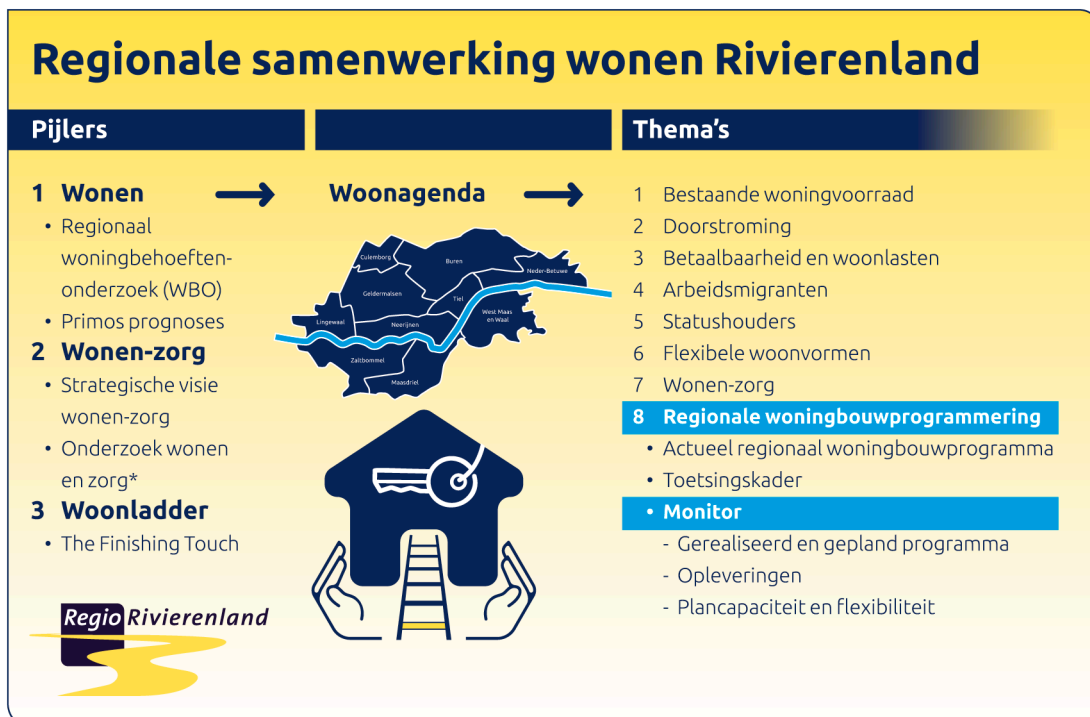


# Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland

Monitor 2017, actualisatie en vervolgacties

1 oktober 2018



*Rivierenland leeft.  
Rivierenland voelt.  
Doe Rivierenland nooit pijn  
met woningbouw dat niets heeft.  
Laat Rivierenland Rivierenland zijn  
zoals ooit is bedoeld.*

*Johan van Rooij  
Tiel, 25 juni 2015*

## Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1 Achtergrond .....	4
1.2 Monitor 2017 en het regionale woningbouwprogramma 2018 .....	4
<b>2 Methodiek regionale woningbouwprogrammering Rivierenland</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Nieuwbouwproductie regio Rivierenland</b> .....	<b>9</b>
3.1 Kwantitatieve opgave wonen op basis van Primos2016 .....	9
3.2 Nieuwbouwproductie regio Rivierenland .....	9
3.3 Bevindingen .....	9
<b>4 Kwalitatief programmeren</b> .....	<b>11</b>
4.1 Gerealiseerd woningbouwprogramma .....	11
4.2 Analyse regionaal woningbouwprogramma 2018 .....	12

