



CV Druten-Oost



Ladderonderbouwing Tichellande-Zuid

Definitief

21 november 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 21 november 2016

TITEL Ladderonderbouwing Tichellande-Zuid

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Ontwikkelingsmaatschappij Druten-Oost C.V.

AUTEUR(S) Jeroen Wissink en Koen van der Most

PROJECTNUMMER 7747.100

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Werkwijze	2
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	3
2	Beleidsanalyse	4
3	Marktanalyse	5
3.1	Bevolkingssamenstelling	5
3.2	Migratiebewegingen afgelopen jaren	6
3.3	Kwantitatieve vraagontwikkeling	8
4	Kwalitatieve vraag	10
5	Conclusies onderbouwing ladder	11
	Bijlage: Evaluatie faseren en doseren	14
	Bijlage: Inventarisatie bouwplannen obv planningslijst	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

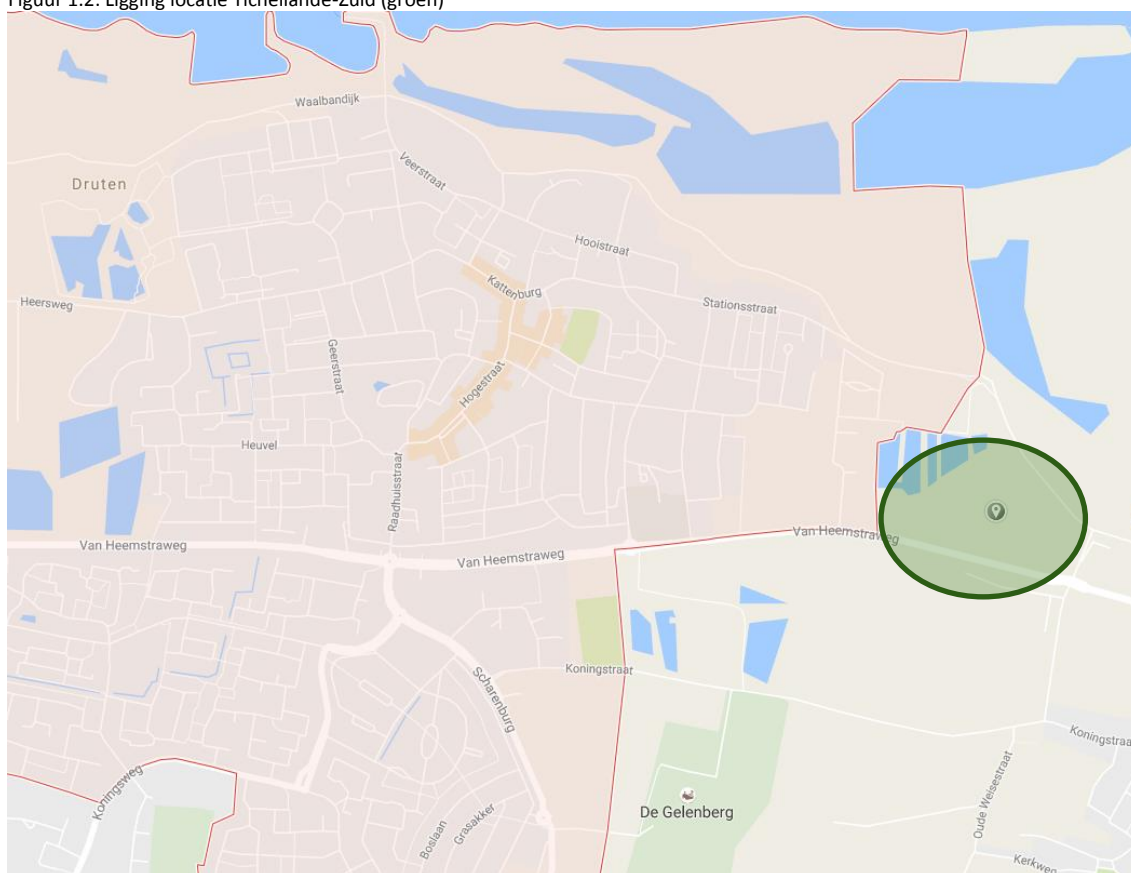
In 2011 heeft de gemeenteraad van Druten het bestemmingsplan Druten-Oost vastgesteld. Hiervoor werken de gemeente Druten en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. samen in de Ontwikkelingsmaatschappij Druten-Oost C.V. Het noordelijke deel van het plangebied is reeds in ontwikkeling, waarbij uiteindelijk circa 193 woningen gerealiseerd worden. Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders, waarmee de huidige agrarische bestemming kan worden omgezet in een woonbestemming voor maximaal 200 woningen. Voor dit wijzigingsplan dient een toetsing plaats te vinden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.



Belangrijkste kenmerken Tichellande-Zuid

Tichellande-Zuid ligt ten oosten van de bestaande bebouwing van de kern Druten. Het definitieve woningbouwprogramma is nog niet vastgesteld, maar Tichellande-Zuid krijgt een vergelijkbaar woonmilieu als de reeds gerealiseerde nieuwbouw in Tichellande(-Noord). Voornamelijk eengezinswoningen in verschillende woningtypen (rij-/hoek, 2-1 kap en vrijstaand) in verschillende woningsegmenten. De locatie is zeer geschikt voor gezinnen met kinderen: een basisschool en een middelbare school liggen op korte afstand (+/- 1 km). Naast de goede ontsluiting per weg (Van Heemstraweg) en openbaar vervoer (bushaltes Klapstraat) is het ook gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen en het centrum van Druten. De kern Druten kenmerkt zich als voorzieningendorp, met onder meer een theater, bibliotheek en sporthal.

Figuur 1.2: Ligging locatie Tichellande-Zuid (groen)



Bron: Google maps (2016)

1.2 Werkwijze

De gemeente Druten heeft Companen gevraagd om deze Ladderonderbouwing op te stellen. Deze onderbouwing bestaat uit een aantal analyses: een beleidsanalyse, een locatie-analyse, een analyse van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en een inventarisatie van het (concurrerende) planaanbod. Op basis van deze analyses is een onderbouwing van de Ladder gegeven. Het onderzoek is uitgevoerd door gebruik te maken van de volgende bronnen:

- Er is gekeken naar relevante beleidsuitgangspunten. Hiervoor is onder andere gekeken naar de structuurvisie, woonvisie en de recent afgeronde evaluatie van het traject Faseren & Doseren (deze evaluatie is als bijlage aan deze onderbouwing gehecht).
- Daarnaast zijn er demografische gegevens verzameld voor Druten. Dit betreft met name CBS-gegevens over de ontwikkeling van de bevolking, de woningvoorraad en migratie.
- Het te koop staande woningaanbod is geïnventariseerd met behulp van Funda.
- De gemeente Druten heeft informatie beschikbaar gesteld over de beschikbare plancapaciteit in de gemeente en in de regio.
- De kwalitatieve woningbehoefte is in beeld gebracht op basis van het regionale woningbehoefteonderzoek Rivierenland (2015).
- Tot slot heeft er een interview plaatsgevonden met een lokale makelaar, dhr F. van Lunen van Hans Jansen Garantiemakelaars.

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (De Ladder) is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6. De Ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Voorwaarden Rijksladder

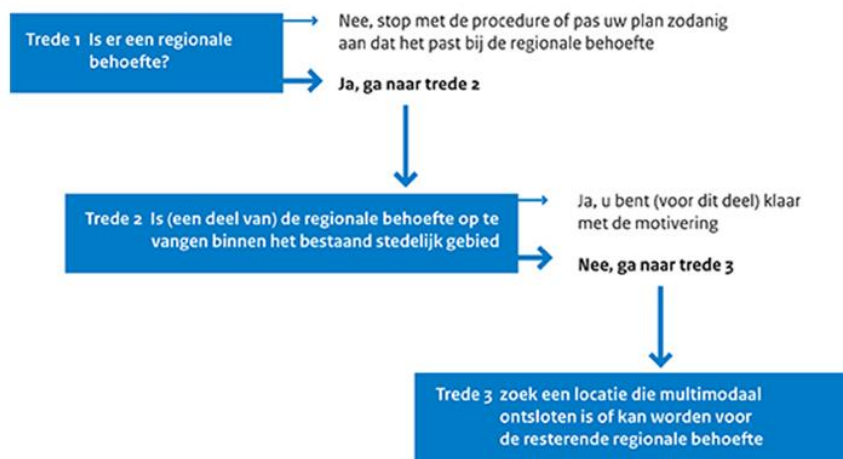
De Ladder is in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor:

1. de ruimtevraag;
2. de beschikbare ruimte;
3. de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In onderstaand stroomschema heeft het rijk aangegeven hoe om te gaan met bovenstaande criteria.

