

GEACTUALISEERDE WOONVISIE 2026 - 2030

16 december 2025

Inhoud

Voorwoord	1
1. Inleiding	2
2. Ontwikkelingen en uitdagingen	6
3. Visie op wonen 2040	9
Pijler 1: Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar.....	11
Pijler 2: Ieder kan gezond en veilig wonen	17
Pijler 3: Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern.....	21
Pijler 4: We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen	23
Begrippenlijst.....	25
Bijlage A	27
Bijlage B	28

Voorwoord

Wonen is een zeer belangrijk onderwerp. Niet voor niets is dit onderwerp topprioriteit op de agenda van de Rijksoverheid.

Een dak boven je hoofd is een eerste levensbehoefte. Voor iedereen. Het woningmarktsysteem waarbinnen we werken wordt bepaald door wet- en regelgeving, maar bijvoorbeeld ook door economische ontwikkelingen en andere externe factoren. Wij, de gemeente West Betuwe, kunnen dat systeem niet veranderen. Wij willen doen wat wij kunnen en binnen onze invloedssfeer een verschil maken. Met elkaar want de opgaven kunnen we als gemeente niet alleen uitvoeren. We werken daarvoor samen met onze woningcorporaties, projectontwikkelaars, andere overheden, onze inwoners en tal van andere partners.

We hebben de afgelopen jaren belangrijke en goede stappen gezet. Er is veel gedaan. Zo zijn er jaarlijks gemiddeld bijna 220 woningen aan de voorraad toegevoegd, er zijn diverse beleidsplannen vastgesteld, bijvoorbeeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten en woonwagengebeleid en zijn er beleidsregels gemaakt om de realisatie van CPO, tinyhouses, microwoningen, splitsings- en premantelzorgwoningen mogelijk te maken. Daarnaast is er een woningbouwmonitor ontwikkeld waardoor iedereen twee keer per jaar de stand van zaken van de woningbouwplannen in West Betuwe kan zien. Hieruit blijkt dat er is gebouwd, wordt gebouwd of dat we werken aan woningbouwplannen.

Tegelijkertijd is er ook veel veranderd op het gebied van wonen. Door het groeiende woningtekort zijn het Rijk en de provincie Gelderland actief gaan sturen op de woningmarkt. Het motto nu is: bouwen, bouwen, bouwen met aandacht en sturing op de verschillende doelgroepen. In de regionale (en inmiddels geactualiseerde) Woondeal Rivierenland is de gemeentelijke bijdrage aan de uitvoering van het rijksbeleid vastgelegd. Niet alles wat wij doen is concreet zichtbaar, denk aan het behartigen van onze belangen bij het Rijk, in de regio of bij de provincie. Dat er zoveel werk verzet wordt is iets waar we trots op mogen zijn en dit is een goed moment om daar bij stil te staan.

De geactualiseerde Woonvisie 2026-2030 geeft een vervolg aan al het werk dat verzet is. Want we zijn nog niet klaar, nog lang niet. Zaak is om nu verder door te blijven pakken. Wel is het nodig om onze acties aan te passen aan de huidige realiteit. Soms zal dat complexe en lastige afwegingen en beslissingen vragen. Maar juist dan is het goed onze woondoelen voor ogen te houden.

Wij roepen iedereen dan ook op om met elkaar de schouders eronder te (blijven) zetten, om samen te werken aan het realiseren van onze doelen in deze geactualiseerde Woonvisie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

1. Inleiding

Voor u ligt de geactualiseerde Woonvisie 2026 – 2030. De Woonvisie geeft de koers weer voor de komende vijf jaar op het gebied van wonen, met een doorkijk naar 2040. Met als doel om te blijven werken aan voldoende, betaalbare en passende woningen voor alle (toekomstige) inwoners van West Betuwe, met behoud van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Waarom een actualisatie nodig is

De gemeenteraad stelde op 15 december 2020 de Woonvisie 2020-2030 vast. Sindsdien is er veel veranderd op het gebied van wonen, waardoor een actualisatie nodig is.

In de vorige visie gold nog een maximum aantal nieuwbouwwoningen, gebaseerd op terughoudend provinciaal beleid. Door het groeiende woningtekort zijn het Rijk en de provincie inmiddels actief gaan sturen op woningbouw. Waar vroeger werd afgeremd, is het motto nu: bouwen, bouwen, bouwen. Deze beleidswijziging biedt het college ruimte om in te spelen op de grote vraag naar woningen. Met de actualisatie van de Woonvisie wordt die nieuwe koers officieel vastgelegd.

Mensen wonen graag in West Betuwe, en ook jongeren willen hier blijven. Maar betaalbare woningen zijn schaars. Jongeren wonen noodgedwongen langer thuis, gezinnen vinden moeilijk een betaalbare, grotere woning met tuin, en ouderen zoeken kleinere, passende woningen al dan niet met zorgmogelijkheden. Het aantal alleenstaanden groeit en voor deze groep is het met één inkomen extra moeilijk om een huis te kopen.

De druk op de sociale huursector is door het tekort aan betaalbare woonruimte toegenomen. De doorstroming van de sociale huur naar de koopsector stakt en daardoor komen sociale huurwoningen maar mondjesmaat vrij. Gevolg is dat woningzoekenden lang op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning.

Deze uitdagingen vragen om een gezamenlijke en brede aanpak. Daarom is het belangrijk om opnieuw na te denken over de toekomst: hoe willen we dat wonen in West Betuwe er in 2040 uitziet? Een actuele woonvisie helpt om duidelijke keuzes te maken voor het woonbeleid in de komende jaren.

Aan het eind van de Woonvisie vindt u een begrippenlijst. Alle in deze visie onderstreepte woorden en hun betekenis vindt u daar terug.

Terugblik op 2020 t/m 2024

De Woonvisie 2020 – 2030 is nu vier jaar van kracht.¹ In deze paragraaf blikken we kort terug op wat in die periode is bereikt.

Pijler 1: We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen

Deze pijler is een belangrijke leidraad geweest bij veel woningbouwplannen. Het 'bijdragen aan het dorpse karakter van West Betuwe' werd in de praktijk vaak ingevuld als 'veel eengezinswoningen'. Bij nieuw gestarte plannen is er wel gestuurd op meer diversiteit in woningtypen.

Pijler 2: Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar

Tussen 2021 en 2024 zijn 858 woningen opgeleverd. Na sloop en andere onttrekkingen bleef een netto toename van 562 woningen over.² Bij nieuwbouw is gestuurd op meer sociale huur en betaalbare koop, in lijn met het rijksbeleid.

Woningcorporaties hebben diverse transitieplannen opgepakt om verouderde woningen te vervangen of te verbeteren, zodat die beter aansluiten bij de woonwensen van nu. Ook heeft besluitvorming plaatsgevonden rond de realisatie van twee Skaeve Huse in Geldermalsen.

De aandacht voor doorstroming van ouderen naar nultredenwoningen blijft belangrijk. Daarom is dit opnieuw een speerpunt in de in 2024 vastgestelde Woonzorgvisie én in deze actualisatie van de Woonvisie.

Pijler 3: Ieder kan gezond en veilig wonen

In geschikte nieuwbouwplannen is opgenomen dat seniorenwoningen gerealiseerd moeten worden. Zorginitiatieven worden getoetst aan een afwegingskader wonen en zorg, zodat ze aansluiten bij de lokale zorgbehoefte. De Woonzorgvisie biedt hiervoor een beleidsbasis.

Daarnaast is een pre-mantelzorgregeling ingevoerd, die het mogelijk maakt om op eigen terrein een (pre-)mantelzorgwoning te plaatsen, ook als er nog geen zorgvraag is. Bewoners konden gebruikmaken van de stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen, voor het levensloopbestendig en duurzamer maken van hun (koop)woning.

Pijler 4: Woningbouw is mogelijk in elke kern, passen bij de aard en schaal van de kern

In de afgelopen jaren is gekozen voor het versnellingsscenario, met meer woningbouw dan oorspronkelijk afgesproken met regio en provincie. Ook is de realisatie van De Plantage versneld; oplevering wordt in 2031 verwacht.

Zoals in de Woningbouwmonitor is te zien, zijn in bijna alle kernen woningen gebouwd, in aanbouw of in voorbereiding. Voor 5 kernen is een kansenkaart opgesteld met daarin aandacht voor woningbouw.

Om bouwen in alle kernen te vergemakkelijken, is beleid ontwikkeld voor CPO's, flexwonen en tiny houses of microwoningen. Ook is splitsingsbeleid vastgesteld dat het makkelijker maakt om in één bestaand huis twee of meer kleinere woningen te realiseren. Daarnaast is in de

¹ Aangezien de Woonvisie op 15 december 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad laten we 2020 buiten beschouwing.

² Bron: CBS Statline

afgelopen jaren beleid vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten en woonwagengebouwen.

Tot slot is geïnvesteerd in het onderhouden van het lokale netwerk, zoals meer contact met makelaars. Ook is een regionale Woondeal Rivierenland tot stand gekomen, waarin gemeenten hun bijdrage aan de uitvoering van rijksbeleid hebben vastgelegd.

