

Stand van zaken Uitvoering Woonvisie

Wonen in Druten 2023- 2027

Augustus 2026

Gemeente Druten

Inleiding

In de woonvisie is omschreven hoe we ons de komende jaren inzetten om prettig wonen in onze gemeente voor iedereen mogelijk te maken. De woonvisie is opgesteld in samenwerking met onze belangrijkste partners op het gebied van wonen. Woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en uiteraard onze inwoners.

De woonvisie is op 2 augustus 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie zijn vier speerpunten geformuleerd die zijn uitgewerkt in concrete acties. Deze acties geven uitvoering aan de woonvisie. In dit document zijn alle acties geïnventariseerd en is de actuele stand van zaken per actie in beeld gebracht. Dit overzicht vormt de uitvoeringsagenda van de woonvisie en is vastgesteld door het college van B en W.

Drie jaar na vaststelling van de Woonvisie Druten 2023-2027 kan worden geconcludeerd dat de uitvoering grotendeels op koers ligt. Het merendeel van de acties is afgerond, doorlopend in uitvoering of opgenomen in regulier beleid. De woningbouwproductie ontwikkelt zich conform de gestelde ambities en ook de doelstellingen op het gebied van sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur zijn grotendeels geborgd binnen de bestaande woningbouwprogrammering. Tegelijkertijd zijn er enkele acties die nog verdere uitwerking vragen, waaronder de volkshuisvestelijke opgave voor woonwagenbewoners en het onderzoek naar woningsplitsing. De uitkomsten van deze evaluatie bieden niet alleen inzicht in de voortgang van de woonvisie, maar vormen tevens een belangrijke basis voor het op te stellen volkshuisvestingsprogramma, waarin de resterende en nieuwe volkshuisvestelijke opgaven worden geactualiseerd en verder uitgewerkt.

De kleuren van de tabellen geven inzicht in de status van de maatregel
Groen = afgerond /doorlopend
Oranje = in uitvoering/ in onderzoek
Rood = nog niet gestart

1. Gevarieerd bouwen voor onze doelgroepen

In dit speerpunt wordt ingegaan op het versnellen van de woningbouw en sturen we per locatie op het juiste woningtype en -programma, zodat starters, senioren en andere doelgroepen passend kunnen wonen.

	Actie	Stand van zaken	Planning	Budget
1	We voegen tot en met 2030 910 woningen aan onze woningvoorraad toe (netto), gemiddeld 100 woningen per jaar.	Van 2022 t/m 2025 zijn er al 515-woningen (netto) toegevoegd. We liggen op koers om de ambitie te halen.	Doorlopend.	n.v.t.
2	We realiseren 300 betaalbare koopwoningen < € 355.000. Een deel hiervan wordt gerealiseerd in het segment tot € 250.000.	Van 2022 t/m 2025 zijn er 128 betaalbare koopwoningen gerealiseerd, waarvan 14 tot €250.000. De betaalbaarheidsgrens is in 2026 geïndexeerd op €420.000. Er staan 257 betaalbare koopwoningen op de planning van 2026 t/m 2030.	Doorlopend.	n.v.t.
3	We monitoren de realisatie van onze woningbouwopgave en geven eens per kwartaal een update aan de gemeenteraad over de voortgang van de kwalitatieve en kwantitatieve doelen die we willen bereiken.	De woningbouwopgave wordt voortdurend gemonitord via de woningbouwmonitor. De gemeenteraad ontvangt hier jaarlijks een informatienota over.	Periodiek minimaal jaarlijks.	n.v.t.
4	We toetsen woningbouwinitiatieven via ons toetsingskader en actualiseren dit kader als de woningvraag hier aanleiding toe geeft.	Voor plannen van 1-2 woningen hanteren we een toetsingskader. Voor plannen vanaf 3 woningen is er nog een planstop.	Doorlopend.	n.v.t.
5	Voor grote, complexe woningbouwlocaties stellen we een integraal ambitie-document op waarin we aangeven welke eisen we stellen ten aanzien van programma, uitstraling, omgeving, bereikbaarheid, etc., inclusief een prioritering.	Wanneer nieuwe locaties aan de orde zijn. Eventueel via een ambitiedocument, zoals gedaan is bij Portier en Deest Zuid.	Indien aan de orde.	n.v.t.
6	Met ontwikkelaars bespreken we aan de start van een woningbouwtraject wat de verantwoordelijkheden van zowel gemeente als ontwikkelaar zijn. Daarmee moet duidelijk worden bij	Dit doen we bij de start van een nieuw woningbouwtraject.	n.v.t.	n.v.t.