De ladder

Versie 2: november 2013



2 Beleidsanalyse

Woonvisie gemeente Druten (2012)

De gemeente Druten is momenteel bezig met het uitwerken van een actuele Woonvisie. De huidige Woonvisie dateert uit 2012. In de visie spreekt de gemeente de ambitie uit om aandacht te hebben voor senioren, starters, mensen met een laag inkomen en kleinere huishoudens op de lokale woningmarkt. Naast het bouwen voor de lokale behoefte zet de gemeente in op een verantwoorde groeiambitie. De nadruk ligt daarbij op het aanbieden van aantrekkelijke huisvesting voor jonge gezinnen én betaalbare huisvesting voor starters en jongeren. Voor de eigen woningbehoefte gaat Druten uit van gemiddeld 45 woningen per jaar en voor het aantrekken van huishoudens van buitenaf gemiddeld 20 woningen per jaar.

Structuurvisie gemeente Druten (2012)

Belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is dat per kern wordt ingespeeld op de eigen woningbehoefte. Voor de kern Druten wordt uitgegaan van jaarlijks 25 woningen voor de eigen behoefte en voor de overige kernen ieder 5 woningen. De 20 woningen ten behoeve van huishoudens van buiten de gemeente Druten worden allen in de kern Druten gerealiseerd. De gemeente richt zich op het realiseren van een afgewogen mix van in- en uitbreidingslocaties.

Faseren en doseren gemeente Druten (2011)

In 2010 is Druten gestart met het traject Faseren & Doseren. In het kader van de verslechterde marktomstandigheden en de (te) hoge woningbouwprogrammering zijn in samenwerking met de ontwikkelaars alle woningbouwplannen tegen het licht gehouden. De kwantitatieve woningbehoefte is toen vastgesteld op 65 woningen per jaar tot 2020, waarvan 45 voor de lokale woningbehoefte en 20 voor vestigers van buitenaf. Vervolgens is een prioritering gemaakt van de bestaande bouwplannen. Uiteindelijk zijn er in de periode 2010 t/m 2015 meer woningen gebouwd dan gepland, ruim 480 in plaats van de 390 geplande woningen. Dit komt neer op gemiddeld 80 woningen per jaar. Met name in de kernen Druten en Deest is meer gebouwd dan vooraf werd verwacht. Voor de periode tot 2020 is er nog een beschikbare plancapaciteit van ruim 400 woningen (waarvan 139 woningen voor Tichellande-Noord en 30 woningen voor Tichellande-Zuid).

In de plancapaciteit is rekening gehouden met een extra buffer om eventuele planvertraging of uitval op te kunnen vangen. Dit betekent dat de plancapaciteit ongeveer 30% hoger ligt dan de werkelijke behoefte.

Regionale afspraken

Tot 1 januari 2016 maakte de gemeente Druten woningbouwafspraken met de Regio Rivierenland. Vanwege onder andere de beperkte binding met deze regio heeft de gemeente gekozen om in 2016 toe te treden tot de subregio Nijmegen¹. De subregio Nijmegen maakt woningbouwafspraken op kwantitatief niveau, waarbij wordt afgesproken hoeveel woningen elke gemeente de komende 10 jaar aan de voorraad mag toevoegen. De Primos-prognose vormt de basis van de woningbouwopgave en deze afspraken worden ieder jaar herijkt. In 2016 is het plan om ook de kwalitatieve opgave mee te nemen in de afspraken. Aangezien de woningbouwopgave in het najaar van 2016 wordt vastgesteld, is het op dit moment nog niet duidelijk wat de opgave van de gemeente Druten is.

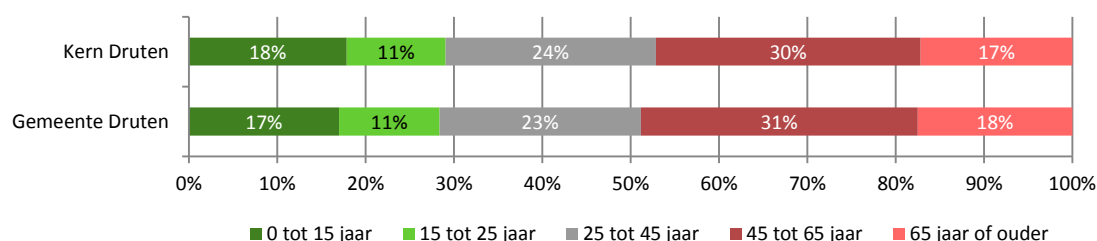
¹ De subregio Nijmegen bestaat uit de gemeenten Nijmegen, Beuningen, Berg en Dal, Heumen, Wijchen en Mook en Middelaar.

3 Marktanalyse

3.1 Bevolkingssamenstelling

De kern Druten, inclusief het bijhorende buitengebied, telt ongeveer 12.175 inwoners en is daarmee de grootste kern binnen de gemeente (totaal 18.400 inwoners). De leeftijdsopbouw van de kern Druten komt overeen met het gemeentelijke beeld.

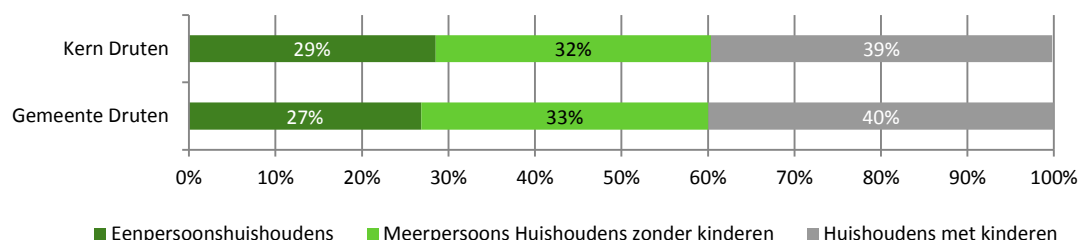
Figuur 3.1: Gemeente Druten. Leeftijdsopbouw bevolking Druten afgezet tegen gemeente Druten, 2016.



Bron: CBS Statline, 2016

Er wonen ongeveer 4.950 huishoudens in de kern en 7.500 huishoudens in de gemeente. De gemiddelde huishoudensgrootte ligt met 2,4 personen per huishouden iets hoger dan het Nederlandse gemiddelde van 2,2. We zien dat in de kern Druten het aandeel eenpersoonshuishoudens iets hoger ligt dan in de gemeente Druten.

Figuur 3.2: Gemeente Druten. Huishoudenssamenstelling Druten afgezet tegen gemeente Druten, 2016.



Bron: CBS Statline, 2016

De inkomenspositie van huishoudens in de gemeente Druten is hoger dan het Nederlandse gemiddelde. Er wonen naar verhouding minder huishoudens met een laag inkomen en meer mensen met een hoog inkomen. Ook het aantal huishoudens met een inkomen onder of rond het sociaal minimum is lager, namelijk 5% t.o.v. 8% landelijk.

Tabel 3.1: Gemeente Druten. Inkomenspositie huishoudens Druten afgezet tegen gemeente Druten 2014

	40% huish. met laagste inkomen	20% huish. met hoogste inkomen	Huish. met een laag inkomen	Huish. onder of rond sociaal minimum
Kern Druten	33%	22%	7%	5%
Gemeente Druten	33%	23%	7%	5%
Nederland	40%	20%	10%	8%

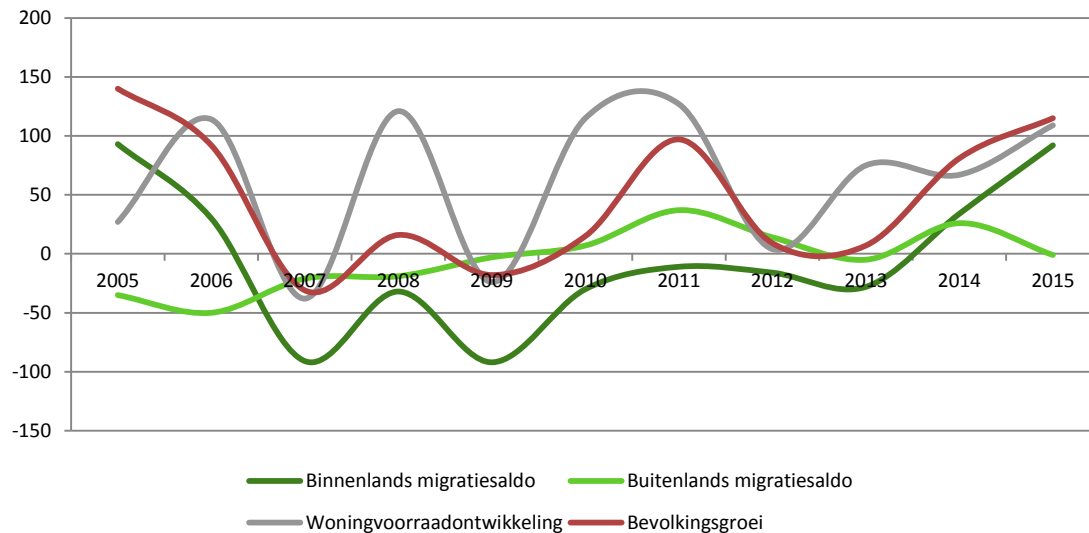
Bron: CBS Statline, 2016

3.2 Migratiebewegingen afgelopen jaren

Ontwikkeling migratiesaldo

De afgelopen jaren zijn er meer mensen vertrokken uit de gemeente dan er zich hebben gevestigd. Toch zien we vanaf 2010 weer een stijgende lijn en in 2014 hebben zich meer mensen gevestigd dan er zijn vertrokken. Daarnaast zien we vanaf 2010 een (beperkt) positief buitenlands migratiesaldo. Door het positieve migratiesaldo zit er vanaf 2013 een stijgende lijn in de bevolkingsgroei.