Uitgangspunten bij de actualisatie van de woonvisie

Het college kiest voor een actualisatie van de woonvisie. Dit doen we omdat de pijlers uit de woonvisie 2020 - 2030 nog stevig staan. Ze vertegenwoordigen de voor West Betuwe belangrijke balans tussen de lange termijn opgaven op het gebied van wonen, zoals voldoende betaalbare woonruimte en het langer zelfstandig wonen van ouderen en het behoud van de eigenheid van de kernen en de landschappelijke kwaliteit van onze gemeente aan de andere kant.

Wel is de prioritering en daarmee de volgorde van de pijlers aangepast. In hoofdstuk 3 is te lezen waarom hiervoor gekozen is.

Een andere reden voor de keuze voor een actualisatie is de aanstaande invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Het ziet er naar uit dat deze wet in 2026 van kracht wordt. Deze wet schrijft voor dat de Woonvisie binnen afzienbare tijd vervangen wordt door een volkshuisvestingsprogramma, dat gezien kan worden als een nadere uitwerking van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Ook West Betuwe stelt op termijn een volkshuisvestingsprogramma op. Gezien de grote opgaven die op het gebied van wonen bestaan, wil het college nu al nieuw beleid opstellen. Deze actualisatie is dan ook een belangrijke inhoudelijke tussenstap tussen de vorige woonvisie en een toekomstig volkshuisvestingsprogramma. De geactualiseerde woonvisie vormt een stevige basis voor een soepele overgang naar het volkshuisvestingsprogramma.

Karakter van de Woonvisie

Met de geactualiseerde woonvisie geven we richting aan de opgaven voor het wonen. De geactualiseerde Woonvisie geldt voor vijf jaar (2026 – 2030). De woonvisie biedt een koers voor de lange termijn (tot 2040), met een focus op de opgaven tot 2030. Daarmee geeft de visie houvast bij de aanpak van actuele woningvraagstukken en toekomstige ontwikkelingen, zoals een volkshuisvestingsprogramma, en helpt de visie bij het maken van keuzes.

De geactualiseerde Woonvisie geeft de woningcorporaties, samenwerkingspartners en inwoners een duidelijke beleidsrichting vanuit de gemeente. De Woonvisie vormt daarmee een actueel kader voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen en de basis voor de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.³

De woonvisie sluit daarnaast aan bij het kerngericht werken. Een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente West Betuwe is de kracht van de kernen. In West Betuwe staat kerngericht werken centraal: elke kern is uniek en heeft zijn eigen karakter. Dat vraagt om maatwerk in beleid. In deze woonvisie sluiten we daarop aan.

Totstandkoming Woonvisie

We doen het niet alleen. In deze Woonvisie leest u hoe wij als gemeente, samen met onze samenwerkingspartners, in de komende jaren aan de slag gaan. Het ophalen van kennis en

³ In de nabije toekomst betrekken we, in aansluiting op de Wet versterking regie volkshuisvesting, ook zorgpartijen bij het maken van de prestatieafspraken.

wensen bij inwoners, woningcorporaties en andere (maatschappelijke) partners is dan ook een belangrijk onderdeel in het proces om tot de geactualiseerde Woonvisie te komen.

Gesprekken met inwoners tijdens de bewonersavond en gesprekken met verschillende samenwerkingspartners gaven inzicht in de belangrijkste uitdagingen en opgaven voor West Betuwe op het gebied van wonen. Een overzicht van mensen en partijen die we gesproken hebben vindt u in Bijlage A.

Het vervolg

Deze Woonvisie is niet het eindpunt. In tegendeel, deze visie is de start van datgene wat we de komende jaren gaan doen. Samen met onze samenwerkingspartners pakken we door op datgene wat we al doen en gaan we nieuwe opgaven oppakken. De opgaven in deze Woonvisie werken we uit in een uitvoeringsagenda.

In de uitvoeringsagenda komt ook de financiële en organisatorische borging aan de orde. De acties uit het uitvoeringsprogramma worden de komende vier jaar gemonitord, zodat tijdig bijgestuurd kan worden. Bijvoorbeeld als resultaten uitblijven of niet voldoen aan de verwachtingen.

Ook bij het tot uitvoer brengen van de visie zetten we in op een goede samenwerking met woningcorporaties en andere samenwerkingspartners. De opgaven zijn divers en door de integrale aanpak ligt de verantwoordelijkheid zelden bij één organisatie. De visie is daarom ook een basis voor een verdere versterking van de bestaande samenwerking.

Voor het realiseren van voldoende woningen heeft de gemeente duidelijk het belang voor ogen van samenwerking met de woningcorporaties, de regio en de provincie Gelderland.

Leeswijzer

Hoofdstuk twee van de woonvisie schetst de belangrijkste ontwikkelingen van de afgelopen vijf jaar en de gevolgen voor de woonopgave in West Betuwe. Op basis van deze ontwikkelingen is een toekomstbeeld verwoord voor het wonen in West Betuwe in 2040.

Dit toekomstbeeld is uitgewerkt in vier pijlers waar we ons de komende vijf jaar op richten:

Pijler 1: Voor elke inwoner een passende woning haalbaar en betaalbaar

Pijler 2: Ieder kan gezond en veilig wonen

Pijler 3: Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern

Pijler 4: We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen

In het vervolg van deze visie zijn de vier pijlers uitgewerkt in ambities en bijbehorende opgaven.

2. Ontwikkelingen en uitdagingen

West Betuwe is een fijne plek om te wonen. Wie met onze inwoners praat merkt dat meteen. Zowel ouderen als jongeren blijven dan ook (meestal) graag in hun eigen kern wonen. Het liefst in een woning die passend is bij hun situatie. Ook gezinnen voelen zich thuis in West Betuwe, vanwege de ruimte en de groene woonomgeving.

In West Betuwe zien we een aantal ontwikkelingen die het momenteel tot een grote uitdaging maken om iedereen een passende en betaalbare woning te bieden in de gemeente. In dit hoofdstuk van de woonvisie beschrijven we deze ontwikkelingen en uitdagingen.

Woningmarkt onder druk

Het woningtekort is een landelijke trend, maar ook in West Betuwe is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren toegenomen.

Kwantitatieve druk

De bevolking groeit, en de gemeente is een aantrekkelijke plek om te wonen. Dit leidt tot schaarste aan betaalbare en passende woningen. Voor diverse groepen inwoners, zoals jongeren, starters en gezinnen met één kostwinner, is het steeds lastiger om een geschikte woning te vinden binnen de gemeentegrenzen. De grootste knelpunten bevinden zich in de sociale huursector en het segment van betaalbare koopwoningen. De huidige sociale huurvoorraad van West Betuwe is relatief klein (circa 21%) en kent een lage mutatiegraad. Hierdoor is de actieve zoektijd voor een sociale huurwoning opgelopen tot gemiddeld 2,3 jaar.

In het betaalbare koopsegment (woningen tot circa €390.000) is het aanbod nagenoeg opgedroogd, mede door de stijgende huizenprijzen en de toegenomen bouwkosten. Prijzen die in de huidige woonvisie 2020-2025 als 'betaalbaar' zijn benoemd, markeren inmiddels de onderkant van de markt. In deze prijs categorie zijn nauwelijks meer woningen beschikbaar. Twee derde van de woningvoorraad heeft inmiddels een WOZ-waarde boven de €390.000, de grens van betaalbare koop.⁴

Mismatch huishoudensgrootte en bestaande woningvoorraad

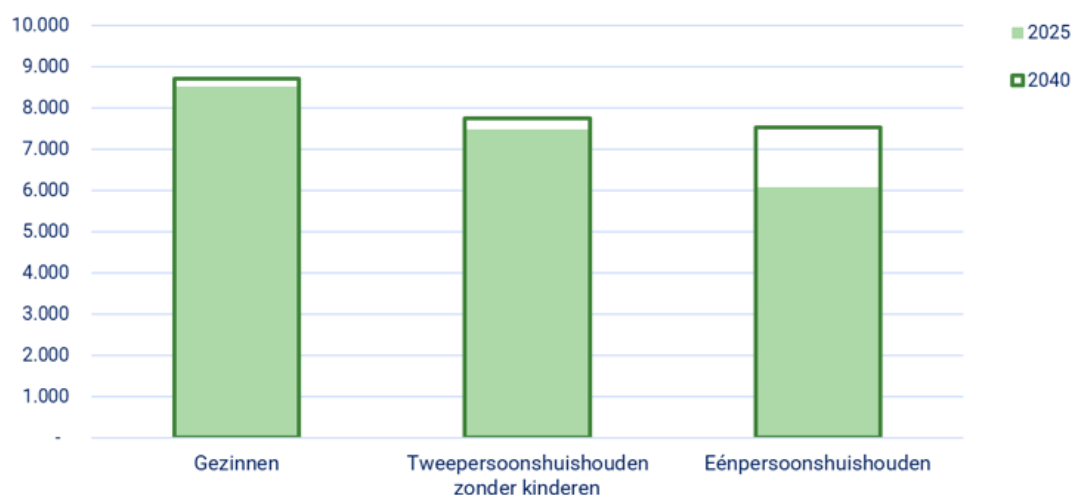
Naast een absoluut tekort aan woningen, is er sprake van een mismatch binnen de bestaande woningvoorraad. We zien het aantal kleine huishoudens toenemen. Bijvoorbeeld ouderen en stellen waarvan de kinderen uit huis zijn. Deze kleine huishoudens blijven vaak in relatief grote eengezinswoningen wonen, terwijl deze woningen niet altijd geschikt zijn voor hun toekomstige (zorg)behoeften. Tegelijkertijd willen veel gezinnen juist doorgroeien naar grotere woningen. De doorstroming stagneert, wat de druk op alle segmenten van de woningmarkt verder vergroot.