	wie de ontwikkelaar terecht kan (één aanspreekpunt) voor allerlei vragen rondom de ontwikkeling van zijn plan.			
7	We realiseren minimaal 60 tijdelijke woningen.	In 2025 zijn er al 20 gerealiseerd. Als de kans zich voordoet, dan werkt de gemeente mee.	Doorlopend.	n.v.t.
8	De gemeente hanteert een planstop op nieuwe initiatieven, zodat we volledige focus en inzet (zowel intern als extern) kunnen leggen bij de realisatie van bestaande plannen. Periodiek zal deze planstop heroverwogen worden en zo mogelijk opgeheven om nieuwe initiatieven mogelijk te maken.	De planstop is nog steeds van kracht en wordt dit jaar (2026) nog geëvalueerd.	n.v.t.	n.v.t.
9	We actualiseren onze huisvestingsverordening op basis van de nieuwe verplichte urgentiecategorieën die vanuit het Rijk zijn aangewezen.	Via regio GMR, volgens afsprakenkader.	Wordt eind 2027 voorgelegd aan gemeenteraad.	n.v.t.
10	We werken een lokaal beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten uit.	Beleidskader is in 2025 vastgesteld door de gemeenteraad.	n.v.t.	n.v.t.
11	We gaan kijken wat nodig is om recht te doen aan de volkshuisvestelijke opgave voor woonwagenbewoners in onze gemeente.	Nog niet uitgevoerd.	n.v.t.	n.v.t.

2. Druten betaalbaar houden

De betaalbaarheid wordt gewaarborgd via programmering, instrumenten en prestatieafspraken om betaalbare huur en koop beschikbaar te hebben.

	Actie	Stand van zaken	Planning	Budget
12	We voegen tot en met 2030 270 sociale huurwoningen toe. Daarmee bestaat onze nieuwbouwopgave uit ongeveer 30% sociale huur, in lijn met de Nationale Woon- en Bouwagenda.	Ambities worden volgens harde plannen behaald. In 2022-2025 zijn 147 sociale huurwoningen gerealiseerd. Er staan nog 268 sociale huurwoningen op de planning tot en met 2030.	n.v.t.	n.v.t.
13	We maken prestatieafspraken met de corporaties over extra maatregelen om de doorstroming binnen de sociale huur te verbeteren (onder andere verhuiscoach, voorrangsregelingen huisvestingsverordening).	Opgenomen in de prestatieafspraken 2025-2028.	n.v.t.	n.v.t.
14	Samen met woningcorporaties monitoren we de ontwikkeling van de betaalbaarheid van het wonen. Vervolgens maken we nadere prestatieafspraken over het verminderen van het aantal huishoudens dat met betalingsrisico's te maken heeft.	Betreft stijgende energiekosten en andere woonlasten. De gemeente Druten zet in op preventie en vroegsignalering van schulden, met woningcorporaties bij huurachterstanden. Daarnaast wordt een integraal beleidsplan ten aanzien van armoede en schuldhulpverlening opgesteld.	Doorlopend, beleidsplan 2027.	n.v.t. (kosten worden gedekt uit middelen uit armoede- en schuldenbeleid)
15	We voegen tot en met 2030 50 middeldure huurwoningen toe, conform de afspraken uit de Woondeal. We treden hierover in overleg met commerciële ontwikkelaars en de woningcorporaties.	Voorzien in de harde plannen. Er zijn al 69 middenhuurwoningen gerealiseerd in 2022-2025. Er staan nog 54 middeldure huurwoningen op de planning tot en met 2030.	n.v.t.	n.v.t.
16	We sturen eropaan dat minimaal een derde van de nieuwbouw van	We liggen op koers.	n.v.t.	n.v.t.