Figuur 3.3: Gemeente Druten. Demografische- en woningbouwontwikkelingen 2005 t/m 2014



Bron: CBS Statline (2016).

Migratiebewegingen naar richting

Druten heeft een sterke relatie met de gemeenten West Maas en Waal, Nijmegen en Beuningen. Per saldo trekt Druten mensen uit West Maas en Waal aan, terwijl de gemeente per saldo mensen verliest aan Nijmegen. Ook met Tiel en Neder-Betuwe heeft Druten een positief migratiesaldo. Druten kent een sterke focus op gemeenten aan de zuidzijde van de Waal: de verhuisstromen met de gemeenten aan de noordkant van de Waal zijn duidelijk kleiner dan met de gemeenten aan de zuidzijde.

Naast Nijmegen verliest Druten per saldo ook mensen aan de gemeenten Arnhem en Overbetuwe. Met de andere gemeenten zijn de saldi min of meer in evenwicht.

Tabel 3.2: Gemeente Druten. Verhuisbewegingen van en naar regiogemeenten (2005 t/m 2014).

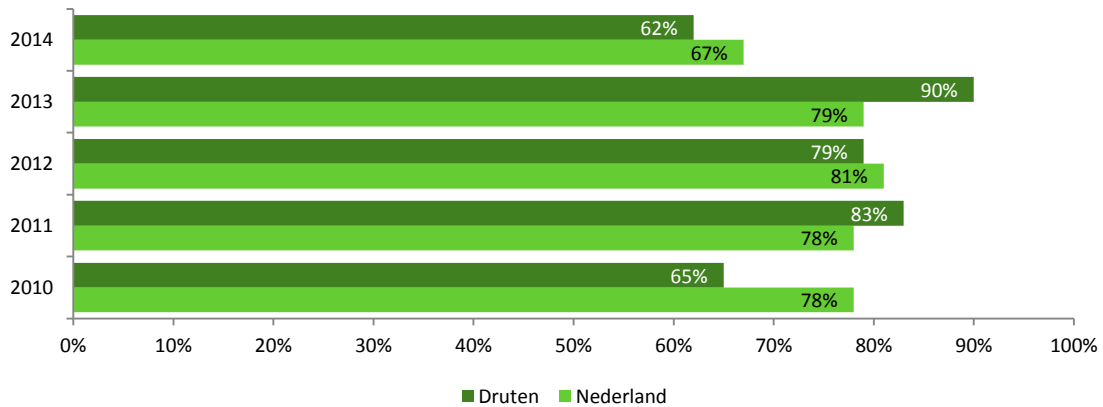
	Vestiging uit gemeente	Vertrek naar gemeente	Saldo
Arnhem	163	260	-97
Beuningen	486	492	-6
Neder-Betuwe	68	39	+29
Nijmegen	892	1.151	-259
Overbetuwe	52	83	-31
Tiel	241	199	+42
West Maas en Waal	1.125	916	+209
Wijchen	325	336	-11
Overig Gelderland	764	772	-8
Provincie Noord-Brabant	590	684	-94
Overig Nederland	1138	1061	+77
Nederland totaal	5765	5897	-132
Buitenland	482	531	+70

Bron: CBS Statline (2016).

Herkomst kopers nieuwbouwwoningen

Als we kijken naar de herkomst van de kopers van nieuwbouwwoningen, dan zien we dat over de laatste vijf jaar bekeken ongeveer 75% van de kopers afkomstig is uit de gemeente Druten. Dit ligt in lijn met het Nederlandse gemiddelde van 77%. De nieuwbouw in Druten voorziet daarmee grotendeels in de lokale behoefte. Uit het gesprek met de makelaar kwam dit beeld ook naar voren bij de verkoop van nieuwbouwwoningen in Tichellande-Noord: ruim driekwart van de kopers kwam uit Druten of een andere kern in de gemeente.

Figuur 3.4: Gemeente Druten. Aandeel kopers in de nieuwbouw afkomstig uit de gemeente

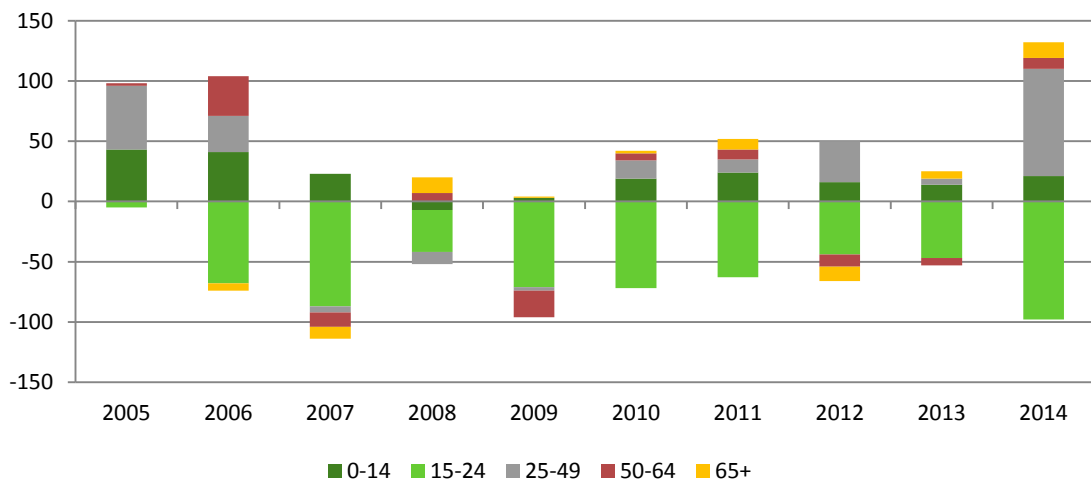


Bron: Datawonen (2016)

Verhuizingen naar leeftijd

De afgelopen jaren weet Druten gezinnen met kinderen aan te trekken. In de leeftijdscategorie 25 tot 49 jaar en 0 tot 15 jaar is er een vestigingsoverschot. Daarnaast is er sprake van een vertrekoverschot in de leeftijdsklasse 15 tot 24 jaar. Dit zijn jongeren die doorgaans vanwege werk of studie naar een andere gemeente verhuizen en dit is een gebruikelijk beeld in de meeste Nederlandse gemeenten. Bij de groep 50-plussers zien we in sommige jaren een vestigingsoverschot, en dan weer een vertrekoverschot. Het lukt de gemeente in beperkte mate om deze doelgroep aan te trekken, maar dit is echter geen structureel gegeven.

Figuur 3.5: Gemeente Druten. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse (2005 t/m 2014).



Bron: CBS Statline (2016).

3.3 Kwantitatieve vraagontwikkeling

De kwantitatieve woningbehoefte baseren we op de Primospoggnose; deze prognose wordt ook als onderlegger gebruikt voor regionale woningbouwafspraken. Op basis van deze prognose bedraagt de woningbehoefte tussen 2015 en 2025 ongeveer 750 woningen, wat neer komt op een behoefte van 75 woningen per jaar. Dit is in lijn met de nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren (gemiddeld 80 woningen per jaar).

Tabel 3.3: Gemeente Druten. Woningbehoefteprognose 2015-2025

	2015	2020	2025	Saldo 2015-2025
Woningbehoefte	7.550	7.930	8.305	+749 (75 w. per jaar)

Bron: Primos 2015.