⁴ Companen, Schaarsteonderzoek gemeente West Betuwe, 27 augustus 2024

Vergrijzing

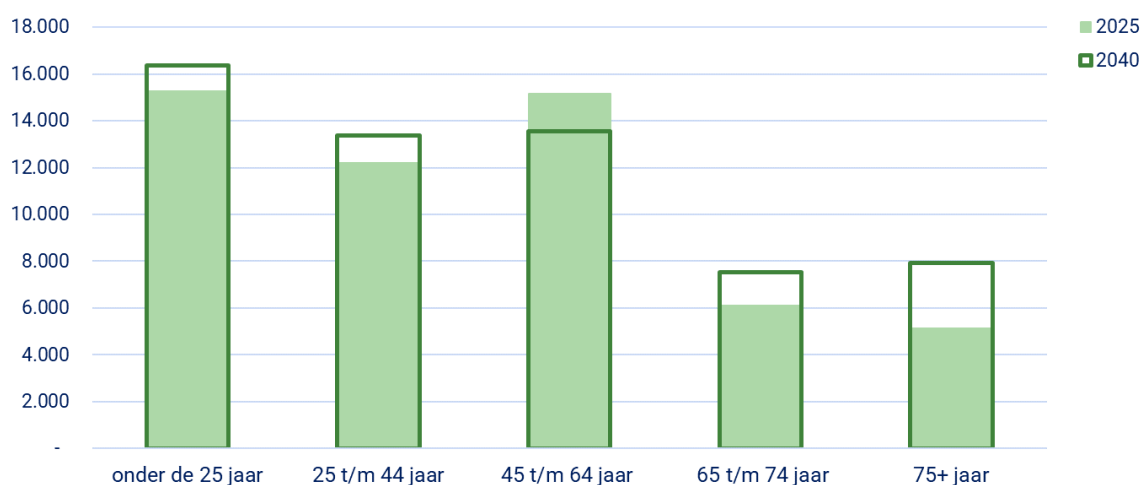
Het aantal ouderen in West Betuwe groeit. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal tussen 2025 en 2040 flink stijgen (figuur 2.1). Met name het aantal 75-plussers neemt toe. Waar nu één op de tien inwoners in West Betuwe 75 jaar of ouder is, is in 2040 naar verwachting één op de acht inwoners 75 jaar of ouder (figuur 2.2).

Figuur 2.1. Raming aantal huishoudens per huishoudenstype voor 2040



Juist onder deze “oudere ouderen” neemt de zorgvraag toe. Ouderen en kwetsbare mensen met een zorgvraag wonen steeds langer zelfstandig. Deze landelijke trend sluit enerzijds aan bij het overheidsbeleid van de afgelopen jaren, maar anderzijds ook bij de wens van veel mensen om zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te blijven wonen. Dit vraagt om voldoende zorggeschikte woningen, een toegankelijke woonomgeving en geschikte ondersteuning voor wie dat nodig heeft. De huidige woningvoorraad van West Betuwe sluit hier nog onvoldoende op aan: slechts 18% van de woningen is zorggeschikt, en 38% van de 85-plussers woont in een woning die niet of nauwelijks geschikt is om aan te passen aan een eventuele (toekomstige) zorgvraag

Figuur 2.2. De demografie van West Betuwe in 2025 en 2040, bron Primos2022 vanuit Monitor Gelderland, bewerking RIGO



Vooraf het aantal geschikte appartementen en geclusterde woonvormen in de huidige woningvoorraad is laag. In de woonzorganalyse is aangegeven dat in West Betuwe in 2040 een tekort zal zijn aan 625 geclusterde woningen voor ouderen zonder of met een lichte

zorgvraag.⁵ West Betuwe heeft de ambitie om tot en met 2030 80 geclusterde woningen te realiseren, naast 265 nultredenwoningen en 130 zorggeschikte woningen. Hiermee sluiten we aan bij het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting, dat onderdeel is van de Regionale Woondeal.

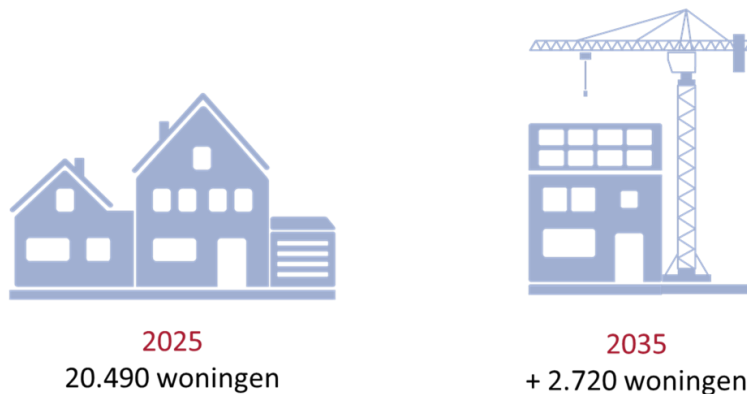
Aandachtsgroepen in West Betuwe

Een deel van de inwoners van West Betuwe bevindt zich in een kwetsbare positie en/of heeft een urgente woonvraag. Vanuit het Rijk zijn er in dit kader een aantal aandachtsgroepen aangewezen, zoals dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en mensen met sociale of medische urgentie. Daarnaast gaan we jongeren opnemen als extra aandachtsgroep. Een paar van deze groepen zijn aangewezen op de sociale huursector. Zonder hulp, van bijvoorbeeld de gemeente en de woningcorporaties, komen deze mensen niet tot nauwelijks aan een woning. Vaak hebben zij, naast een woning, ook ambulante zorg en begeleiding nodig.

Het aantal woningzoekenden uit aandachtsgroepen dat een beroep doet op de sociale huur is de afgelopen jaren gegroeid. Tegelijkertijd hebben we ook aandacht voor woningzoekenden met een laag inkomen zonder zorgvraag die ook een sociale huurwoning nodig hebben. Zolang er een tekort is aan sociale huurwoningen is het zoeken naar de juiste balans en een rechtvaardige verdeling.⁶

Groei van West Betuwe

De komende jaren worden veel woningen gebouwd in de gemeente West Betuwe. Voor elke tien woningen die er nu staan zal er tot 2035 een nieuwe woning bijkomen. Dat is een enorme opgave.



Ook het aantal inwoners zal de komende jaren groeien van 53.253 inwoners in 2025 tot naar verwachting 58.608 in 2040. Zowel voor uitbreidingswijken als voor inbreidingslocaties is het de uitdaging om de nieuwbouw goed aan te laten sluiten bij de bestaande omgeving. Hoe kunnen de nieuwe woningen bijdragen aan een gezond, sociaal en prettig leven in de kernen? En hoe behouden we de eigenheid en de gemeenschapszin in de kernen waar de instroom van nieuwe inwoners relatief groot is?⁷

⁵ Companen, Woonzorganalyse West Betuwe, 31 juli 2023

⁶ Adviesrapport Een thuis voor iedereen, Ministerie van BZK, 8 juli 2021; Schaarsteonderzoek gemeente West Betuwe, 27 augustus 2024; en Woonzorganalyse West Betuwe, 31 juli 2023

⁷ Geadapteerd van Gelderland in cijfers, statistisch zakboek, H1. Bevolking: 1.5 Prognoses
[https://gelderland.incijfers.nl/mosaic/statistisch-zakboek-gelderland/1-bevolking](https:// gelderland.incijfers.nl/mosaic/statistisch-zakboek-gelderland/1-bevolking)

3. Visie op wonen 2040

Met de geactualiseerde woonvisie in de hand werkt de gemeente West Betuwe samen met inwoners en maatschappelijke partners aan voldoende, betaalbare en passende woningen voor alle (toekomstige) inwoners van West Betuwe, met behoud van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. In dit hoofdstuk beschrijven we het gewenste toekomstbeeld voor wonen in 2040 en de pijlers waarop dit toekomstbeeld gegrondvest is.

Het onderstaande toekomstbeeld sluit aan bij de Omgevingsvisie, waarin het gewenste woon- en leefklimaat in West Betuwe als volgt is beschreven:

De 26 kernen in West Betuwe hebben ieder hun eigen kenmerken en karakter. Elke kern beschikt over een aantrekkelijk woon- en leefklimaat waar rust, ruimte, groen en cultuurhistorie voorop staan. Het is hier prettig leven. (...) Ondanks de ligging dichtbij grote steden kent West Betuwe geen 'stads' gevoel.