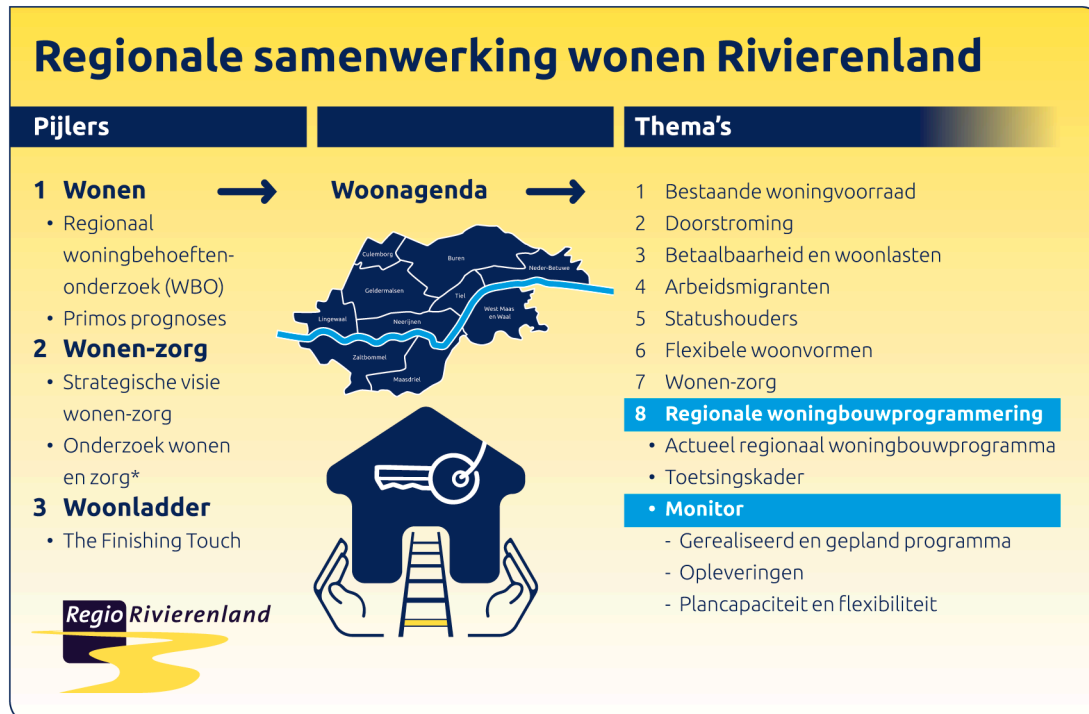
Voorliggende notitie is de derde in de jaarlijkse reeks 'regionale woningbouwprogrammering Rivierenland'. In de eerste notitie zijn de methodiek en afspraken beschreven en is het regionale woningbouwprogramma 2016 geanalyseerd. De tweede in de reeks betrof de monitor 2016, een analyse van het regionale woningbouwprogramma 2017 en de (vervolg)acties voor 2017. Voorliggende, derde notitie gaat over de monitor 2017 en het regionale woningbouwprogramma 2018

## 1 Inleiding

### 1.1 Achtergrond

De gemeenten van regio Rivierenland werken samen op het brede beleidsveld van het wonen. De afgelopen jaren is de samenwerking geïntensiveerd en hebben gemeenten de gelegenheid genomen om regionaal samen te werken met respect voor elkaar en zonder de lokale identiteit en belangen kwijt te raken. De samenwerking heeft een meerwaarde waar niet alleen medewerkers maar ook portefeuillehouders tijd en energie in steken.

Binnen het wonen zijn drie pijlers onderscheiden: wonen, wonen-zorg en de woonladder. De inhoudelijke thema's van de pijler wonen zijn opgenomen in de Woonagenda regio Rivierenland. Een van de thema's van de Woonagenda is de regionale woningbouwprogrammering.



Schema pijlers wonen en Woonagenda regio Rivierenland

### 1.2 Monitor 2017 en het regionale woningbouwprogramma 2018

Deze monitor richt zich op de **nieuwbouwproductie**. Informatie over de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad is hier niet in opgenomen. Bij het kwalitatieve woningbouwprogramma uit het regionaal woningbehoefteonderzoek Rivierenland (WBO) is al rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad. Het nieuwbouwprogramma is gericht op aanvulling van de tekorten in de bestaande woningvoorraad.

De monitor sluit aan op de afspraken zoals opgenomen in de notitie 'regionale woningbouwprogrammering Rivierenland *'methodiek, afspraken en regionaal woningbouwprogramma 2016'* en de afspraken met de provincie.

#### **Monitoren van het gerealiseerd aantal woningen**

Na een aantal jaren van crisis is ook de woningmarkt in Rivierenland weer sterk aangetrokken. Bij een aantal gemeenten is dit ook zichtbaar in het aantal opgeleverde woningen. Het aantal opgeleverde woningen per jaar is in de regio behoorlijk stabiel. Per gemeente zijn wel duidelijk verschillen te zien.

#### **Kwantitatieve opgave wonen op basis van Primos2016**

Op basis van Primos2016 is voor regio Rivierenland een kwantitatieve woningbehoefte geprognosticeerd is van circa 10.500 woningen voor de periode 2015-2025. In voorliggende monitor is de woningbehoefteraming op basis van Primos2016 verwerkt als richtinggevend kader voor de kwantitatieve opgave wonen van regio Rivierenland.

---

### ***Monitoren van het woningbouwprogramma (woningtypen, prijscategorieën)***

Het gerealiseerde woningbouwprogramma moet aansluiten op de wensen van de inwoners en een aanvulling zijn op het reeds bestaande aanbod. Ook de provincie heeft aangegeven dat het gesprek niet alleen gaat over aantallen maar meer nog over de kwalitatieve behoefte zoals voldoende zorg geschikte woningen. Regio Rivierenland stuurt al een aantal jaar op de kwalitatieve behoefte middels de methodiek van kwalitatieve woningbouwprogrammering.

In het regionale woningbouwprogramma zijn de nu bekende projecten opgenomen. Het woningbouwprogramma is echter niet in beton gegoten. Tussentijdse wijzigingen zijn altijd mogelijk waarbij nieuwe (en ingrijpend gewijzigde) projecten op dat moment getoetst en in het woningbouwprogramma opgenomen worden.

Het actuele regionale woningbouwprogramma wordt jaarlijks geanalyseerd. Er wordt gekeken naar het totale woningbouwprogramma in aantallen, woningtypen en huur en koop in de diverse prijscategorieën. Het programma wordt getoetst aan het gewenste programma uit het WBO. Ook nieuwe ontwikkelingen, zoals de extra vraag naar sociale huur, worden meegenomen bij de analyse.