Extra woningbehoefte door statushouders

Beide prognoses (zowel Primos2015 als de behoefte van het Regionale woningmarktonderzoek) hebben rekening gehouden met een groei van het aantal buitenlandse migranten, maar slechts in zeer beperkte mate met de toestroom van vluchtelingen (en daarmee de groei van het aantal statushouders). In 2015 lag de gemeentelijke taakstelling op 31 statushouders, in 2016 ligt deze op 47. Dit zorgt voor een extra woningbehoefte van ongeveer 15 woningen per jaar. Een deel van deze extra behoefte wil de gemeente samen met de corporaties invullen door het (tijdelijk) splitsen van zelfstandige woningen. Maar deels zal deze vraag ingevuld moeten worden via nieuwbouw. We gaan daarom uit van een extra woningbehoefte van 8 woningen per jaar.

Toekomstige woningbehoefte: 78 woningen per jaar

Hoewel er verschillende analyses zijn gemaakt om de toekomstige woningbehoefte van Druten in kaart te brengen, zijn de verschillen in de uitkomsten beperkt. Gelet op de eerder genoemde demografische prognoses is het reëel om voor de gemeente Druten uit te gaan van een toekomstige woningbehoefte van ongeveer 78 woningen per jaar (70 vanuit de reguliere behoefte + 8 door de groei van het aantal statushouders). Dit aantal ligt hoger dan de vorige opgave uit 2011, maar is wel reëel, ook gelet op de positieve ontwikkeling in het migratiesaldo (zowel binnenlands als buitenlands) van de laatste jaren en de hoge woningproductie uit de periode 2010 t/m 2015. Dit komt dus neer op een woningbehoefte van circa 310 woningen in de periode 2016 t/m 2019 en 390 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Vertalen we dit naar de kern Druten, dan ramen we de woningbehoefte op 200 tot 210 woningen in de periode 2016 t/m 2019 en 250 a 260 woningen in de periode 2020 t/m 2024.

Beschikbare plancapaciteit in lijn met woningbehoefte

In de periode 2016 t/m 2019 bedraagt de totale plancapaciteit 404 woningen en in de periode 2020 t/m 2024 circa 439 woningen. Voor de Laddertoets is de toets op de harde plancapaciteit² relevant. Momenteel bedraagt de harde plancapaciteit in de gemeente Druten voor de periode 2016 t/m 2024 434 woningen. In deze inventarisatie zijn de plannen Tichellande-Zuid niet meegenomen, deze staan vooralsnog als zachte plancapaciteit genoteerd.

De woningbehoefte ligt in de periode 2016 tot en met 2024 op 700 woningen, en de harde plancapaciteit bedraagt op dit moment 434 woningen. Op basis hiervan concluderen we dat er ruimte is voor toevoeging van 200 woningen op de locatie Tichellande-Zuid in de gemeente Druten.

² Harde plancapaciteit zijn alle plannen met de status Juridisch beschikbare onherroepelijke plancapaciteit, Juridisch beschikbare onherroepelijke plancapaciteit in globale bestemmingsplannen waar een uitwerkingsplicht op rust en plancapaciteit met de status vastgesteld plancapaciteit.

Tabel 3.4: Gemeente Druten. Inventarisatie huidige plancapaciteit 2016 t/m 2024, gemeente Druten totaal

	2016 t/m 2019	2020 t/m 2024	2016 t/m 2024
Harde capaciteit	336	98	434
Zachte plancapaciteit	68	341	409
Totaal plancapaciteit	404	439	843
Totaal woningbehoefte	310	390	700

Bron: Evaluatie faseren en Doseren, september 2016; Gemeente Druten, 2016

Kijken we naar de plancapaciteit in de kern Druten dan bedraagt deze in de periode 2016 tot en met 2024 circa 578 woningen, waarvan 317 woningen vallen onder de harde plancapaciteit. De totale plancapaciteit inclusief Tichellande-Zuid bedraagt circa 517 woningen en ligt iets hoger dan de (lokale) woningbehoefte³ in de kern Druten. Echter gelet op de plancapaciteit in gemeente Druten en de positie van de kern Druten binnen de gemeente is er geen sprake van een overschot aan plannen. Zeker ook omdat realisatie van Tichellande-Zuid inspeelt op de woningbehoefte in de gemeente Druten. In de afbakening van de relevante woningmarktregio gaan we hier verder op in.

Tabel 3.5: Gemeente Druten. Inventarisatie huidige plancapaciteit 2016 t/m 2024, kern Druten

	2016 t/m 2019	2020 t/m 2024	2016 t/m 2024
Harde capaciteit	267	50	317
Zachte plancapaciteit	41	220	261
Totale plancapaciteit	308	270	578
Totale woningbehoefte	200 a 210	250 a 260	450 a 470

Bron: Evaluatie faseren en Doseren, september 2016; Gemeente Druten, 2016

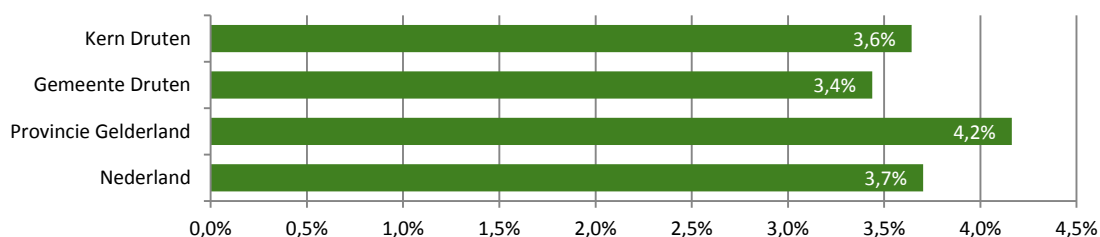
Op basis van de inventarisatie van de plancapaciteit en de kwantitatieve woningvraag concluderen we dat er ruimte is voor toevoeging van nieuwbouw op de locatie Tichellande-Zuid.

Risico's voor bestaande voorraad beperkt

Bij de onderbouwing van de Ladder dient er ook rekening gehouden te worden met de effecten van nieuwbouw op de bestaande woningvoorraad. Momenteel staan er in de gemeente Druten 153 woningen te koop, dit is ongeveer 3,4% van de totale koopwoningvoorraad. Dit is iets lager dan het Nederlandse gemiddelde (3,7%) en aanzienlijk lager dan de 4,2% in de Provincie Gelderland. We kunnen hieruit opmaken dat een woningzoekende in de gemeente Druten een iets beperktere keuze heeft.

In de kern Druten staan op dit moment 103 woningen te koop en dit is ongeveer 3,6% van de voorraad bestaande koopwoningen. Hoewel dit iets hoger ligt dan in de rest van de gemeente Druten, is dit nog altijd lager dan in de rest van Nederland. Het risico op leegstand in bestaande voorraad door toedoen van de realisatie van nieuwbouw op Tichellande-Zuid lijkt daarmee zeer beperkt. Het gesprek met de makelaar bevestigde dit beeld, en er is op dit moment ook geen sprake van leegstand in het koopsegment.

Figuur 3.6: Gemeente Druten. Aandeel te koop staande woningen, september 2016.



Bron: Funda (peildatum 15-9-2016); Datawonen, 2016; CBS Statline, 2016

³ Bij de doorrekening van de woningbehoefte in de kern Druten is rekening gehouden met de specifieke leeftijdssamenstelling in de kern Druten en de ontwikkeling van de bevolking op gemeenteniveau.

4 Kwalitatieve vraag

Momenteel wordt er een Kwalitatief Woningbehoefte Onderzoek Regio Arnhem-Nijmegen uitgevoerd. De resultaten zijn echter nog niet bekend en de verwachting is dat de resultaten van dit onderzoek vergelijkbaar zijn met de resultaten van het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015). Daarom gebruiken we de uitkomsten van dit onderzoek als toets op de kwalitatieve woningbehoefte. Deze uitkomsten zijn ook getoetst in het gesprek met de makelaar. De kwalitatieve behoefte ziet er als volgt uit:

Tabel 4.1: Gemeente Druten. Kwalitatieve woningbehoefte 2015-2025 en doorkijk voor (middel)lange termijn (na 2025).