Ons toekomstbeeld: behoud eigen karakter door inspelen op lokale behoeften

In 2040 is het nog steeds prettig wonen in West Betuwe, met een aantrekkelijke mix van rust en levendigheid. Er is zichtbaar hard gewerkt aan meer woonruimte voor die groepen die het nu moeilijk hebben om aan een woning te komen.

Zoals dat hoort bij een hechte dorpsgemeenschap is er plaats voor elk type inwoner, dus voor jongeren en ouderen, voor gezinnen en alleenstaanden. In de kernen wonen die groepen door elkaar en mét elkaar. Dit komt de sociale cohesie ten goede. Om dit te bewerkstelligen is de eenzijdigheid van een woningvoorraad met vooral ruime eengezinswoningen doorbroken.

De woningvoorraad is in 2040 toegenomen en meer gevarieerd in zowel de (sociale) huur- als koopsector en dat zorgt voor het belangrijkste verschil met de situatie in 2025. Er zijn voor senioren meer aantrekkelijke woonalternatieven dan voorheen. Steeds meer ouderen kiezen er dan ook voor om hun ruime eengezinswoning in te ruilen voor een comfortabele nultredenwoning. Ook blijven veel ouderen (vooralsnog) in hun eengezinswoning wonen en dat is geen probleem. Ook als slechts een deel van de senioren verhuist, komt er weer meer beweging op de woningmarkt. Daar profiteren gezinnen en uiteindelijk ook starters van. Het aanbod voor starters is ook vergroot door de nieuwbouw van middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Die nieuwbouw is vaak best compact, maar veel starters nemen dit op de koop toe om hun kans te grijpen om de stap naar een eerste eigen huis te kunnen zetten.

In 2040 is de vergrijzing bijna op zijn hoogtepunt. West Betuwe is er echter van doordrongen dat dit niet alleen als een probleem moet worden gezien. Veel senioren zitten vol levenslust en vervullen belangrijke rollen in onze gemeenschap, als (groot)ouder, vrijwilliger of mantelzorger. In 2040 zorgen we ervoor dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen en dat dit bovendien op een prettige manier gebeurt met een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven, zoals ook beschreven in onze Woonzorgvisie.

Sinds 2025 zijn er flink veel woningen bijgekomen. Toch oogt de gemeente niet volgebouwd. Door slimme ruimtelijke keuzes is er ook in 2040 meer dan voldoende ruimte voor groen, rust en land- en tuinbouw en hebben de kernen hun karakter kunnen behouden.

Vier pijlers: wat willen we bereiken?

Om dit toekomstbeeld te bereiken ligt onze focus de komende vijf jaar op vier pijlers.

Deze pijlers komen voort uit de vorige versie van de woonvisie en blijven ook de komende jaren leidend voor het woonbeleid van West Betuwe. Wel is de volgorde van de pijlers aangepast.

Gezien het grote tekort aan betaalbare en passende woonruimte is het aanpakken van dit probleem naar voren gehaald als Pijler 1. Dit om de urgentie van het toevoegen van woningen in de komende jaren te benadrukken. De pijler bescherming van unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen was pijler 1 en is nu pijler 4. Niet omdat de bescherming van de unieke kwaliteiten van West Betuwe minder belangrijk is geworden. Maar om aan te geven dat deze pijler 4 randvoorwaardelijk is bij de drie voorgaande.

Pijler 1: Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar

Pijler 2: Ieder kan gezond en veilig wonen

Pijler 3: Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern.

Pijler 4: Bescherming van unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen

Uitwerking ambities

In het volgende deel van deze visie werken we vier pijlers verder uit. Dat doen we zo concreet mogelijk. Sommige opgaven realiseren we op korte termijn. Andere opgaven vragen om een langere adem. Bovendien vragen de opgaven soms om integrale en ruimtelijke afwegingen en keuzes, die een plek krijgen binnen de Omgevingsvisie.

In de volgende hoofdstukken van deze notitie werken we de pijlers uit in ambities voor de komende jaren en de opgaven waar we aan werken om deze ambities waar te maken.

Pijler 1: Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar

Ambitie pijler 1: Waar willen we naartoe?

Om tegemoet te komen aan de grote behoefte aan woonruimte van inwoners en woningzoekenden zetten we de komende jaren vol in op de bouw van met name betaalbare woningen. Waar het gaat om betaalbaar wonen, kijken we verder dan nieuwbouw alleen. Meer doorstroming op de woningmarkt kan ervoor zorgen dat meer woningen beschikbaar komen voor wie deze het hardste nodig hebben. We gaan doorstroming op de woningmarkt dan ook actief stimuleren. Verhuizing blijft daarbij altijd een vrije keuze: wie in zijn huidige woning kan en wil blijven wonen, is daar natuurlijk helemaal vrij in.

Het is van belang om met nieuwbouw in te spelen op de veranderende huishoudenssamenstelling van West Betuwe. Steeds meer senioren en andere één- en tweepersoonshuishoudens zijn op zoek naar een woning die past bij hun wensen en mogelijkheden. Om meer te kunnen betekenen voor deze groep woningzoekenden, dienen we de eenzijdigheid van de huidige woningvoorraad te doorbreken. We willen dus minder inzetten op de bouw van eengezinswoningen en meer op het realiseren van andere woningtypen.

Het aantal inwoners van de gemeente West Betuwe groeit door naar minimaal 58.000 in 2040. In de geactualiseerde Woondeal Rivierenland is voor West Betuwe afgesproken in de periode 2022 t/m 2030 minimaal 1.980 woningen op te leveren. Dat is gemiddeld 220 woningen per jaar. In de periode 2031 t/m 2034 is afgesproken minimaal 1.400 woningen op te leveren. Dat is gemiddeld 350 woningen per jaar, een aantal dat aansluit bij de door de provincie opgestelde behoefte-raming voor extra woningen in onze regio.

We doen ons uiterste best om deze ambitieuze nieuwbouwdoelstellingen te behalen. Het is goed om te beseffen dat we bij het behalen van deze doelstelling mede afhankelijk zijn van externe factoren. Deze factoren maken het steeds complexer om nieuwbouw van de grond te krijgen, zeker binnen een kort tijdsbestek. Denk bijvoorbeeld aan de stikstofproblematiek, een krappe arbeidsmarkt en netcongestie.

Opgaven pijler 1: Wat is daar de komende vijf jaar voor nodig?

1.1 We geven voorrang aan (middel)grote projecten en projecten met meer dan 30% sociale huur

Om het grote woningtekort aan te pakken, willen we de komende vijf jaar jaarlijks 220 woningen bouwen, oplopend naar 350 per jaar na 2030. Dit redden we niet met een heleboel kleine projecten bij elkaar. Met name (middel)grote projecten zijn nodig om deze ambitie te

realiseren. (Middel)grote nieuwbouwprojecten zijn namelijk efficiënter: ze kosten ongeveer evenveel tijd en energie om te realiseren als kleine projecten, maar leveren meer (betaalbare)woningen op. En zorgen voor een continue bouwstroom.

We geven daarom voorrang aan deze (middel)grote projecten om zo in aantallen echt het verschil te kunnen maken. Kleine projecten blijven mogelijk, maar geven we dus minder prioriteit. Daarnaast krijgen projecten met meer dan 30% sociale huur prioriteit, om het tekort aan betaalbare woningen versneld aan te pakken.

Tabel 1.1 Indeling projecten naar omvang

Omvang project	Aantal woningen
Kleine projecten	1 t/m 19 woningen
middelgrote projecten	20 t/m 74 woningen
grote projecten	vanaf 75 woningen

1.2 We passen de programmatische eis van 30% sociaal, 35% betaalbaar en 35% duur consequent toe bij (middel)grote projecten

(Middel)grote nieuwbouwprojecten krijgen een goede mix van sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en het duurdere segment. Gezien de situatie op de lokale woningmarkt gaan we bij deze projecten uit van de volgende verdeling in prijsklassen⁸ (zie Tabel 1.2):

- **Minimaal 30% sociale huur.** Te realiseren of te verwerven door een woningcorporatie. Bij uitleglocaties van meer dan 200 woningen gaat de gemeente West Betuwe samen met de corporaties na of het mogelijk is om een hoger percentage dan 30% sociale huur te realiseren. Uitleglocaties die in meerderheid uit sociale huur bestaan zijn daarbij echter niet aan de orde.
- **35% betaalbaar.** Binnen deze 35% wordt per project de verdeling bepaald tussen middeldure huur en betaalbare koop
 - Middeldure huurwoningen worden alleen aan middeninkomens verhuurd: de groep die (nog) te weinig verdient voor een eigen koopwoning, maar te veel voor een sociale huurwoning.
 - Voor grote projecten (vanaf 75 woningen) geldt daarnaast dat minimaal 30% van de woningen in het middensegment (dus 10,5% van de totale nieuwbouw) bestaat uit koopwoningen bereikbaar voor starters met een middeninkomen. Gezien de bouwkosten is de kans groot dat deze betaalbare nieuwbouwkoopwoningen een relatief compact vloeroppervlakte hebben.
- **35% duur.** Dit zijn koopwoningen met een v.o.n. prijs hoger dan € 405.000 en vrije sector huurwoningen met een huur van meer dan € 1.184 per maand (prijspeil 2025).