### ***Een nieuw regionaal woningbehoeftenonderzoek***

Het regionaal woningbehoeftenonderzoek is inmiddels bijna vier jaar oud. Omdat de woningmarkt de afgelopen jaren sterk gewijzigd is, wordt voorgesteld om volgend jaar een nieuw woningbehoeftenonderzoek uit te laten voeren. Dan wordt duidelijk wat de – mogelijk aangepaste - kwantitatieve en kwalitatieve opgave is voor regio Rivierenland.

## 2 Methodiek regionale woningbouwprogrammering Rivierenland

Regio Rivierenland werkt al een aantal jaar met een methodiek waarbij het regionale woningbouwprogramma kwalitatief getoetst wordt. Het gaat immers niet alleen om aantallen. Deze methodiek is vastgelegd in de notitie 'regionale woningbouwprogrammering Rivierenland 'methodiek, afspraken en regionaal woningbouwprogramma 2016'.

Omdat de samenstelling van het portefeuillehoudersoverleg wonen na de gemeenteraadsverkiezingen gewijzigd is en er ook diverse nieuwe beleidsambtenaren wonen zijn, is in deze monitor opnieuw aandacht besteed aan de methodiek en zijn dus niet alleen de resultaten beschreven.

De tien gemeenten van regio Rivierenland hebben een **methodiek** voor de kwantitatieve en kwalitatieve toetsing van projecten ontwikkeld. Trends en ontwikkelingen, wet- en regelgeving en een actuele prognose kunnen aanleiding zijn tot het actualiseren van het toetsingskader. In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de methodiek.

### **Regionale woningbouwprogramma**

Jaarlijks actualiseert elke gemeente haar woningbouwprogramma. Per project wordt het op dat moment bekende woningbouwprogramma (aantallen, woningtypen en huur-/kooprijks) beschreven. Ook wordt een inschatting gemaakt van de geplande oplevering per jaar.

De programma's van alle gemeenten worden samengevoegd tot het regionale woningbouwprogramma. Dit programma wordt vervolgens getoetst op een drietal onderdelen: 'woonmilieu, prijs en woningtype', 'hardheid' en 'ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde voor de omgeving'.

Er zijn telkens drie gradaties – kleuren – opgenomen bij de toetsing. Belangrijk daarbij is, dat de kleuren, met name oranje en rood, niet direct 'nee' betekenen. De kleuren zijn bedoeld als signaal dat nog niet alles goed is. Oranje betekent dat het project met - soms kleine - wijzigingen beter wordt en dan naar groen kan verschieten. Rood kan aangeven dat het project écht nog niet voldoet aan het beleid, zoals het gewenste woningbouwprogramma. Het is bijvoorbeeld een signaal dat het project qua programma echt nog niet aansluit op het gewenste woningbouwprogramma.

### **Woonmilieu, prijs en woningtype**

Bij het programmeren gaat het niet uitsluitend om aantallen woningen. Minstens zo belangrijk is een diversiteit aan woningtypen in huur en koop. In het regionale woningbehoefteonderzoek Rivierenland is het gewenste woningbouwprogramma opgenomen, ook uitgewerkt per gemeente. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad. De nieuwbouw moet immers ook de tekorten in de bestaande woningvoorraad aanvullen.

### **Kansrijk programma (groen)**

- plannen in uitvoering
- Gewenst woningbouwprogramma zoals bijvoorbeeld zorg geschikte woningen.
- Bij grotere projecten: evenwichtige mix van koop en huur, betaalbaar, middelduur en duur

### **Verbeterpunten nodig aan het programma om beter aan te sluiten op de behoefte (oranje)**

- Programma beter afstemmen op behoefte met de kanttekening dat het voor kan komen, dat er al afspraken liggen en het lastig is om het programma nog aan te passen. Dan zal bekeken moeten worden of het totaal aan projecten wel voldoet aan het gewenste programma.

### **Risicovol vanwege een programma dat (nog) niet aansluit op de behoefte (rood)**

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

### **Hardheid**

Het bestemmingsplan bepaalt mede of een project (snel) ontwikkeld kan worden. Ook overeenkomsten spelen een rol, zeker als er bindende afspraken gemaakt zijn.

### Juridisch hard (groen)

- Vastgesteld bestemmingsplan/bouwtitel
  - Overeenkomsten<sup>1</sup> getekend
- De speelruimte om het project nog aan te passen is klein.

### Bestuurlijk hard (oranje)

- Harde afspraken
  - Geen bestemmingsplan
  - Wel bestuurlijk besluit om het project te ontwikkelen
- Het plan kan nog aangepast worden als daar noodzaak of behoefte toe is.

### Zacht (rood)

- geen bestemmingsplan
  - geen harde afspraken
- Dit zijn schetsplannen zonder verdere status.

### *Ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde voor de omgeving*

Bij sommige inbreidingslocaties wordt hinderlijke bedrijvigheid gesaneerd. Herontwikkeling met woningbouw levert nagenoeg altijd een betere ruimtelijke kwaliteit op. Naast de verbetering van de woning zelf, kan een herontwikkeling ook een meerwaarde hebben voor de omgeving. Is dat sprake van, dan scoort het project groen.