	Woningtype	Prijsklasse	Aandeel van de vraag 2015 t/m 2025	Vraagontwikkeling (middel)lange termijn
Huur	Eengezinswoning	< €576	3%	Neemt af
		€576 - €710	4%	Neemt af
		> €710	10%	Neemt toe
	Meergezinswoning	< €576	2%	Stabiel
		€576 - €710	5%	Stabiel
		> €710	5%	Neemt toe
Koop	Eengezinswoning	< €175.000	5%	Neemt af
		€175-200.000	4%	Neemt af
		€200-250.000	9%	Stabiel
		€250-350.000	14%	Neemt toe
		> €350.000	26%	Neemt toe
		> €350.000	26%	Neemt toe
	Meergezinswoning	< €175.000	4%	Stabiel
		€175-200.000	3%	Stabiel
		€200-250.000	6%	Neemt toe
		€250-350.000	3%	Neemt toe
		> €350.000	2%	Neemt toe
		> €350.000	2%	Neemt toe
	Totaal		105%*	

Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015)

*Totaal wijkt af door afronding

- In de komende tien jaar richt de kwalitatieve woningvraag in de regio Rivierenland zich met name op de eengezinskoopwoningen. Bijna 60% van de kwalitatieve woningbehoefte richt zich op dit segment. Daarbij gaat het met name om de duurdere prijs categorie (vanaf €250.000).
- Ongeveer 30% van de vraag richt zich op het huursegment. Ook hier gaat het met name om eengezinswoningen. Op regionaal niveau richt ongeveer de helft van de vraag naar huurwoningen zich op het vrije sector segment. Dit zal vooral gelden voor de grotere gemeenten (zoals Tiel). Voor Druten zal dit aandeel vrije sector huur in de praktijk waarschijnlijk lager komen te liggen.
- Ongeveer 15 tot 20% van de vraag richt zich op koopappartementen. Ook dit segment zal met name in de meer stedelijke gemeenten gewenst zijn.
- De vraagontwikkeling op de middellange termijn laat twee tendensen zien. Ten eerste neemt de vraag naar meer levensloopgeschikte woonvormen (meergezinswoningen) toe ten opzichte van eengezinswoningen. Daarnaast zien we dat de vraag naar duurdere woningtypen (zowel in de koop als huur) toeneemt ten opzichte van de goedkopere prijsklassen. Dit als gevolg van de aantrekkende economie.

Woningbouwprogramma Tichellande-Zuid sluit aan op nieuwbouw overig Tichellande

Het woningbouwprogramma voor Tichellande-Zuid staat nog niet vast. Het plan wordt namelijk zodanig ontwikkeld dat er ruimte is voor flexibiliteit. Wel zal het nieuwbouwplan qua opzet en structuur aansluiten op de reeds ontwikkelde nieuwbouw van Tichellande. Het gaat hierbij om een uitbreidingswijk, ruim van opzet, met een mix van grondgebonden woningen in diverse prijklassen. De woningtypen variëren van rij-/hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen tot vrijstaande woningen. Op basis van deze informatie kunnen we concluderen dat dit past binnen de kwalitatieve vraag in de gemeente Druten.

5 Conclusies onderbouwing ladder

Stap 0: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voordat we kijken of de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de Ladder gaan we eerst in op de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 Bro) luidt als volgt:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er is overigens geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Inmiddels kunnen we op basis van jurisprudentie een inschatting maken wat hieronder valt. De grens ligt bij ongeveer 11 woningen. De ontwikkeling van Tichellande-Zuid, met 200 woningen, is dus te beschouwen een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Stap 1: De actuele regionale behoefte moet worden aangetoond

1. Afbakening woningmarktregio

In het kader van de Ladder moet de actuele regionale behoefte worden aangetoond. De regio is daarbij een flexibel begrip. Bij de afbakening van de regio gaat het om een gebied dat als samenhangend woningmarktgebied kan worden aangemerkt. Voor woningbouw op Tichellande-Zuid beschouwen wij de gemeente Druten als het samenhangende woningmarktgebied. Hier ligt de volgende argumentatie aan ten grondslag. Allereerst blijkt dat de afgelopen jaren is gebleken dat een groot deel van de nieuwbouw in de gemeente Druten (75%) wordt afgezet binnen de gemeente. Slechts een beperkt deel

van de kopers is afkomstig van buiten de gemeente Druten. Kijken we naar de verhuisbewegingen, dan valt op dat Druten vooral een sterke relatie heeft met West Maas en Waal, Nijmegen en Beuningen. Gelet op de omvang en de samenstelling van het plan speelt de ontwikkeling van Tichellande-Zuid sterk in op de lokale vraag. Het woonmilieu sluit aan op de vraag vanuit de gemeente en het is niet de verwachting dat dit sterk concurrerend is met nieuwbouw in de buurgemeenten. We beschouwen de gemeente Druten dan ook als de relevante woningmarktregio voor deze ladderonderbouwning.

2. Toets op de kwantitatieve woningbehoefte

Uitgaande van de toenemende vraag naar huisvesting van statushouders, komen we op een jaarlijkse woningbehoefte van 78 woningen. Dit houdt in dat er voor de gemeente tussen 2016 en 2025 een behoefte is van ruim 700 woningen, waarvan 450 tot 470 in de kern Druten. De huidige harde plancapaciteit bedraagt in deze periode 434 woningen, waarvan 317 gepland zijn in de kern Druten. Daarmee concluderen we dat de ontwikkeling van Tichellande-Zuid past binnen de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Druten.

3. Toets op de kwalitatieve woningbehoefte

In het regionale woningbehoefteonderzoek Rivierenland komt naar voren dat er in de regiogemeenten vooral behoefte is aan eengezinswoningen in de middeldure (€200.000 - €350.000) tot dure categorie (€350.000 en duurder) en dat deze vraag de komende jaren toeneemt. De plannen voor Tichellande-Zuid sluiten goed aan op deze kwalitatieve vraag. In de plannen wordt uitgegaan van 200 eengezinswoningen variërend in type en prijsklasse. Op basis hiervan concluderen we dat er wordt voldaan aan de toets op de kwalitatieve woningbehoefte.

Stap 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

De gemeente heeft in het kader van de evaluatie van het traject Faseren en Dosereren een analyse gemaakt van beschikbare locaties binnen bestaand stedelijk gebied. De enige (grote) binnenstedelijke nieuwbouwlocatie in de gemeente Druten is Druten-West. Het gaat hier om een herstructureringswijk waar alle oude woningen zijn gesloopt en waar inmiddels al weer nieuwbouw (van hoofdzakelijk huurwoningen) heeft plaatsgevonden. De herontwikkeling van Druten-West wordt gefaseerd uitgevoerd over drie perioden. Buiten deze locatie is er geen beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de conclusie dat de ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied volledig is benut. Om toch in te kunnen spelen op de lokale woningbehoefte (aan hoofdzakelijk koopwoningen) is de ontwikkeling van Tichellande-Zuid noodzakelijk.

Stap 3: Is de locatie multimodaal ontsloten?

Tichellande-Zuid wordt in zuidelijke richting ontsloten op de Van Heemstraweg en door langzaam verkeer-wegen in de overige richtingen. De woningen zijn daarom goed bereikbaar per auto en fiets. Op loopafstand van de locatie Tichellande-Zuid ligt een bushalte. Via de bushalte 'Klapstraat' aan de Van Heemstraweg is het centrum van Druten bereikbaar. Daarnaast zorgt deze bushalte voor een verbinding met Nijmegen. De conclusie is dan ook dat Tichellande-Zuid multimodaal ontsloten is.

Slotconclusie

Op basis van dit (markt)onderzoek concluderen we dat de realisatie van Tichellande-Zuid in Druten voldoet aan alle treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De realisatie van 200 woningen in dit plangebied in de periode 2018 tot en met 2024 (gemiddeld circa 30 woningen per jaar) sluit aan op zowel de actuele kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in de gemeente Druten.

De realisatie van woningen op de locatie Tichellande-Zuid valt niet binnen bestaand stedelijk gebied, echter er zijn geen realistische alternatieven om (grote) nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken naast de lopende herstructurering van Druten-West. Tot slot is de locatie multimodaal ontsloten en daarmee op meerdere manieren te bereiken.

Bijlage: Evaluatie faseren en doseren

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2011 is de gemeente Druten in samenwerking met betrokken ontwikkelaars gekomen tot een prioritering van de bestaande woningbouwplannen. Het doel hiervan was om vraag en aanbod op de woningmarkt beter op elkaar te laten aansluiten. Daarbij lag de focus op een kwantitatieve afstemming; het aantal nieuw te bouwen woningen moest in evenwicht zijn met de verwachte vraag. Ten tijde van de economische crisis was te zien dat de woningbehoefte afnam, terwijl het aantal plannen niet verminderde. Met het project 'Faseren en Doseren' heeft de gemeente een integraal afwegingskader opgesteld, waaraan woningbouwplannen getoetst worden aan de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte, maar ook aan planologische, juridische en financiële criteria. Hierdoor zijn er de afgelopen jaren niet alleen veel nieuwe woningen gebouwd in de gemeente, maar bleven vraag en aanbod ook goed in balans.

De woningmarkt is de laatste jaren flink veranderd. De economische vooruitzichten zijn positiever en dat stimuleert de woningverkoop, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad. Daarnaast zetten de demografische tendensen, zoals vergrijzing, zich voort. Hierdoor verloopt de bevolkingsgroei minder sterk dan voorheen. Dit heeft consequenties voor de woningbehoefte en de woningvoorraad. Daarnaast heeft de gemeente Druten zich in 2016 aangesloten bij de subregio Nijmegen als het gaat om het maken van woningbouwafspraken (daarvoor behoorde de gemeente tot de Regio Rivierenland). Dit betekent dat de gemeente met nieuwe partners afspraken moet maken over de verdeling van de toekomstige woningbouwopgave.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen heeft de gemeente een evaluatie gehouden van het project 'Faseren en Doseren'. Op basis van deze evaluatie komen we tot een herijking van de gemeentelijke woningbouwtaakstelling voor de komende jaren.