⁸ Mocht in 2026 de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treden dan worden de percentages sociale huur en betaalbare huur/koop in lijn gebracht met de wettelijke eisen die hieruit voortvloeien.

Tabel 1.2 Betaalbaarheidseisen nieuwbouw (prijsspeil 2025) ⁹ voor plannen met meer dan 19 woningen

Prijsklasse	Subklassen	Aandeel
Sociaal	tot € 900,07	Minimaal 30%
Betaalbaar	Midden huur € 900,07 tot € 1.184 per maand Betaalbare koop tot € 295.000 Betaalbare koop van € 295.000 tot € 405.000	Minimaal 35%
Duur	Dure huur vanaf € 1.184 per maand Dure koop vanaf € 405.000	Maximaal 35%

1.3 We ontwikkelen een instrumentarium woningbouwprogrammering om verdeling te waarborgen

We ontwikkelen een instrumentarium woningbouwprogrammering om te waarborgen dat bovenstaande verdeling tussen de drie marktsegmenten sociale huur, middensegment en vrije sector daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Denk bijvoorbeeld aan spelregels om te voorkomen dat projecten worden opgesplitst in meerdere deelprojecten, zodat elk deelproject onder de grens van negentien woningen blijft. Dit instrumentarium garandeert ook dat de gerealiseerde woningen voldoende kwaliteit bieden, bijvoorbeeld door te werken met minimale oppervlaktes voor elk marktsegment.

1.4 We voeren een actiever grondbeleid dat bijdraagt aan de gewenste 30/35/35 verdeling

Een actiever grondbeleid voor met name woningbouw draagt bij aan versnelling en meer regie op kwaliteit en fasering. Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad hiervoor reeds de nota Grondbeleid vastgesteld, waarin is vastgelegd dat de gemeente voor een aantal verschillende urgente opgaven (zoals de woningbouwopgave) gaat inzetten op een actievere benadering. Zo kan de gemeente meer regie voeren op (ruimtelijke) invulling en realisatietempo. Aanvullend hierop hanteert West Betuwe vanuit het oogpunt van efficiënte en effectieve inzet van beperkte financiële middelen voor woningbouw het uitgangspunt dat de gemeente in beginsel alleen locaties aankoopt waarmee de programmatische invulling gemeente breed in lijn wordt gebracht met de gewenste 30/35/35 verdeling.

1.5 Voor nieuwbouwplannen tot en met 19 woningen werken we met een vereveningsfonds

Om de haalbaarheid en realiseerbaarheid van kleine projecten (minder dan 20 woningen) te waarborgen, zijn deze plannen vrijgesteld van de verplichting om twee derde sociaal en betaalbaar te bouwen. Om deze kleine projecten toch te laten bijdragen aan de gewenste verdeling tussen de verschillende marktsegmenten gaan initiatiefnemers van deze projecten voor elke niet gebouwde betaalbare woning (gerekend naar verdeling 30/35/35) een passend bedrag in een vereveningsfonds storten. Voor middelgrote projecten kan bij hoge uitzondering, wanneer voldoende onderbouwd is dat het echt niet mogelijk is voldoende sociaal en/of betaalbaar te bouwen, het vereveningsfonds als mogelijkheid worden ingezet. Vanuit dit fonds krijgen partijen die in hun project juist meer dan twee derde betaalbaar bouwen een bijdrage om hun tekorten op hun project (gedeeltelijk) af te dekken. Bij de

⁹ We indexeren de betaalbaarheidseisen ieder jaar op 1 januari.

uitwerking van een vereveningsfonds wordt de financiële impact van dit vereveningsfonds inzichtelijk gemaakt en maken we afspraken over monitoring en evaluatie van het fonds.

Tabel 1-3 Uitgangspunten vereveningsfonds

Omvang project	Opzet vereveningsfonds
Kleine projecten (1 t/m 19 woningen)	Mogelijkheid tot financiële compensatie bij minder dan 30% sociale huur en 35% betaalbaar.
Middelgrote projecten (20 t/m 74 woningen)	Bij hoge uitzondering mogelijkheid tot financiële compensatie bij minder dan 30% sociale huur en/of 35% betaalbaar.
Grote projecten (vanaf 75 woningen)	Geen mogelijkheid tot financiële compensatie bij minder dan 30% sociale huur en/of 35% betaalbaar.

1.6 We hebben aandacht voor de realisatie van sociale huur in kleine(re) kernen

Om een goede mix van doelgroepen te realiseren over de hele gemeente heen, hebben we naast aandacht voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen in grotere (uitleg) locaties ook oog voor nieuwbouw in kleinere kernen. Ook hier wordt bij projecten met meer dan 19 woningen erop toegezien dat er minimaal 30% sociale huur wordt gerealiseerd.

Ook in kleine kernen blijven we scherp op kansen om een hoger percentage sociale huur te realiseren dan de voorgeschreven 30%. Een dergelijke kans kan zich bijvoorbeeld voordoen als een potentiële nieuwbouwlocatie eigendom is van de gemeente, één van de corporaties of een maatschappelijke instelling.

1.7 We benutten de wettelijke ruimte om eigen inwoners kansrijker te maken op de lokale woningmarkt

We vinden het belangrijk dat inwoners van West Betuwe die een woning zoeken in West Betuwe deze ook kunnen vinden. De gemeente maakt daarom met marktpartijen en corporaties binnen de wettelijke ruimte afspraken om woningzoekenden met een lokale binding een betere kans te geven op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door fasering of hen de gelegenheid te geven om als eerste hun interesse kenbaar te maken in een nieuwbouwwoning in de betaalbare koop of sociale huur.

Daarvoor wordt onder andere in 2026 een huisvestingsverordening ter vaststelling aan de raad voorgelegd waarin kernbinding voor betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen in kleinere kernen wordt geregeld. Hierover worden afspraken met ontwikkelaars en corporaties gemaakt.

1.8 We realiseren gevarieerde nieuwbouw met focus op kleine huishoudens

In veel nieuwbouwplannen lag de afgelopen jaren de nadruk op het bouwen van ruime grondgebonden eengezinswoningen. Om nieuwbouw voor iedereen betaalbaar te houden en de diversiteit van de woningvoorraad te vergroten, is het nodig dat er ook andere woningtypen worden gerealiseerd, zoals appartementen, boven/beneden woningen, geclusterde woonvormen (denk aan een hofje) en grondgebonden seniorenwoningen van één laag. Deze woningtypen sluiten bovendien beter aan bij de demografische ontwikkeling

in West Betuwe, waarin we een forse toename zien van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens.

We bouwen voor diverse doelgroepen. De focus ligt daarbij op woningen voor hen die de grootste knelpunten ervaren:

- Voor jongeren ligt de nadruk op kleinere sociale huurwoningen en koopwoningen in het goedkopere segment (maximale v.o.n. prijs van € 295.000).
- Voor koopstarters in de gezinsvormende fase bouwen we (kleine) betaalbare koopwoningen.
- Voor ouderen bouwen we een divers en aantrekkelijk aanbod nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woonvormen in alle marktsegmenten. De woningen voor ouderen met een zorgvraag, worden zoveel mogelijk geclusterd.
- Voor urgenten en aandachtsgroepen (afgezien van ouderen), ligt de nadruk op kleine sociale huurwoningen verspreid over de kernen.

De huidige woningvoorraad biedt een ruim aanbod aan eengezinswoningen. Als ouderen de gelegenheid krijgen om te verhuizen naar aantrekkelijke nultredenwoningen, komen die eengezinswoningen vrij voor gezinnen.

1.9 We bieden ruimte aan kansen in de bestaande voorraad voor het toevoegen van woonruimte

Bij het creëren van betaalbare woonruimte ligt de focus vaak op nieuwbouw. West Betuwe wil de komende jaren ook inzetten op de kansen binnen de bestaande woningvoorraad. Deze kunnen vaak sneller en efficiënter worden benut, zowel bij koop- als huurwoningen.

We verruimen daarom de mogelijkheden voor alternatieve woonvormen, zoals:

- Splitsing van grote koop- of huurwoningen in kleinere eenheden
- Hospitaverhuur in zowel koop- als (sociale) huurwoningen
- Woningdelen zoals bijvoorbeeld: Friendswonen, waarbij twee woningzoekenden zonder relatie samen een woning delen
- Erfdelen, waarbij meerdere huishoudens samenwonen op een erf of in een voormalige boerderij. Bij splitsing en erfdelen in het buitengebied mag dit niet ten koste gaan van de activiteiten van de omringende functies, zoals de agrarische sector.