### Hoog (groen)

- gekoppeld aan belangrijke gebiedsontwikkeling in de kernen, zoals centrumplannen en sanering hinderlijke bedrijven
  - woon-zorg voorziening
  - Wijk-/dorpsvernieuwing
- Dit zijn bijna altijd inbreidingslocaties.

### Gemiddeld (oranje)

- passend in het lokale en regionale woonbeleid
  - passend in ruimtelijk beleid, geen meerwaarde voor locatie en omgeving ('als er niets zou gebeuren...')
- Het gaat dan onder andere om uitbreidingslocaties waarbij 'niets doen' betekent dat weilanden gewoon weilanden blijven.

### Laag (rood)

- niet passend in gemeentelijk, regionaal en provinciaal ruimtelijk beleid

### *Prioritering*

Op basis van de toetsing zoals hierboven beschreven, worden de projecten ingedeeld in kansrijke, onzekere en risicovolle plannen. Ook hierbij geldt dat plannen die op één of meer punten rood scoren niet direct van de projectenlijst afgevoerd hoeven te worden. Projecten die uitsluitend rood scoren, verdienen wel een overweging: is het een project waar met veel inspanningen wel een goed project van te maken is of wordt het tijd op afscheid te nemen van het project

### Categorie I kansrijke plannen

- plannen die goed aansluiten bij de actuele markt
- waarvoor tenminste een bestuurlijk besluit is genomen
- die gerealiseerd worden binnen vijf jaar

### Categorie II onzekere plannen

- plannen met een (beïnvloedbaar) risico zoals bijvoorbeeld een programma dat nog aan te passen en verbeteren is.

---

<sup>1</sup> Het gaat om overeenkomsten die niet zonder ingrijpende financiële/juridische consequenties ontbonden kunnen worden.

- nog niet bestuurlijk afgerond wat vooral de onzekerheid met zich meebrengt dat er vertraging is vanwege bezwaren.
- Realisatie over vijf tot tien jaar.

Plannen in deze categorie kunnen mogelijk doorschuiven naar de categorie 'kansrijk' als op een of meer onderdelen (zoals programma of bestemmingsplan) doorgewerkt wordt tot een goed resultaat.

### **Categorie III risicovolle plannen**

- sluiten niet aan bij de actuele marktomstandigheden. Een ingrijpende aanpassing aan het woningbouwprogramma is nodig.
- concrete knelpunten (grondaankopen, faillissement bouwer, koppeling aan andere projecten)
- realisatie langer dan tien jaar vooruit

Een deel van deze plannen zal in de verre toekomst mogelijk nog een keer ontwikkeld kunnen worden.

### ***Focus en inzet menskracht en middelen***

Op grond van de toetsing en indeling in categorieën is het mogelijk om de inzet van menskracht en middelen in te zetten:

- Focus om te beginnen op kansrijke plannen waarmee snel resultaat geboekt kan worden.
- Zet in op de risicovolle plannen die op een aantal punten wel groen scoren, met name als het gaat om een plan met meerwaarde voor locatie en omgeving en/of als er een kansrijk programma te realiseren is.
- Overweeg bij risicovolle plannen om deze een aantal jaar stil te leggen of eventueel van de projectlijst af te voeren.



### 3 Nieuwbouwproductie regio Rivierenland

#### 3.1 Kwantitatieve opgave wonen op basis van Primos2016

De kwantitatieve opgave wonen voor regio Rivierenland is vastgesteld op 10.500 woningen voor de periode 2015-2025. Op basis van deze kwantitatieve opgave is er in regio Rivierenland behoefte aan gemiddeld 1.050 woningen per jaar.

In onderstaande tabel is de kwantitatieve opgave uitgesplitst per gemeente op basis van een verdeling van de nieuwbouwproductie over de gemeenten uit het regionale woningbehoefteonderzoek (WBO). Dit is een indicatieve verdeling. Formeel is het een regionale opgave. Uitruil tussen gemeenten is mogelijk. Het gaat om richtinggevende aantallen.

Bij de kwantitatieve opgave wonen is nog geen rekening gehouden met arbeidsmigranten. Voor een deel van de arbeidsmigranten in regio Rivierenland is reguliere woonruimte noodzakelijk. Het gaat dan om de groep die het grootste deel van het jaar in Nederland woont en degenen die zich hier permanent vestigen. Deze laatste groep maakt deel uit van de 'doelgroep volkshuisvesting'. In de woningbehoefteraming is deze groep echter nog niet meegenomen. Er wordt in regionaal verband gewerkt aan een actualisatie van het geraamde aantal arbeidsmigranten, de actuele huisvestingsbehoefte en een overzicht aan huisvestingsmogelijkheden.

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

#### 3.2 Nieuwbouwproductie regio Rivierenland

In onderstaande tabel is de **netto woningbouwproductie** in regio Rivierenland vanaf 2010 tot en met 2017 opgenomen.