1.2 Doel van de evaluatie

De evaluatie is bedoeld om zicht te krijgen op de recente demografische ontwikkelingen uit het verleden en voor de nabije toekomst. Op basis van deze trends wordt de huidige woningbouwopgave –indien nodig- bijgesteld. De focus ligt in de evaluatie daarom op het herijken van de kwantitatieve criteria in het afstemmingskader voor 'Faseren en doseren'. De kwantitatieve opgave dient ook als vertrekpunt in het regionaal overleg over de woningbouwopgave.

Daarnaast zijn er ook op het vlak van de kwalitatieve woonwensen veranderingen ten opzichte van 2011 te constateren. De actuele woonwensen worden in kaart gebracht om daarmee ook de kwalitatieve criteria te actualiseren. Zowel de kwantitatieve- als kwalitatieve woningbehoefte gebruiken we als onderbouwing van de nieuwbouwprogrammering in het kader van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3 Leeswijzer

De evaluatie is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 vormt een terugblik op de afgelopen jaren. Welke demografische trends hebben zich voorgedaan en hoeveel woningen zijn in de gemeente Druten de afgelopen jaren opgeleverd?
- Hoofdstuk 3 gaat in op de toekomstige woningbehoefte, zowel in kwantitatieve- als kwalitatieve zin.
- Hoofdstuk 4 geeft de conclusies weer.

2 Ontwikkelingen afgelopen jaren

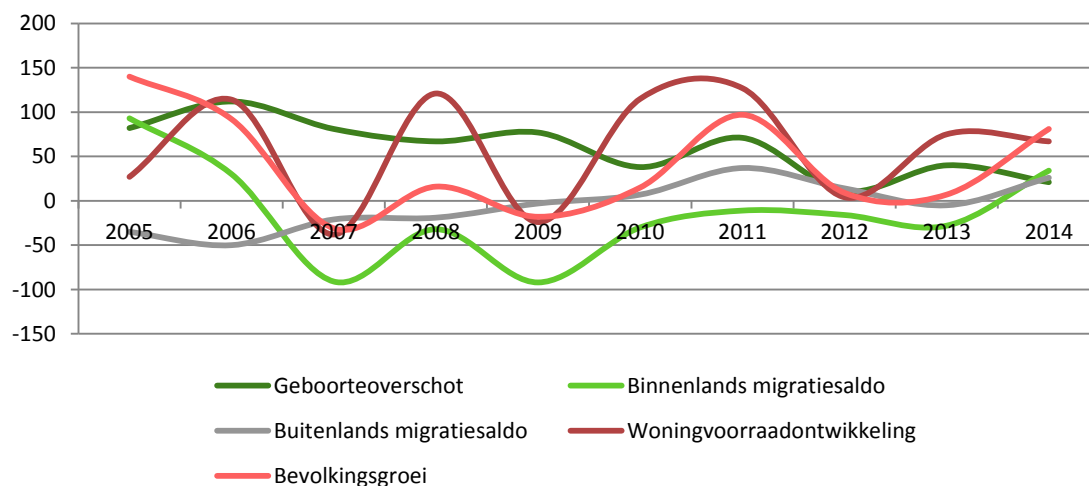
Om goed zicht te krijgen op de punten waarop de uitgangspunten van Faseren en Doseren moeten worden bijgesteld, is een goede terugblik op de afgelopen jaren van groot belang. In dit hoofdstuk geven we zicht op enerzijds de demografische trends (hoe heeft de bevolking zich ontwikkeld?) en anderzijds de gerealiseerde woningbouw.

2.1 Demografische trends in het recente verleden

Bevolkingsontwikkeling versus woningbouw

Onderstaand figuur geeft zicht op de demografische ontwikkelingen en woningbouwontwikkelingen van de afgelopen tien jaar. Hierin is te zien dat er in de meeste jaren sprake was van een bevolkingsgroei. Over de periode 2010-2015 is het inwonertal van de gemeente toegenomen van 18.080 (2010) naar 18.400 (2015); een toename van 320 inwoners.

Figuur 2.1: Gemeente Druten. Demografische- en woningbouwontwikkelingen 2005 t/m 2014



Bron: CBS (2016).

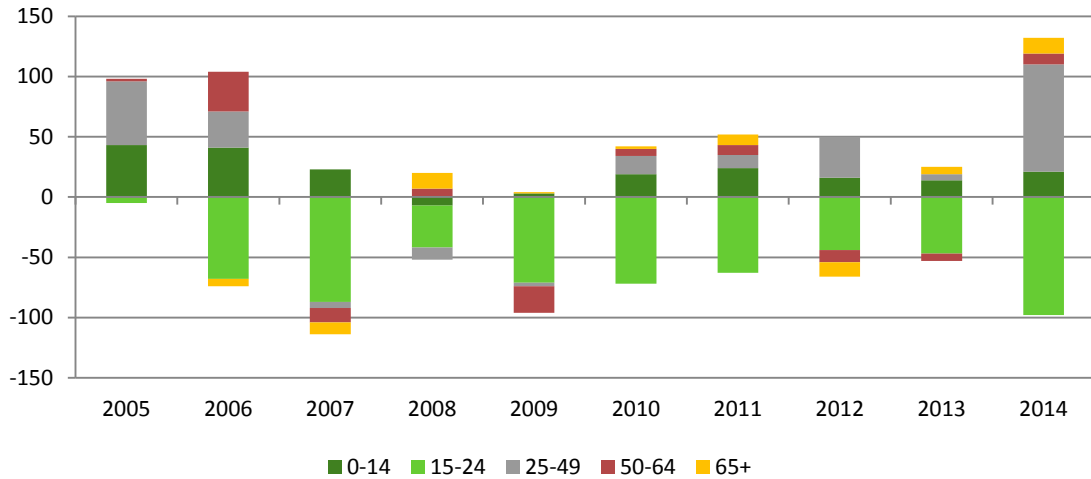
De bevolkingsgroei komt met name door het hoge geboorteoverschot. Wel nam dit geboorteoverschot de afgelopen jaren af. In dezelfde periode kende de gemeente in de meeste jaren een vertrekoverschot. Vanaf 2010 is hierin een voorzichtig positieve kentering te zien. Het binnenlandse vertrekoverschot nam af en in 2014 was er sinds lange tijd weer sprake van een vestigingsoverschot vanuit andere gemeenten. Daarnaast was er sinds 2010 sprake van een positief migratiesaldo met het buitenland (zij het beperkt). Door het positieve migratiesaldo heeft de gemeente na een dip in 2012 en 2013 weer een opgaande lijn als het gaat om de bevolkingsontwikkeling.

De woningbouwproductie fluctueerde sterk de afgelopen jaren. Met name in 2010 en 2011 zijn er veel woningen opgeleverd. In 2012 was dat aanzienlijk minder. In de jaren daarna herstelde de productie zich weer.

Migratie naar leeftijd

De migratiecijfers vormen een belangrijke factor in de bevolkingsontwikkeling. Daarom werpen we nu een nadere blik op deze verhuisbewegingen. Te beginnen met een inzicht in de verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse.

Figuur 2.2: Gemeente Druten. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse (2005 t/m 2014).



Bron: CBS (2016).

- Te zien is dat met name de categorie 15 tot 24 jarigen een vertrekoverschot laat zien. Dit zijn jongeren die doorgaans vaak vanwege werk of studie naar een andere gemeente verhuizen. Zij zijn vaak moeilijk te behouden voor een gemeente, ook niet door het vergroten van het woningbouw aanbod. Dat is ook te zien in het figuur. In 2014 –een jaar met een hoge woningbouwproductie- is het vertrekoverschot van deze doelgroep zelfs groter geworden ten opzichte van voorgaande jaren.
- De categorie 0-15 jarigen en 25 tot 49 jarigen (deze categorieën samen vormen doorgaans de gezinnen met kinderen) vertonen een vestigingsoverschot. Met name in 2014 trok de gemeente veel mensen in deze leeftijdsklasse aan. Daarmee lijken de nieuwbouwplannen vooral gezinnen aan te trekken.
- De groep 50-plussers laat in sommige jaren een vestigingsoverschot zien, soms een vertrekoverschot. Het lukt de gemeente in beperkte mate om deze doelgroep aan te trekken, maar dit is geen structureel gegeven.