We gaan onderzoeken of de nu nog verplicht te realiseren extra parkeerplaatsen bij mantelzorgwoningen, woningdelen of splitsing kunnen vervallen. Dit maakt het eenvoudiger om bestaande woningen beter te benutten. Belangrijk uitgangspunt blijft dat nieuwe parkeernormen niet mogen leiden tot onaantvaardbare parkeerdruk voor omwonenden.

In het algemeen geldt dat het beter benutten van de woningvoorraad de leefbaarheid in wijken en buurten niet mag schaden. Uitbreiding van kamergewijze verhuur van reguliere woningen aan arbeidsmigranten past niet binnen het huidige gemeentelijk beleid en blijft daarom uitgesloten.

1.10 We hanteren bij de verkoop van gemeentegrond voor sociale huurwoningen een sociale grondprijs

Als stimulans voor het realiseren van sociale huur hanteert West Betuwe bij de verkoop van gemeentegrond een sociale grondprijs: een lagere prijs voor bouwgrond die wordt gebruikt voor de realisatie van sociale huurwoningen. We stimuleren dit ook bij projectontwikkelaars die sociale huurwoningen voor de corporaties realiseren.

1.11 We zetten de starterslening voor koopstarters voort

De gemeente West Betuwe blijft koopstarters ondersteunen met startersleningen voor woningen tot de NHG-grens (in 2026: € 470.000 k.k.). Iedereen kan hiervan gebruikmaken, ongeacht leeftijd, inkomen of gezinssituatie. Afhankelijk van de financiële draagkracht is de maximale lening € 30.000.

1.12 We houden de bestaande betaalbare voorraad in stand

In samenspraak met de woningcorporaties benoemen we een streefvoorraad sociale en middeldure huur die langjarig beschikbaar is voor de doelgroepen voor wie de woningen gebouwd zijn. In dit kader gaan we ook in gesprek over de mate waarin woningcorporaties sociale huurwoningen mogen liberaliseren dan wel verkopen.

Pijler 2: Ieder kan gezond en veilig wonen

Ambitie pijler 2: Waar willen we naartoe?

We vinden het belangrijk dat iedereen – jong en oud, alleenstaand of met een gezin – gezond en veilig kan wonen. Dat begint bij een woning die past bij iemands levensfase, maar gaat verder dan alleen het dak boven het hoofd.

We streven naar gezonde, goed geïsoleerde woningen, vrij van vocht, schimmel en andere gezondheidsrisico's. Ook willen we dat woningen veilig zijn, bijvoorbeeld voor ouderen of mensen met een beperking of mensen met een urgente woonvraag. Daarom zetten we in op levensloopbestendig bouwen en wonen, zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

We blijven ons ook inzetten voor voldoende en passende huisvesting voor mensen met een urgente woonvraag en verschillende aandachtsgroepen. Ook voor deze groepen is het van groot belang dat ze zo zelfstandig en prettig mogelijk kunnen wonen. De in 2024 vastgestelde Woonzorgvisie biedt hiervoor een helder kader. Dit kader wordt de komende jaren verder uitgewerkt in het programma Wonen, zorg en leven.

Opgaven pijler 2: Wat is daar de komende vijf jaar voor nodig?

2.1 We realiseren voldoende woningen voor ouderen

Om ouderen zo lang mogelijk gezond, veilig en prettig thuis te laten wonen, worden in West Betuwe langs drie lijnen woningen voor ouderen gerealiseerd: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

Deze woningen kunnen in alle marktsegmenten worden gerealiseerd. De behoefte is het grootst aan sociale huur- en koopwoningen, er is echter in beperkte mate ook een markt voor middeldure huurwoningen voor ouderen die nu een koopwoning hebben.

Bij nieuwbouwlocaties zorgen we voor een goede mix in doelgroepen. We bouwen geen buurten alleen voor senioren. Wel zien we ruimte voor concepten als een Knarrenhof of andere vormen van "nieuwe hofjes".

Dit zijn de drie lijnen woningen voor ouderen:

- **Nultredenwoningen**

Reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. De woningen zijn te bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en de keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer is zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).

- **Geclusterde woonvormen**

Deze woonvorm is gericht op ontmoeting en omzien naar elkaar en dicht waar mogelijk het gat tussen volledig zelfstandig wonen en het verpleeghuis. Er is een ontmoetingsruimte - hetzij in het gebouw zelf of in de directe nabijheid - en vaak ook een gezamenlijke tuin. Ook deze geclusterde woonvormen bevinden zich in principe in de kernen met basisvoorzieningen en voldoende aanbod aan (welzijns)activiteiten. Gebouw en directe omgeving zijn zo dementievriendelijk mogelijk ingericht.

- **Zorggeschikte woningen**

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die zodanig zijn ontworpen of aangepast dat er (lichte tot matige) zorg en ondersteuning aan huis kan worden geboden. Ze vormen een belangrijke schakel tussen regulier zelfstandig wonen en intramurale zorg.

Bij grote nieuwbouwprojecten (vanaf 75 woningen) gaan we werken met een nog te bepalen minimaal percentage woningen dat in één van deze drie categorieën valt. In het uitvoeringsprogramma werken we dit verder uit.

2.2 We stimuleren de bouw van levensloopbestendige en duurzame woningen

Door het bouwen van levensloopbestendige woningen die flexibel en toegankelijk zijn zorgen we voor woningen die geschikt zijn voor bewoners in alle levensfasen zodat mensen er zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, ook bij veranderende zorg- of mobiliteitsbehoeften.

2.3 We zetten de stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen voort

We hebben ook aandacht voor degenen die er voor kiezen in hun huidige eengezinswoning te blijven wonen. We handhaven de stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen, waarbij ouderen tegen aantrekkelijke voorwaarden geld kunnen lenen voor aanpassing van sanitair en keuken en voor het verplaatsen van de slaap- en/of badkamer naar de begane grond.

2.4 We stimuleren doorstroming op de woningmarkt

Ouderen mogen zo lang als zij willen in hun eengezinswoning blijven wonen – dat blijft het uitgangspunt. Tegelijk zien we de voordelen van doorstroming. Wie op tijd verhuist naar een nultredenwoning, houdt zelf de regie én maakt eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen.

De gemeente West Betuwe stimuleert daarom via het Programma Wonen, zorg en leven de doorstroming in zowel de huur- als koopsector.

- **Koopsector:** 75% van de woningvoorraad in West Betuwe bestaat uit koopwoningen. We stellen een verhuiscoach aan die zich specifiek richt op ouderen die behoefte hebben aan advies en ondersteuning bij de verhuizing van een eengezinswoning naar een nultredenwoning.
- **(Sociale) huursector:** we gaan met de corporaties in gesprek over het wegnemen van drempels die een verhuizing naar een nultredenwoning in de weg staan. Zoals het

verschil in huurkosten tussen de oude en nieuwe woning, het vinden van een passende nieuwe huurwoning en alle praktische rompslomp die een verhuizing met zich meebrengt.

2.5 We stimuleren bewustwording bij bewoners over eigen rol bij toekomstbestendig wonen

Gezond en veilig wonen is de taak van de gemeente en de woningcorporaties, maar ook van bewoners zelf. Dit geldt met name voor wie in een koopwoning woont. Bewoners kunnen zelf veel doen om ervoor te zorgen dat hun eigen woning meer geschikt wordt, bijvoorbeeld door het aanpassen van de badkamer, het plaatsen van een tweede trapleuning of het realiseren van een slaapkamer op de begane grond. Het Programma Wonen, zorg en leven (voortvloeiend uit de Woonzorgvisie) geeft hier uitvoering aan.

2.6 We blijven inzetten op voldoende en passende huisvesting voor urgenten en aandachtsgroepen (zie bijlage B voor overzicht van de groepen)

Met de regiogemeenten maken we afspraken over een 'fair share'. In het kader van het Rijksprogramma Huisvesting aandachtsgroepen en de aankomende nieuwe wetgeving worden de aandachtsgroepen gelijkmatiger over regiogemeenten verdeeld. Een deel zal waarschijnlijk in wetgeving worden opgelegd en een ander deel is met elkaar nader overeen te komen door het maken van afspraken.

Huisvesting van arbeidsmigranten blijft primair de verantwoordelijkheid van de werkgever. Dit beleid is vastgelegd in het Beleidsplan Huisvesting Arbeidsmigranten van de gemeente West Betuwe. Hierin is onder andere vastgelegd dat fruittelers onder voorwaarden arbeidsmigranten mogen huisvesten op de locatie van hun bedrijf.

We zijn verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid voor woonwagenbewoners. Dit is vastgelegd in ons Woonwagen- en standplaatsenbeleid 2025.

2.7 We staan de plaatsing van (pre)mantelzorgwoningen op eigen terrein voor 15 jaar toe

We zien onze ambitie om de plaatsing van (pre)mantelzorgwoningen te vergemakkelijken inmiddels ook ondersteund door rijksbeleid. Vergunningsvrij is al veel mogelijk. We staan de plaatsing van een (pre) mantelzorgunit in principe voor maximaal 15 jaar toe. We gaan onderzoeken of deze woning als de behoefte aan (pre)mantelzorg is weggefallen binnen die 15 jaar wegvalt ook kan worden ingezet voor andere woningzoekenden.