<b>gemeente</b>	<b>netto toevoegingen 2010</b>	<b>netto toevoegingen 2011</b>	<b>netto toevoegingen 2012</b>	<b>netto toevoegingen 2013</b>	<b>netto toevoegingen 2014</b>	<b>netto toevoegingen 2015</b>	<b>netto toevoegingen 2016</b>	<b>netto toevoegingen 2017</b>	<b>gemiddeld, 2010-2017</b>	<b>streefaantal (afsprak 2017 (10.500 woningen))</b>
Buren	82	10	42	80	133	38	72	70	66	111
Culemborg	159	83	112	28	147	191	143	135	125	142
Geldermalsen	8	103	20	87	49	55	171	121	77	111
Lingewaal	7	41	122	6	29	37	15	46	38	34
Maasdriel	182	95	63	53	84	36	35	71	77	110
Neder-Betuwe	24	0	83	15	159	120	106	114	78	90
Neerijnen	23	58	36	24	41	26	63	38	39	55
Tiel	303	273	142	110	45	18	106	64	133	207
West Maas en Waal	52	110	132	74	112	78	68	51	85	78
Zaltbommel	48	69	201	110	48	120	72	131	100	112
<b>totaal</b>	<b>888</b>	<b>842</b>	<b>953</b>	<b>587</b>	<b>847</b>	<b>719</b>	<b>851</b>	<b>841</b>	<b>812</b>	<b>1.050</b>

#### 3.3 Bevindingen

In de gemeente **Geldermalsen** zijn 121 woningen opgeleverd. Dit past binnen het gemiddelde maar is lager dan de 160 opleveringen die gepland stonden. In de nieuwbouwwijk De Plantage waren meer opleveringen verwacht. Deze vertraging zal in 2018 worden ingehaald: er zijn momenteel ruim 90 woningen in aanbouw in deze wijk. De wijk Oudenborch in Rhenoy is in 2017 nagenoeg afgerond. Enkele kavels moeten nog ingevuld worden. Ook is er een begin gemaakt met het project Lingedonk bij het station in Geldermalsen. Hier zijn in 2017 55 woningen opgeleverd.

In 2017 zijn in **Lingewaal** 61 woningen gebouwd. In Asperen gaat het om 37 woningen verspreid over de projecten Strijcon, De Eng II en Buiten de Poort. Herwijnen kreeg er in totaal 5 woningen bij. Heukelum was goed voor 16 woningen. Het project Hoge Land III zorgde voor 13 woningen, waarvan 12 appartementen. Vuren heeft er 3 woningen bij gekregen. In totaal zijn in Lingewaal 15 woningen gesloopt. Netto zijn er 46 woningen toegevoegd. Dit ligt iets hoger dan het langjarige gemiddelde.

Het aantal toevoegingen in **West Maas en Waal** ligt dit jaar duidelijk lager dan de afgelopen jaren. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de relatief beperkte woningoplevering in het project Leeuwse Veld. De verwachting is op basis van verleende vergunningen dat dit komend jaar weer wel weer wordt goedge maakt. Eind 2016 is gestart met het toetsingskader woningbouw (besluitvorming in 2017). De eerste toevoegingen worden echter pas in 2018 verwacht.

In **Culemborg** zijn afgelopen jaar 196 nieuwe woningen gebouwd. Gemiddeld ligt dit aantal rond 140 woningen per jaar. De laatste fase sloop van 394 sociale huurwoningen in de wijk Achter de Poort is in 2017 afgerond. Er zijn hier in 2017, 61 woningen gesloopt. Met deze onttrekkingen is de netto toevoeging net iets lager dan gemiddeld. De verwachting is dat dit in de komende jaren wordt gecompenseerd.

Het aantal in **Tiel** toegevoegde woningen is in lijn met de afgelopen paar jaar, maar blijft al geruime tijd achter op de behoefte. Met de uitvoering van de motie woonbeleid wordt per 2018 ingezet op het vlottrekken van de woningbouw. Tiel heeft veel inbreidingslocaties welke lastiger te ontwikkelen zijn dan uitleglocaties. In 2018 wordt gestart met het verkennen van de verdere ontwikkelingsrichting voor Passewaaij in de vorm van een mengkraan. Uitgangspunt blijft inbreiding voor uitbreiding

In de gemeente **Neerijnen** zijn 38 woningen opgeleverd. Dit past binnen het gemiddelde, maar is lager dan de 79 opleveringen die gepland stonden. Voor Klingelenberg 3e fase in Tuil stonden 30 woningen gepland voor 2017 maar deze zullen naar verwachting eind 2018 worden opgeleverd (omgevingsvergunning wordt nu aangevraagd). Verder is er een aantal kleinere plannetjes (11 woningen verspreid over de hele gemeente) die wat vertraging hebben opgelopen.

In 2018 verwachten gemeente **Buren** een toename van het aantal opgeleverde woningen. Dat heeft met name te maken met de oplopende vraag naar woningen in de reeds bestemde plannen. Ook zijn ontwikkelaars bereidheid om grotere delen van bestaande plannen te verkopen en realiseren.