	betaalbare koopwoningen zal bestaan uit kleine, niet (of nauwelijks) uit te bouwen woningen. Hiermee behouden we de (betaalbare) waarde.				
17	We stimuleren de inzet van koopconstructies om daarmee koopwoningen betaalbaar te bouwen (KoopStart) en/of te behouden (KoopGarant, Erfpacht).	Wanneer zich dit bij kans voordoet (nieuwbouw). Koopstart is toegepast bij plannen Hooiwal, Roodhekkenpas en De Palmboom.		n.v.t.	n.v.t.
18	In principe hanteren we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding bij nieuwbouw van alle koopwoningen tot € 355.000.	Voor nieuwbouwkoopwoningen tot € 420.000 (prijspeil 2026) hanteren we in beginsel een zelfbewoningsplicht en doorverkoopverbod. Deze voorwaarden worden geborgd via anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en doorgelegd aan kopers van de woningen.		n.v.t.	n.v.t.
19	We continueren de Starterslening om zodoende koopwoningen betaalbaar te houden voor starters.	Is vastgelegd in een raadsbesluit en we evalueren dit 2-jaarlijks. Starterslening is begin 2026 geëvalueerd en er is extra geld beschikbaar gesteld door de Raad.		Doorlopend	n.v.t.
20	We overwegen een actiever grondbeleid en een doelgroepenverordening om zodoende meer sturing uit te kunnen oefenen op het beoogde woningbouwprogramma, met name als het gaat om het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen.	In Deest-Zuid is dit ingevoerd. Doelgroepenverordening onder de omgevingswet is niet meer mogelijk, regels als in een doelgroepenverordening moeten worden opgenomen in een omgevingsplan. Ondertussen leggen we het woningbouwprogramma vast in de anterieure overeenkomst met de	Over het algemeen zijn er gemeente breed onvoldoende middelen voor aankoop. We bekijken dit opnieuw wanneer zich mogelijkheden voordoen. De Woondeal is vooralsnog voldoende effectief om binnen de woningbouwplannen te komen tot voldoende betaalbare woningen.	Doorlopend.	n.v.t.

		ontwikkelaar.			

3. Woningvoorraad verduurzamen

We benutten en verbeteren de bestaande voorraad door woningen te verduurzamen en slimmer te gebruiken, en we verhogen de duurzaamheidseisen in nieuwbouw richting circulair en toekomstbestendig bouwen.

	Actie	Stand van zaken	Planning	Budget
21	We onderzoeken hoe we het splitsen van woningen eenvoudiger kunnen maken en welke voorwaarden daarbij gelden, zodat woningsplitsing aansluit op de woningvraag én past binnen de woonomgeving (leefbaarheid, woonmilieu, parkeerdruk, etc.)	In onderzoek.	Naar verwachting gereed in Q1 2027	n.v.t.
22	We gaan aan de slag met het aardgasvrij maken van bestaande woonwijken, waarbij met name in Druten Noord naar collectieve warmtenetten wordt gekeken.	We werken aan een warmteprogramma voor heel Druten. We hebben onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een warmtenet in Druten.	Warmteprogramma: eind 2027 besluitvorming door college. Warmtenet: medio 2026 besluitvorming conditioneel investeringsbesluit door college.	n.v.t.
23	We onderzoeken de mogelijkheden om particuliere woningeigenaren meer te stimuleren om hun woning te verduurzamen (bijvoorbeeld via extra informatie of aanvullende lening of subsidie).	We bieden woningeigenaren subsidies (gemeentelijke isolatiesubsidie voor eengezinswoningen en isolatiesubsidie voor inwoners met een smalle beurs), een lening (Toekomstbestendig Wonen Lening voor koopwoningen of VvE), energieadvies, energiecoaches en informatie.	Doorlopend.	n.v.t.
24	Gemeente en ontwikkelende partijen spannen zich in om vanaf 2025 bij nieuwbouw minimaal 25% minder primaire grondstoffen (ten opzichte van	We hebben een aanjager circulariteit aangesteld. We starten met een nulmeting.	Ambitie en visie circulariteit opstellen, vaststellen en borgen. Afgerond in februari 2027.	n.v.t.