2.8 We sturen op een goede balans tussen verschillende doelgroepen bij de verdeling van het woningaanbod.

Met de woningcorporaties gaan we in gesprek over welk percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen jaarlijks wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden. We gaan met de corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties in gesprek over het bieden van maatwerk en voldoende begeleiding bij de huisvesting van aandachtsgroepen.

Pijler 3: Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern

Ambitie pijler 3: Waar willen we naartoe?

De gemeente West Betuwe zoekt de komende jaren de balans tussen twee belangrijke ambities: enerzijds willen we voldoende en betaalbare woningen realiseren om te kunnen voldoen aan de groeiende vraag naar woonruimte. Anderzijds hechten we er sterk aan dat woningbouw in alle kernen van onze gemeente mogelijk blijft.

We kiezen daarom voor een werkwijze die deze balans ondersteunt. Dat betekent dat een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd op een aantal grotere, strategisch gekozen locaties. Tegelijk zorgen we ervoor dat ook kleinschalige woningbouw in de kleinere kernen doorgang kan vinden. Dat doen we door onze ambtelijke capaciteit slim in te zetten en initiatiefnemers tijdig te begeleiden bij een goede voorbereiding van hun plannen.

Opgaven pijler 3: Wat is daar de komende vijf jaar voor nodig?

3.1 Bij nieuwbouw passen we maatwerk per kern toe

Het uitgangspunt blijft dat woningbouw in elke kern mogelijk moet zijn. In de actualisatie van de woonvisie is met inwoners, lokale samenwerkingspartners en raadsleden van gedachten gewisseld over een exacte invulling van “nieuwbouw passend bij aard en schaal van de kern”. De conclusie uit deze gesprekken is dat nieuwbouw in de verschillende kernen niet kan worden gevat in universele regels. Daarvoor is het karakter van elk van de 26 kernen in de gemeenten te verschillend.

Maatwerk per kern en project is dan ook essentieel: de lokale behoefte, schaal en dynamiek van een kern bepalen hoe, waar en wat er gebouwd wordt. Zo zorgen we voor woningbouw die past bij de identiteit van elke kern én bijdragen aan de brede woonopgave van de gemeente als geheel.

3.2 Lokale vraag als startpunt voor bepalen woningtypen bij nieuwbouw

De belangrijkste doelgroepen op de lokale woningmarkt zijn ouderen, maar ook andere kleine huishoudens als jongeren en koopstarters.

Per kern kan het verschillen welke woningtypen het beste bij deze behoeften passen. Ook het karakter van de kern heeft invloed op welk typen woningen passend zijn. In een grote kern als Geldermalsen passen appartementen bijvoorbeeld beter dan in een kleinere kern.

3.3 Nieuwbouw op kernniveau voldoet aan ruimtelijke randvoorwaarden

Het uitgangspunt is dat nieuwbouw in elke kern mogelijk is. In de praktijk kunnen echter in de ene kern veel meer woningen worden gerealiseerd dan in de andere. Dit heeft te maken met alle ruimtelijke eisen die aan nieuwbouw worden gesteld en die ook met een grote nieuwbouwambitie als die van West Betuwe onverkort van kracht blijven. Denk hierbij aan spuitcirkels, inpassing in het landschap of de specifieke eisen die een beschermd dorpsgezicht stelt aan nieuwbouw.

3.4 In kernen met een beschermd dorpsgezicht, zoals Waardenburg – Neerijnen, Beesd en Acquoy, passen we nieuwbouw zorgvuldig in

De gemeente West Betuwe kent drie door het rijk aangewezen beschermde dorpsgezichten: Waardenburg - Neerijnen, Beesd en Acquoy. Door de beschermde status behouden we cultuurhistorische waarden zoals bebouwing, wegen en verkaveling. Dit betekent niet dat in deze kernen geen nieuwbouw mogelijk is. Het gaat altijd, net als bij andere kernen, om een zorgvuldig ontwerpproces waarbij cultuurhistorie meespeelt.

3.5 We gaan op zoek naar nieuwe uitleglocaties voor nieuwbouw na 2030

Tot 2030 is er voldoende planruimte om onze ambitie van 220 nieuwbouwwoningen per jaar te realiseren (zie ook de [woningbouwmonitor](#)). Grote bijdragen komen van uitleglocaties als De Plantage (Meteren), Deil West en Beesd Noord, die deels ook na 2030 doorlopen.

Na 2030 willen we opschalen naar 350 woningen per jaar. Met het huidige planvolume is dat niet haalbaar. Daarom zijn nieuwe uitleglocaties nodig van minimaal 200 woningen, naast de bestaande plannen.

De A2 corridor is een logische locatie voor nieuwe uitleglocaties, maar zeker niet de enige mogelijkheid. We zoeken deze nieuwe uitleglocaties in ieder geval in of nabij goed per openbaar vervoer en/of auto bereikbare kernen met een goed voorzieningenniveau of bij kernen met voldoende (mogelijkheden voor) basisvoorzieningen.

Pijler 4: We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen

Ambitie pijler 4: Waar willen we naartoe?

West Betuwe is een prachtig gebied met een uniek, open landschap en een sterk dorps karakter. Dit eigen, herkenbare gezicht van onze gemeente willen we koesteren en behouden. We richten ons dan ook op nieuwbouw die zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. Waar mogelijk wordt het open landschap ontzien, en blijven de dorpse kwaliteiten van onze kernen leidend in de ontwikkeling.

Tegelijkertijd staan we voor een grote opgave. De woningnood is hoog, zeker in het betaalbare en middensegment. We willen dat iedereen in West Betuwe kan (blijven) wonen.

De ambitie voor de komende jaren is helder: we willen voldoende woningen bouwen om aan de vraag te voldoen, én tegelijkertijd het unieke karakter van West Betuwe beschermen. Alleen als we deze twee belangen met elkaar weten te verbinden, blijft onze gemeente een toegankelijke en aantrekkelijke plek voor iedereen.

Opgaven pijler 4: Wat is daar de komende vijf jaar voor nodig?

4.1 Bij nieuwbouwplannen kiezen we voor hogere dichtheden, met behoud van dorps karakter

Verdichting is een slimme manier om op relatief weinig ruimte meer – en vooral betaalbare – woningen te bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van het open landschap. Dit kan bijvoorbeeld door kleinere woningen te bouwen of door meer bouwlagen toe te staan. Verdichting speelt daarmee een belangrijke rol in het realiseren van onze ambitie om vanaf 2030 jaarlijks 350 nieuwe woningen te bouwen (zie ook pijler 1).

Kleinere huishoudens hebben vaak minder woonruimte nodig dan gezinnen. Daardoor zijn de woningen voor deze groep compacter en kunnen ze dichter op elkaar worden gebouwd. Dat leidt tot woonwijken met een hogere dichtheid dan we in de afgelopen decennia in West Betuwe gewend waren.

Met een doordacht ontwerp zorgen we ervoor dat deze hogere dichtheid toch goed past bij het dorpse karakter van onze kernen. Daarbij letten we ook op de bouwhoogte: die moet aansluiten bij de omgeving en het karakter van West Betuwe.

Een algemene richtlijn is: hoe groter de kern, hoe meer bouwlagen mogelijk zijn. Echte hoogbouw – zoals gebouwen van tien verdiepingen – past echter niet bij onze gemeente, ook

niet in de toekomst.

Het college gaat in overleg met de gemeenteraad definities uitwerken voor wat betreft wat passend bij de aard en schaal van een kern is.

4.2 Inbreiding in de kernen alleen met behoud van groen en cultuurhistorische waarden

Naast grotere uitleglocaties zoals De Plantage, Deil West en Beesd Noord, blijft er ook ruimte voor kleinschalige nieuwbouwprojecten in West Betuwe. Ook bij deze kleinere plannen is ruimtelijke kwaliteit belangrijk: zorgvuldige inpassing in de omgeving en maatwerk staan centraal (zie ook 3.4).

De voorkeur gaat uit naar nieuwbouw binnen de bestaande bebouwde kom. Denk bijvoorbeeld aan locaties die vrijkomen door bedrijfsbeëindiging, leegstaande maatschappelijke gebouwen, of sloop gevolgd door nieuwbouw op plekken met verouderde of onaantrekkelijke bebouwing.

Beeldbepalende groene ruimten binnen de bebouwde kom blijven in principe onbebouwd. Deze zijn van waarde voor het karakter van onze dorpen.

Inbreiding en uitbreiding zijn beide mogelijk. Voor (kleine) woningbouwprojecten wordt meegewogen welke projecten, zowel binnen de bebouwde kom als aan de rand van een kern, het meest kansrijk zijn om op korte termijn gerealiseerd te worden. De meest kansrijke projecten krijgen voorrang. Hiervoor wordt in samenspraak met de gemeenteraad een toetsingskader opgesteld. Een 'straatje erbij' liefst in een op meerdere plekken herhaalbaar gestandaardiseerd ontwerp, is niet overal mogelijk of wenselijk gezien het belang van het open landschap, de cultuurhistorie of sommige andere ruimteclaims maar krijgt wel hoge prioriteit. Met name in de kernen waar de laatste decennia amper woningbouw heeft plaatsgevonden.