Ook in 2017 is het aantal (netto) toevoegingen in **Maasdriel** beïnvloed door de (relatief) hoge sloop het afgelopen jaar. Dit is - net als in 2015 en 2016 - toe te schrijven aan het herstructureringsproject Varikse Driehoek in de kern Heerewaarden. Hier hebben 51 oude sociale huurwoningen fasegewijs plaatsgemaakt voor 38 nieuwe. Het project is najaar 2017 afgerond. De verwachting is dat de netto oplevering in 2018 en latere jaren boven het gemiddelde van 100 woningen per jaar zal liggen. In de stad Den Bosch is de woningmarkt in 2017 redelijk oververhit geraakt wat merkbaar is in de belangstelling voor woningen in Maasdriel (en Zaltbommel). Er is vooral belangstelling voor de bestaande voorraad maar ook voor de nieuwbouw.

## 4 Kwalitatief programmeren

Het gaat niet alleen om het aantal te bouwen woningen in Rivierenland: de kwantitatieve opgave. Nog belangrijker zijn de strategische keuzen die de gemeenten samen maken om er voor te zorgen dat de woningbouw in Rivierenland **aansluit op de actuele vraag**: de kwalitatieve opgave.

### 4.1 Gerealiseerd woningbouwprogramma

In de gemeente **Geldermalsen** zijn in het project Lingedonk, gelegen bij het station van Geldermalsen, 55 vrije sector huurwoningen opgeleverd. De woningen hebben huurprijzen van € 895,-. Daarmee wordt ingespeeld op de behoefte van middeninkomens naar duurdere huurwoningen. De overige woningen die in de gemeente zijn opgeleverd, zijn veelal eengezinswoningen in de betaalbare en duurdere prijsklassen. In de kernen Beesd en Geldermalsen zijn twee projecten met koopappartementen opgeleverd.

In **Lingewaal** is gevarieerd programma van koop- en huurwoningen opgeleverd. In de koopsector zijn zowel rij-, geschakelde, als vrijstaande woningen opgeleverd. Verder is er een kleinschalig appartementencomplex gebouwd. Hetgeen in 2017 is opgeleverd is passend in het kwalitatieve woningbouwprogramma.

In 2017 is in **West Maas en Waal** wederom een divers woningbouwprogramma gerealiseerd. Zo zijn er 12 huurappartementen naast een zorgvoorziening in Beneden Leeuwen gerealiseerd maar zien we ook de woningbouw in de andere (kleine) kernen aantrekken. Het afgelopen jaar hebben we een aantal bestemmingsplannen in kwalitatieve zin aangepast zodat vraag en aanbod meer overeenstemmen. Projecten waarvoor de afgelopen jaren maar beperkt belangstelling was, laten nu een toenemende vraag zien. Het merendeel van de toegevoegde woningen is een eengezins-koopwoning.

Het accent bij de opgeleverde woningen in **Culemborg** ligt bij het middeldure segment (huur en koop). Er is in koop tevens 5% sociaal en 10% duur opgeleverd.

Het afgelopen jaar is de helft van de nieuwe woningen in **Tiel** gerealiseerd in bestaande panden. Meestal betreft dit de toevoeging van betaalbare huurappartementen in het centrum.

De andere helft is gerealiseerd in Passewaaij en betrof koopwoningen vanaf € 200.000,-. De gerealiseerde woningen passen binnen de Tielse woningbehoefte.

In het project Haaften noord zijn 18 huurwoningen opgeleverd van De Goede Woning **Neerijnen**.

In gemeente **Buren** is een mix aan huur en koop opgeleverd, allen eengezinswoningen. Het gaat om 13 goedkope huur eengezinswoningen. In koop zijn er woningen opgeleverd in het middeldure (tot € 200.000) en het dure segment opgeleverd. Van de opgeleverde woningen zijn er 27 aanpasbaar: 14 koop- en 13 huurwoningen.

In 2017 zijn in **Maasdriel** alleen grondgebonden woningen opgeleverd. Van de (bruto) 102 opgeleverde woningen zijn er 17 sociale huur. De rest is koop, voornamelijk tussen de € 200.000 en € 300.000. In de kern Hedel zijn 10 sociale koopwoningen met een VON-prijs onder de € 170.000,- gerealiseerd.

Wat opvalt in **Zaltbommel** is dat er veel woningen in het huursegment zijn gerealiseerd en gesloopt. Ook zijn er veel woningen in het koop middensegment gerealiseerd. Ruim 95% van de woningen is in de stad Zaltbommel gerealiseerd, de andere 5% in de overige kernen. Wat verder opvalt is dat er dit jaar veel meergezinswoningen/appartementen zijn gerealiseerd: bruto 77 woningen, allemaal in het huursegment. Dit heeft te maken met de uitvoering van het 'Deltaplan goedkope huurwoningen' waarmee we versneld sociale huurwoningen willen realiseren. In 2017 heeft dit beleid zijn eerste vruchten afgeworpen.

