samen met haar partners, graag inhoudelijk bij aan een toekomstbestendig stelsel waarin ondersteuning, zorg en wonen in De Bommelerwaard geborgd kunnen worden. Zij willen dan ook graag vertegenwoordigd zijn bij de voorgestelde Regietafel Wonen & Zorg om daar met alle partijen nadere invulling aan te geven

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

De visie van Santé Partners sluit goed op de concept Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 met betrekking tot wonen en zorg.

Wij betrekken u graag bij de voorgestelde regietafel wonen en zorg om hier samen met partijen nadere invulling aan te geven.

#### **Reactie Brabant Zorg**

Met belangstelling hebben zij de woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 gelezen.

Zij onderschrijven in grote lijnen de woonvisie, maar willen graag nog aandacht vragen voor de volgende thema's/vragen:

- Op pagina 22 Wonen met zorg wordt aangegeven dat de bestaande capaciteit intramurale ouderenzorg voldoende is. Kan worden aangegeven op basis waarvan we dit hebben beoordeeld als voldoende?
- Wat betreft de leefbaarheid in de kernen: wat vinden wij vanuit het perspectief van de gemeente belangrijk als basis in elke kern (ook de kleine kernen)?
- Is het thema duurzaamheid verdisconteerd in alle onderwerpen of wordt het als zelfstandig thema opgepakt, waarbij prioriteiten worden hierbij gesteld?
- Hebben we voor het uitvoeringsprogramma een tijdlijn in gedachten?

#### **Antwoord en eventuele wijziging in concept woonvisie**

- De conclusie dat de bestaande capaciteit intramurale ouderenzorg voldoende is, hebben we geconcludeerd uit de rapportages van de werkgroep match vraag en aanbod wonen en zorg uit 2018. Daarbij geven we aan dat een aantal gebouwen niet meer aansluit op de huidige vraag, wat we omschreven hebben als dat de kwaliteit van een aantal gebouwen is verouderd.
- Het is niet eenduidig te beschrijven wat vanuit het perspectief van de gemeente als basis in elke kern van belang is. Dat is afhankelijk van meerdere factoren. Bijvoorbeeld, de ligging van de kleinere kern ten opzichte van een grotere kern, de bevolkingssamenstelling en de saamhorigheid binnen een bepaalde kern. We vertrouwen erop dat inwoners in onze kernen zelf kunnen benoemen welke basis in hun kern van belang is en hoe kan worden voorzien in deze voorzieningen. Wij trachten hen, daarbij binnen onze mogelijkheden te ondersteunen.
- Vanzelfsprekend streven we naar een duurzame samenleving en is het in die zin in alle onderwerpen verdisconteerd. In deze woonvisie bedoel we in de paragraaf over duurzaamheid met name de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de consequenties van de uitvoering van het klimaatakkoord.
- Het uitvoeringsprogramma wordt opgesteld voor de komende twee jaar. We trachten het uitvoeringsprogramma direct na de zomer door de colleges te laten vaststellen.