4.3 Zowel bij nieuwbouw als de bestaande bouw hebben we aandacht voor leefkwaliteit

Naast het behoud van het open en groene karakter van West Betuwe zijn er meer zaken van belang bij het behouden van de leefkwaliteit in ons gebied. Door de opwarming van de aarde krijgen we in de toekomst vaker te maken met hitte, droogte en extreme weersomstandigheden. Dat vraagt om een woonomgeving die hierop voorbereid is.

Bij het ontwerpen en realiseren van nieuwbouw besteden we extra aandacht aan de relatie tussen bebouwing, groen en klimaat. Gebouwen worden zo ontworpen dat hittestress voor bewoners zoveel mogelijk wordt voorkomen. Denk aan slimme zonoriëntatie, voldoende schaduw en een groene inrichting van de directe omgeving. Ook moet nieuwbouw helpen om regenwater langer vast te houden – iets waar een groene inrichting vanzelf al aan bijdraagt.

Daarnaast is in bestaande wijken en straten nog veel winst te behalen. Door meer groen in de openbare ruimte aan te brengen en tuinen te "onttegenen", creëren we een prettigere en natuurlijkere leefomgeving en beperken we de hittestress – zowel binnen als buiten.

In deze Woonvisie stellen we geen nieuw beleidskader op voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. De Woonvisie sluit aan bij de bestaande beleidskaders voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Begrippenlijst

Actualisatie: het proces van het herzien of bijwerken van bestaand beleid op basis van nieuwe ontwikkelingen, inzichten of wettelijke vereisten.

Aandachtsgroepen: een deel van de inwoners van West Betuwe bevindt zich in een kwetsbare positie of heeft een urgente woonvraag. Zonder hulp, van bijvoorbeeld de gemeente en de woningcorporaties, komen deze mensen niet tot nauwelijks aan een woning. Vaak hebben zij, naast een woning, ook zorg en begeleiding nodig.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): een vorm van woningbouw waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk optreden als opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie van hun woningen.

Doorstroming: het proces waarbij bewoners verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun huidige woonbehoefte, waardoor andere woningen vrijkomen voor nieuwe bewoners.

Flexwonen: tijdelijke woonvormen bedoeld om snel in te spelen op woningnood. Vaak hoogwaardige, fabrieksmatig gemaakte, modulaire, duurzame woningen, die snel gebouwd kunnen worden en na een afgesproken periode, vaak tussen de 10 en 15 jaar, verplaatst kunnen worden naar een nieuwe locatie.

Geclusterde woonvorm: een nultredenwoning die onderdeel uitmaakt van een groep van minimaal 12 woningen en een ontmoetingsruimte. De woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door mensen met een ondersteuningsbehoefte.

Kernbinding: voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan een kern op overige woningzoekenden.

Kerngericht werken: een beleidsaanpak waarbij het gemeentelijk beleid wordt afgestemd op de specifieke kenmerken, behoeften en schaal van afzonderlijke kernen binnen de gemeente.

Leefbaarheid: de mate waarin een woonomgeving geschikt is om prettig te kunnen leven, waarbij aspecten als veiligheid, voorzieningen, groen, sociale samenhang en bereikbaarheid een rol spelen.

Liberaliseren: Bij liberalisatie van een woning wordt de huurprijs op de ingangsdatum van het nieuwe huurcontract verhoogd tot boven de liberalisatiegrens. Een groot deel van de huurprijsbescherming geldt dan niet meer voor deze woning.

Nultredenwoningen: reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. De woningen zijn te bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en de keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer is zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).

Omgevingsvisie en omgevingsplan: in de omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat zo de regels voor de fysieke leefomgeving.

Prestatieafspraken: vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst tussen drie partijen: de huurdersorganisatie, gemeente en woningcorporatie.

Pre-mantelzorgwoning: Een pre-mantelzorgwoning is een bouwwerk behorend bij een zelfstandige woning waar huisvesting in verband met pré-mantelzorg plaatsvindt. De pre-

mantelzorgwoning mag worden bewoond door één huishouden van maximaal twee personen. Het bouwwerk wordt daarmee vooruitlopend op de daadwerkelijke zorgvraag al bewoond door een toekomstige zorgverlener of toekomstig zorgbehoevende.

Pre-mantelzorgregeling: een regeling die het mogelijk maakt om op eigen terrein een woning te plaatsen voor toekomstige mantelzorg, ook wanneer er nog geen actuele zorgvraag is.

Samenwerkingspartners: alle professionele organisaties met wie de gemeente samenwerkt aan wonen. Hieronder vallen onder andere de woningcorporaties, huurdersverenigingen, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, adviesraden, makelaars, projectontwikkelaars, belangenorganisaties, vrijwilligersorganisaties.

Skaeve Huse: een woonconcept bedoeld voor mensen die niet goed passen binnen reguliere woonwijken, met als doel overlast te beperken en passende huisvesting te bieden.

Splitsingsbeleid: gemeentelijk beleid dat regelt onder welke voorwaarden een bestaande woning mag worden opgesplitst in meerdere kleinere woonunits.

Tiny house / microwoning: een volwaardige, compacte woning met een kleine oppervlakte, vaak duurzaam gebouwd en flexibel in te zetten als innovatieve woonvorm.

Vereveningsfonds: fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend. De verplichtingen die voortvloeien uit het niet realiseren van sociale woningen in een bepaald programma vertalen zich in een heffing. De ontvangen heffing belandt in het fonds en kan worden benut door woningcorporaties of andere marktpartijen om extra sociale huur in andere plannen te laten realiseren. Een vereveningsfonds is veelal in een gemeentelijke verordening geregeld.

Volkshuisvestingsprogramma: een wettelijk verplicht programma (vanaf 2026) waarin gemeenten hun woonbeleid en woningbouwopgaven uitwerken, als onderdeel van de Omgevingsvisie.

Woondeal Rivierenland: een regionale afspraak tussen gemeenten, de provincie en het Rijk over woningbouwopgaven, programmering en samenwerking binnen de regio Rivierenland.

Zorggeschikte woning: zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners (dus niet verplicht). Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer.

Bijlage A

Overzicht betrokkenheid inwoners, stakeholders en gemeenteraad bij opstellen Woonvisie

April-juni 2025	Gespreksronde samenwerkingspartners Genodigd: Kleurrijk Wonen, De Kernen, Welzijn West Betuwe, bewonersraad De Kernen, Huurders Belangenvereniging West Betuwe (HBWB), Huurdersbelangenorganisatie Lingesteden (HBL), Adviesraad sociaal domein, Jongerenraad, Regio Rivierenland, Provincie Gelderland, marktpartijen
3 juni 2025	Beeldvormende raadsbijeenkomst, burgers aanwezig
1 juli 2025	Bewonersavond in de Burcht van Haften Genodigd: bewoners van West Betuwe. Raadsleden waren welkom als toehoorder. Ruim 50 bewoners waren in totaal aanwezig.
2 september 2025	Bijeenkomst samenwerkingspartners Genodigd: Kleurrijk Wonen, De Kernen, Welzijn West Betuwe, bewonersraad De Kernen, Huurders Belangenvereniging West Betuwe (HBWB), Huurdersbelangenorganisatie Lingesteden (HBL), Adviesraad sociaal domein, Jongerenraad, Regio Rivierenland, Provincie Gelderland, marktpartijen
16 september 2025	Kaderstellende oordeelsvormende raadsbijeenkomst

Bijlage B

Overzicht aandachtsgroepen en urgenten

Aandachtsgroepen		Verplichte urgenten wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting
Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma		Voorrang op de woningmarkt
Mantelzorgverleners- en ontvangers	≠	Ernstig chronisch zieken en mantelzorgverleners/ontvangers.
(Dreigend) dakloze mensen, incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken.	≠	Dakloze personen: personen die uitstromen uit maatschappelijke opvang of een MO-indicatie hebben (maar de fase van opvang overslaan).
Uitstromers uit beschermd wonen	=	Uitstromers beschermd wonen
Uitstromers uit klinische geestelijke gezondheidszorg	=	Uitstromers uit klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	=	Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
Uitstromers jeugdzorg, inclusief pleeggezinnen	≠	Uitstromers jeugdzorg
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	≠	Uitstromers (jeugd)detentie vanaf 3 maanden of langer en klinische forensische zorg
Uitstappende sekswerkers die gebruik maken van een uitstapregeling	≠	Uitstappende sekswerkers die gebruik maken van een uitstapregeling DUUP
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid.		Geen urgentie
Arbeidsmigranten		Geen urgentie
Studenten		Geen urgentie
Woonwagenbewoners		Geen urgentie
Ouderen		Geen urgentie
Statushouders		Wettelijke taakstelling