	2020) te gebruiken (vanaf 2030 ligt dat percentage op 50%). Hiermee conformeren we ons aan de ambities uit de Woondeal.			
25	We informeren particuliere woningeigenaren over het tijdig nadenken over de toekomstige woonsituatie (verhuizen of woning aanpassen).	Actiepunten zijn opgenomen in de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie Druten.	Doorlopend.	n.v.t.

4. Leefbare woonomgeving creëren en behouden

Dit speerpunt gaat in op het bouwen aan gemengde en prettige wijken en kernen door te sturen op goede woonmilieus, aandacht voor voorzieningen en sociale cohesie, en door klimaatadaptatie en biodiversiteit standaard mee te nemen.

	Actie	**Stand van zaken**	**Planning**	**Budget**
26	We streven naar een gevarieerd woningbouwprogramma per locatie. In principe geldt dat bij elke woningbouwlocatie minimaal 30% van het nieuwbouw-programma uit sociale huur moet bestaan. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn (vanwege effecten op wijkopbouw en leefbaarheid), dan compenseert de gemeente dit binnen de eigen gemeentegrenzen op andere locaties.	De woondeal ziet hierop toe.	Doorlopend.	n.v.t.
27	We stellen een integrale visie op voor de kern Puiflijk, waarin we onder andere aandacht besteden aan het voorzieningenniveau, leefbaarheid en een toekomst-bestendige woningvoorraad. Hierbij werken we samen met de lokale woningcorporatie, zorg- en welzijnspartijen.	De integrale aanpak Puiflijk is eind 2024 door de gemeenteraad vastgesteld.	Vastgesteld in 2024.	n.v.t.
28	We gaan bewonersorganisaties actief	Volgt in het najaar 2026, studenten	Najaar 2026.	n.v.t.

	benaderen om te informeren over de mogelijkheden voor een periodieke wijkschouw in het kader van het verbeteren van de fysieke en sociale leefbaarheid.	van de HAN gaan hiermee aan de slag. Wordt dit jaar opgepakt in kader participatie en leefbaarheid .		
29	We stellen aan de voorkant heldere voorwaarden ten aanzien van klimaatadaptatie en biodiversiteit waar nieuwbouwlocaties aan moeten voldoen.	Bij nieuwe woningbouw- en gebiedsontwikkelingen worden randvoorwaarden opgenomen voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Hierbij wordt ingezet op waterberging en infiltratie (wadi's), behoud en versterking van groen, toepassing van inheemse beplanting, groene daken en gevels, en integratie van nest- en verblijfplaatsen voor beschermde diersoorten. Hiermee dragen nieuwe ontwikkelingen aantoonbaar bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving.	n.v.t.	n.v.t.
30	We blijven de toewijzing van sociale huur en goedkope koop (< € 355.000) aan eigen inwoners goed monitoren. Mocht de toewijzing voor langere tijd onder de 50% uitkomen, dan kunnen we overwegen in de regio het gesprek aan te gaan over extra voorrangsregels in de huisvestingsverordening.	Monitoring sociale huur ligt bij de woningcorporaties die jaarlijks de stand van zaken met ons deelt (afspraak prestatieafspraken). We onderzoeken a.d.h.v. gegevens van het kadaster waar kopers van betaalbare woningen vandaan komen. Mocht blijken dat er sprake is van verdringing van eigen inwoners dan voeren we hiervoor een voorrangsregeling in, in de huisvestingsverordening.	n.v.t.	n.v.t.