Migratierichting

Kijkend naar de verhuisbewegingen, is te zien dat Druten de meeste vestigers trekt uit de gemeente West Maas en Waal, gevolgd door Nijmegen en Beuningen. Dat zijn ook de gemeenten waar de meeste vertrekkers uit Druten naar toe gaan. De meeste vertrekkers gingen naar Nijmegen.

Tabel 2.1: Gemeente Druten. Verhuisbewegingen van en naar regiogemeenten (2005 t/m 2014).

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Arnhem	163	260	-97
Berg en Dal	77	81	-4
Beuningen	486	492	-6
Heumen	40	32	+8
Lingewaard	55	62	-7
Neder-Betuwe	68	39	+29
Nijmegen	892	1.151	-259
Overbetuwe	52	83	-31
Tiel	241	199	+42
West Maas en Waal	1.125	916	+209
Wijchen	325	336	-11
Overig Gelderland	592	597	-5
Oss	63	75	-12
Overig Noord-Brabant	527	609	-82
Mook en Middelaar	16	21	-5
Overig Limburg	153	141	+12
Overig Nederland	969	899	+70
Buitenland	482	531	+70

Bron: CBS (2016).

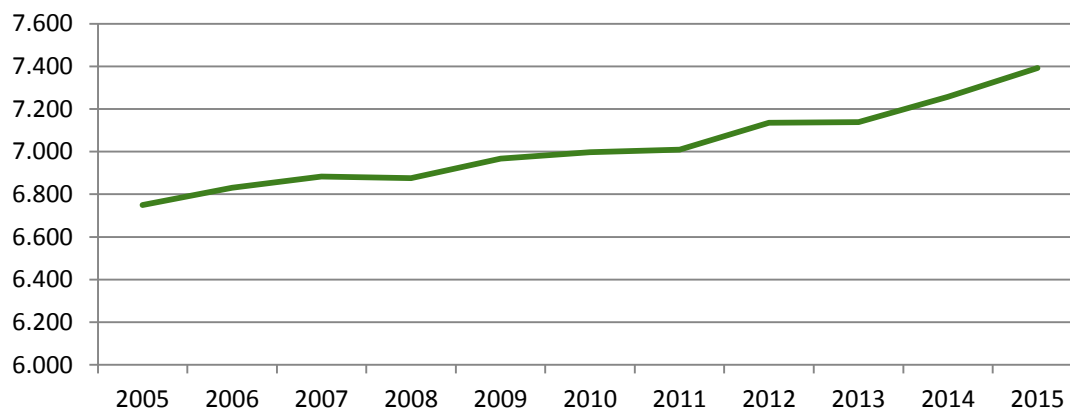
Dit laat zich ook zien in het migratiesaldo. Per saldo trekt Druten mensen uit West Maas en Waal aan, terwijl de gemeente per saldo mensen verliest aan Nijmegen. Ook met Tiel en Neder-Betuwe heeft Druten een positief migratiesaldo, zij het dat de verhuisstromen met de gemeenten aan de noordkant van de Waal duidelijk kleiner zijn dan met de gemeenten aan de zuidzijde.

Naast Nijmegen verliest Druten per saldo ook mensen aan de gemeenten Arnhem en Overbetuwe. Met de andere gemeenten zijn de saldi min of meer in evenwicht.

Huishoudensontwikkeling

Voor een goed inzicht in de woningbehoefte is met name de huishoudensontwikkeling van belang. De hierboven geschetste ontwikkelingen hebben geleid tot een toename van het aantal huishoudens met ruim 390.

Figuur 2.3: Gemeente Druten. Huishoudensontwikkeling 2005-2015.



Bron: CBS (2016).

De huishoudensgroei was daarmee groter dan de bevolkingsgroei in dezelfde periode (+320 personen). Dit komt door de gezinsverdunding. Er komen meer (vooral oudere) 1+2 persoonshuishoudens bij, terwijl het aandeel gezinnen met kinderen wat afneemt.

2.2 Gerealiseerde plannen

Uitgangspunten woningbouwopgave ‘Faseren en doseren’

In het kader van ‘Faseren en doseren’ ging de gemeente Druten uit van een kwantitatieve woningbehoefte van gemiddeld 65 woningen per jaar voor de periode tot 2020. Deze behoefte bestond uit twee onderdelen:

- Een lokale woningbehoefte (45 woningen per jaar)
- Behoefte vanuit vestigers die van buiten de gemeente worden aangetrokken (20 woningen per jaar)

De behoefte was gebaseerd op de bevolkingsprognose van de provincie Gelderland, maar ook andere aspecten zijn meegenomen, zoals de aantrekkingskracht van het voorzieningenniveau van Druten, het feit dat er voortgezet onderwijs in de gemeente is, de doortrekking van de N322 en de migratiecijfers uit het verleden.

De gemeentelijke woningbehoefte is nader onderverdeeld op kernniveau:

- Kern Druten – locatie Tichellande: 25 woningen per jaar
- Kern Druten – overig : 20 woningen per jaar
- Kern Deest: maximaal 5 woningen per jaar
- Kern Afferden: maximaal 5 woningen per jaar
- Kern Horssen: maximaal 5 woningen per jaar
- Kern Puiflijk: maximaal 5 woningen per jaar

Aantal gerealiseerde woningen per kern

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal gerealiseerde woningen per kern, afgezet tegen de opgave zoals vastgesteld in het traject ‘Faseren en doseren’.

Tabel 2.2: Gemeente Druten. Gerealiseerde woningbouw 2010-2015 en nog beschikbare plancapaciteit per kern.

	Woningbehoefte 2010 t/m 2015	Netto toevoeging 2010 t/m 2015	Saldo 2010 t/m 2015	Plancapaciteit 2016 t/m 2019	Plancapaciteit 2020 t/m 2024
Tichellande	150	54	-96	169	170
Druten overig	120	271	+151	139	100
Puiflijk	30	28	-2	42	34
Deest	30	77	+47	14	94
Afferden	30	33	+3	22	25
Horssen	30	23	-7	18	16
Totaal	390	486	+96	404	439

Bron: Gemeente Druten (2016).

Op basis van de uitgangspunten van ‘Faseren en doseren’ was er behoefte aan ongeveer 390 nieuwe woningen in de periode 2010 t/m 2015. De werkelijke productie lag hoger; ruim 480 woningen (gemiddeld ongeveer 80 woningen per jaar). Met name in Druten (bijvoorbeeld De Horst, Het Wagenwiel en Het Hoefijzer in Druten-West) en Deest zijn meer woningen opgeleverd dan vooraf werd verwacht op basis van de woningbehoefte. Binnen de kern Druten bleef het aantal gerealiseerde woningen op de locatie Tichellande achter bij de vooraf gestelde opgave. Dit werd echter ruimschoots gecompenseerd door de nieuwbouw op andere locaties in de kern Druten.

Voor de periode tot en met 2019 is er nog een plancapaciteit beschikbaar van ruim 400 woningen, waarvan het merendeel in Druten gerealiseerd wordt (Tichellande + overig). In de periode 2020 t/m 2024 staan er nog 439 woningen gepland, waarvan 170 woningen in Tichellande. Voor de periode vanaf 2025 staan nog eens 477 woningen gepland.

2.3 Conclusie

In 2011 heeft de gemeente Druten voor elke kern aangegeven welke ruimte er is om woningen toe te voegen. In totaal was er ruimte om 390 woningen toe te voegen, afgaande op de destijds actuele woningbehoefteprognose. In de praktijk was het echter mogelijk om meer woningen toe te voegen; ongeveer 480.

Voor de komende vier jaar staan ongeveer 400 woningen gepland. In het volgende hoofdstuk wordt gekeken in hoeverre dat matcht met de woningbehoefte.

3 Toekomstige woningbehoefte

De demografische- en nieuwbouwontwikkelingen van de afgelopen jaren gaven inzicht in de mate waarin de nieuwbouwambities ten tijde van Faseren en Doseran zijn waargemaakt. In dit hoofdstuk blikken we vooruit naar de komende jaren. Wat is de verwachte huishoudensontwikkeling voor Druten en welke consequenties heeft dat voor de nieuwbouwoopgave? Belangrijk daarbij is dat Druten haar nieuwbouwoopgave regionaal moet afstemmen binnen de subregio Nijmegen. Wat dit in de praktijk betekent, lichten we hier nader toe.

3.1 Subregionale afspraken

Tot op heden behoorde de gemeente Druten –daar waar het gaat om het maken van woningbouwafspraken- tot de Regio Rivierenland. Mede gelet op de beperkte binding met deze regio (bijvoorbeeld als het gaat om verhuisbewegingen) heeft de gemeente Druten ervoor gekozen om per 1 januari 2016 over te stappen naar de subregio Nijmegen⁴. Nu moet de gemeente dus afspraken over de woningbouwopgave maken met de gemeenten in deze regio.