Kijkend naar de ontwikkeling van woningen in de gemeente **Neder-Betuwe** de afgelopen jaren, is te zien dat de woningbouwplannen in de kernen Opheusden, Dodewaard en Ochten tot uitvoering zijn gekomen. Vanaf 2016 is het aantal te realiseren woningen in Kesteren (Casterhoven en Boveneindsestraat) de ontwikkeling gaan bepalen. Daarnaast is in 2017 een substantieel aantal woningen in Opheusden (Herenland) opgeleverd. Vanaf 2015 groeide de woningvoorraad met 342 woningen. De toevoeging van woningen vindt de laatste jaren gemiddeld met 114 woningen per jaar plaats. De groei vindt voornamelijk plaats in het segment boven de €170.000,- plaats. De categorie woningen binnen het segment € 200.000,- € 250.000,- maakt het leeuwendeel

hiervan uit. De huursector als geheel neemt in omvang af als gevolg van sloop en verkoop. In 2014, 2015 en 2017 zijn wel weer huurwoningen toegevoegd. Daar staat tegenover dat de verkoop van sociale huurwoningen invulling geeft aan het beschikbaar komen van goedkope koopwoningen. In de prestatieafspraken tussen SWB en de gemeente Neder-Betuwe is afgesproken om de kernvoorraad sociale huurwoningen minimaal te handhaven op 2.450 woningen.

## 4.2 Analyse regionaal woningbouwprogramma 2018

### Kwantitatieve analyse

De woningbouwopgave 2015-2025 voor regio Rivierenland is 10.500 woningen. In het regionale woningbouwprogramma zijn 11.333 woningen opgenomen. Het lijkt dan ook dat er meer geprogrammeerd is dan noodzakelijk, maar:

- In het regionale woningbouwprogramma zijn ook (grotere) projecten opgenomen die gefaseerd uitgevoerd worden en dus deels na de periode 2015-2025 opgeleverd worden.
- In het regionale woningbouwprogramma zijn alle projecten opgenomen, dus ook projecten die minder zeker zijn of nog in schetsfase zijn.

Van het totale aantal woningen voor de periode 2015-2025 is inmiddels ruim 2.400 woningen gerealiseerd.

Programma 2015 - 2025			
	Toevoegingen	Onttrekkingen	Netto toevoegingen
<b>TOTAAL</b>	<b>11.674</b>	<b>341</b>	<b>11.333</b>

Regionale woningbouwprogramma 2015-2025

### Sociale huur

In het regionale woningbehoeftenonderzoek uit 2015 is een behoefte aan sociale huur opgenomen van circa 11%. De netto toevoeging, dus met aftrek van het aantal sloopwoningen, ligt daar nu iets onder (9%).

In het regionale woningbouwprogramma zijn echter ook nog 831 huurwoningen (7%) opgenomen waarvan het huurprijsniveau nog niet bepaald is. Dit kunnen sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen zijn. Naar verwachting wordt de behoefte aan sociale huur ruimschoots gehaald.

Programma 2015 - 2025				
	Toevoegingen	Onttrekkingen	Netto toevoegingen	
Huur EG Goedkoop tot € 417	14	0	14	0%
Huur EG Goedkoop van € 417 - € 640	295	154	141	1%
Huur EG Betaalbaar van €640 - € 711	515	27	488	4%
Huur MG Goedkoop tot € 417	5	74	-69	-1%
Huur MG Goedkoop van € 417 - € 640	302	30	272	2%
Huur MG Betaalbaar van €640 - € 711	341	28	313	3%

Regionale woningbouwprogramma, sociale huur, eengezins (EG) en meergezins/appartementen (MG)

### Vrije sector huur

In het regionale woningbehoeftenonderzoek is een opgave aan **vrije sector huurwoningen** opgenomen. De geraamde behoefte in het WBO is 15%. Er is circa 4% aan vrije sector huurwoningen gepland. Van de eerder genoemde 7% aan huurwoningen 'onbekend' kan een deel ook in de vrije sector gerealiseerd worden. Verder zijn er signalen dat meer mensen met een middeninkomen kiezen voor een goedkope koopwoning dan een vrije sector huurwoning, zeker emt de lage hypotheekrente van de afgelopen jaren. En nieuw woningbehoeftenonderzoek kan mogelijk wat meer duidelijkheid geven over de actuele behoefte aan vrije sector huur.

Programma 2015 - 2025				
	Toevoegingen	Onttrekkingen	Netto toevoegingen	
Huur EG Midden Duur €711 - €950	200	0	200	2%
Huur EG Duur vanaf €950	106	0	106	1%
Huur MG Midden Duur €711 - €950	160	0	160	1%
Huur MG Duur vanaf €950	18	0	18	0%

Regionale woningbouwprogramma, vrije sector huur, eengezins en meergezins

### Planning en fasering

Het regionale woningbouwprogramma laat een **gefaseerde oplevering** zien waarmee goed ingespeeld kan worden om de vraag door de jaren heen. Niet iedereen verhuist immers in hetzelfde jaar.

Netto toevoegingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>totaal</b>	<b>1.306</b>	<b>1.791</b>	<b>1.579</b>	<b>1.177</b>	<b>750</b>	<b>468</b>	<b>321</b>	<b>635</b>

Regionale woningbouwprogramma, geplande oplevering per jaar

### Zachte en harde plancapaciteit

Circa 65% van het regionale woningbouwprogramma is opgenomen in harde plancapaciteit, 35% in zachte plancapaciteit. Op basis van hardheid van plannen is er voldoende ruimte om flexibel in te spelen op gewenste veranderingen en mogelijk nieuwe, kansrijke projecten. Per gemeente zijn er wel verschillen zichtbaar.

	netto hard	netto zacht	netto plancapaciteit
<b>totaal</b>	<b>7.409</b>	<b>3.924</b>	<b>11.333</b>

Regionale woningbouwprogramma, zachte en harde bestemmingsplancapaciteit

### Gedetailleerde overzichten per gemeente

Bovenstaande tabellen zijn ook per gemeente en tot op het niveau van kernen en dorpen beschikbaar. Hiervoor zijn, anders dan in eerdere jaren, excelsheets ontwikkeld met diverse overzichtstabellen die aan elkaar gekoppeld zijn.

Selecteer Gemeente		Neder Betuwe	
Selecteer Kern		Kesteren	
<b>Realisatie vanaf 2015</b>			
		<b>Toevoegingen</b>	<b>Onttrekkingen</b>
		Voorgaande jaar	Huidige jaar
		Totaal	Totaal
Huur EG Goedkoop tot € 417	0	0	0
Huur EG Goedkoop van € 417 - € 640	0	0	0
Huur EG Betaalbaar van €640 - € 711	0	0	0
Huur EG Midden Duur €711 - €950	0	0	0
Huur EG Duur vanaf €950	0	0	0
Huur MG Goedkoop tot € 417	0	0	0
Huur MG Goedkoop van € 417 - € 640	0	0	0
Huur MG Betaalbaar van €640 - € 711	0	0	0
Huur MG Midden Duur €711 - €950	0	0	0
Huur MG Duur vanaf €950	0	0	0
Koop EG Goedkoop tot €170.000	0	0	0
Koop EG Middelduur laag 170.000 - 200.000	0	0	0
Koop EG Middelduur 200.000 - 250.000	70	34	104
Koop EG Duur laag 250.000 - 350.000	62	28	90
Koop EG Duur hoog vanaf 350.000	6	5	11
Koop MG Goedkoop tot €170.000	0	0	0
Koop MG Middelduur laag 170.000 - 200.000	0	0	0
Koop MG Middelduur 200.000 - 250.000	0	0	0
Koop MG Duur laag 250.000 - 350.000	0	0	0
Koop MG Duur hoog vanaf 350.000	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>138</b>	<b>67</b>	<b>205</b>
<b>Oplevering</b>			
	<b>Totaal</b>	<b>Per jaar</b>	
2015	100	100	
2016	138	38	
2017	205	67	
2018	0	0	
2019	0	0	
2020	0	0	
2021	0	0	
2022	0	0	
2023	0	0	
2024	0	0	
2025	0	0	
<b>Berekenbare velden</b>			
Aantal huur goedkoop	0		
Aantal huur betaalbaar	0		
Aantal huur duur	0		
Aantal koop goedkoop	0		
Aantal koop Middelduur laag	0		
Aantal koop Middelduur hoog	104		
Aantal koop duur	101		
Aantal eengezins	205		
Aantal meergezins	0		
Gerechtigd sociale huur	0		
Gerechtigd sociale koop	0		
Totaal aantal onttrekking	0		
Netto aantal toevoegingen	205		
<b>Programma 2015 - 2025</b>			
		<b>Programma</b>	<b>Netto toevoegingen</b>
		Toevoegingen	Onttrekkingen
Huur EG Goedkoop tot € 417	0	0	0
Huur EG Goedkoop van € 417 - € 640	0	0	0
Huur EG Betaalbaar van €640 - € 711	20	0	0
Huur EG Midden Duur €711 - €950	0	0	0
Huur EG Duur vanaf €950	0	0	0
Huur MG Goedkoop tot € 417	0	0	0
Huur MG Goedkoop van € 417 - € 640	21	0	21
Huur MG Betaalbaar van €640 - € 711	0	0	0
Huur MG Midden Duur €711 - €950	10	0	10
Huur MG Duur vanaf €950	0	0	0
Huur Onbepaald	0	0	0
Koop EG Goedkoop tot €170.000	0	0	0
Koop EG Middelduur laag 170.000 - 200.000	0	0	0
Koop EG Middelduur 200.000 - 250.000	237	0	237
Koop EG Duur laag 250.000 - 350.000	204	0	204
Koop EG Duur hoog vanaf 350.000	21	0	21
Koop MG Goedkoop tot €170.000	0	0	0
Koop MG Middelduur laag 170.000 - 200.000	6	0	6
Koop MG Middelduur 200.000 - 250.000	0	0	0
Koop MG Duur laag 250.000 - 350.000	0	0	0
Koop MG Duur hoog vanaf 350.000	0	0	0
Koop Onbepaald	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>519</b>	<b>0</b>	<b>519</b>
Restcapaciteit	328		
Bruto toevoegingen	532		
<b>Restcapaciteit planning</b>			
2015	0		
2016	0		
2017	0		
2018	43		
2019	128		
2020	70		
2021	75		
2022	12		
2023	0		
2024	0		
2025	0		
<b>TOTAAL</b>	<b>328</b>		
Nog plannen	0		

voorbeeld overzichtstabellen op kernniveau