Gemaakte afspraken

Binnen de subregio Nijmegen maken gemeenten al enige jaren woningbouwafspraken op kwantitatief niveau; hoeveel woningen mag elke gemeente de eerstvolgende tien jaar aan haar voorraad toevoegen? Jaarlijks worden deze afspraken herijkt. De tijdshorizon blijft dan 10 jaar, maar schuift dus een jaar op. Als uitgangspunt voor de opgave hanteert men de Primos-prognose.

Bijstelling op basis van nieuwe prognose

In 2015 werd de woningbouwopgave herijkt op basis van de nieuwe Primosprognose 2014. De verwachte woningbehoefte voor de subregio pakt hoger uit dan in het voorgaande jaar, met name door een hogere levensverwachting die doorvertaald is in de prognose. Dit is verwerkt in de woningbouwafspraken:

Tabel 3.1: Subregio Nijmegen. Gemaakte woningbouwafspraken in de periode 2014-2015 (excl. Gemeente Druten)

	Woningbouwopgave 2014 t/m 2024	Realisatie in 2014	Extra opgave door Primos 2014	Woningbouwopgave 2015-2025
Nijmegen	6.569	-750	+4.551	10.370
Ommeland-gemeenten	2.678	-269	+371	2.780
Totaal	9.247	-1.019	+4.922	13.150

Bron: Subregio Nijmegen (2015).

De woningbehoefte voor de periode 2015-2025 is gebaseerd op de opgave die in 2014 is vastgesteld, gecorrigeerd met de opgeleverde woningen in 2014 (-) en de extra behoefte als gevolg van de bijgestelde prognose (+).

De verdeling van de extra woningbehoefte op gemeenteniveau was lastig te maken. De woningbehoefte op gemeenteniveau wordt namelijk sterk bepaald door de bestaande nieuwbouwplannen. Daarom heeft de subregio de verdeling van de extra opgave in de Ommelandgemeenten pragmatisch bepaald aan de hand van het gemeentelijke aandeel op de totale woningbehoefte van de Ommeland-gemeenten volgens de oude Primosprognose (2012). Uitzondering hierop vormt de gemeente Mook en Middelaar. Zij heeft voldoende aan de woningbouwopgave van 2014 om haar nieuwbouwplannen te realiseren.

⁴ Hiertoe behoren de gemeenten Nijmegen, Beuningen, Berg en Dal, Heumen, Wijchen en Mook en Middelaar

Woningbouwafspraken 2016

Ook in 2016 zal de subregio haar woningbouwopgave herijken. Hiervoor zal de Primos-prognose 2015 als uitgangspunt dienen. De subregio wil nu naast de kwantitatieve opgave ook de kwalitatieve opgave een plek geven in de woningbouwopgave. Met name de Ommeland-gemeenten vinden het belangrijk dat de nadruk blijft liggen op de demografische trends als onderlegger voor de woningbouwopgave om tot een juiste afspiegeling van de opgave tussen enerzijds Nijmegen en anderzijds de Ommeland-gemeenten te komen.

De verwachting is dat de woningbouwopgave in het najaar van 2016 vastgesteld wordt. Er is binnen de subregio nog niet gesproken over de wijze waarop het aandeel van de gemeente Druten binnen de subregio bepaald gaat worden.

3.2 Kwantitatieve woningbehoefte Druten

Zoals gezegd zal de Primosprognose van 2015 als basis dienen voor het bepalen van de subregionale woningbouwopgave. Op basis van deze prognose komt de toekomstige woningbehoefte in de gemeente Druten uit op +749 woningen voor de komende tien jaar. Dat is ongeveer 75 woningen per jaar.

Tabel 3.2: Gemeente Druten. Toekomstige woningbehoefte 2015 t/m 2025

	2015	2020	2025	Saldo 2015 t/m 2025
Woningbehoefte	7.556	7.929	8.305	+749 (75 w. per jaar)

Bron: Primos 2015.

Deze opgave ligt daarmee boven de woningbehoefte die de gemeente Druten heeft gehanteerd bij het project Faseren & Doseren (namelijk gemiddeld 65 woningen per jaar). Overigens lag de feitelijke woningproductie de periode 2010-2015 nog hoger (gemiddeld 80 woningen per jaar in Druten).

Extra woningbehoefte door statushouders

Beide prognoses (zowel Primos2015 als de behoefte van het Regionale woningmarktonderzoek) hebben rekening gehouden met een groei van het aantal buitenlandse migranten, maar slechts in zeer beperkte mate met de toestroom van vluchtelingen (en daarmee de groei van het aantal statushouders). In 2015 lag de gemeentelijke taakstelling op 31 statushouders, in 2016 op 47. Dit zorgt voor een extra woningbehoefte van ongeveer 15 woningen per jaar. Een deel van deze extra behoefte wil de gemeente samen met de corporaties invullen door het (tijdelijk) splitsen van zelfstandige woningen. Maar deels zal deze vraag ingevuld moeten worden via nieuwbouw. We gaan daarom uit van een extra woningbehoefte van 8 woningen per jaar.

Toekomstige woningbehoefte: 78 woningen per jaar

Hoewel er verschillende analyses zijn gemaakt om de toekomstige woningbehoefte van Druten in kaart te brengen, zijn de verschillen in de uitkomsten beperkt. Gelet op de eerder genoemde demografische prognoses is het reëel om voor de gemeente Druten uit te gaan van een toekomstige woningbehoefte van ongeveer 78 woningen per jaar (70 vanuit de reguliere behoefte + 8 door de groei van het aantal statushouders). Dit aantal ligt hoger dan de vorige opgave uit 2011, maar is wel reëel, ook gelet op de positieve ontwikkeling in het migratiesaldo (zowel binnenlands als buitenlands) van de laatste jaren en de hoge woningproductie uit de periode 2010 t/m 2015. Dit komt dus neer op een woningbehoefte van 312 woningen in de periode 2016 t/m 2019.

Net als in 2011 houden we ook nu rekening met een extra buffer in de plancapaciteit om eventuele planvertraging of planuitval op te vangen. Dit houdt in dat de plancapaciteit ongeveer 30% hoger moet liggen dan de werkelijke behoefte. De benodigde plancapaciteit komt daarmee uit op 405 woningen.

Beschikbare plancapaciteit in lijn met benodigde plancapaciteit

In hoofdstuk 2 viel te lezen dat de actuele plancapaciteit voor de periode 2016 t/m 2019 bestaat uit 404 woningen. Dat ligt goed in lijn met de benodigde 405 woningen.

Voor de periode 2020 t/m 2024 ligt de benodigde plancapaciteit op 507 woningen (woningbehoefte 390 + 30% buffer voor eventuele planuitval of -vertraging). Dit is ruim voldoende om de huidige plannen die voor deze periode gepland staan (439 woningen) te kunnen realiseren.

3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Om de huidige plannen goed te kunnen prioriteren is er behoefte aan een scherp inzicht in de actuele woonwensen in de gemeente Druten. Zoals gezegd is er in 2015 een woningmarktonderzoek uitgevoerd in de Regio Rivierenland. Hierin is ook de kwalitatieve woningbehoefte in kaart gebracht. Hierbij lag de focus vooral op het in beeld brengen van de regionale trends.

Kwalitatief Woningbehoefte Onderzoek Regio Arnhem-Nijmegen

Medio november 2016 worden de eerste resultaten bekend van het Kwalitatief Woningbehoefte Onderzoek Regio Arnhem-Nijmegen. De verwachting is dat de resultaten van dit onderzoek vergelijkbaar zijn met de resultaten van het woningmarktonderzoek van het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015).

Tabel 3.3: Regio Rivierenland. Kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2015-2025 en een doorkijk voor de (middel)lange termijn (na 2025).

	Woningtype	Prijsklasse	Aandeel van de vraag 2015 t/m 2025	Vraagontwikkeling (middel)lange termijn
Huur	Eengezinswoning	< €576	3%	Neemt af
		€576 - €710	4%	Neemt af
		> €710	10%	Neemt toe
	Meergezinswoning	< €576	2%	Stabiel
		€576 - €710	5%	Stabiel
		> €710	5%	Neemt toe
Koop	Eengezinswoning	< €175.000	5%	Neemt af
		€175-200.000	4%	Neemt af
		€200-250.000	9%	Stabiel
		€250-350.000	14%	Neemt toe
		> €350.000	26%	Neemt toe
	Meergezinswoning	< €175.000	4%	Stabiel
		€175-200.000	3%	Stabiel
		€200-250.000	6%	Neemt toe
		€250-350.000	3%	Neemt toe
		> €350.000	2%	Neemt toe
	Totaal		105%*	

Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015)

*Totaal wijkt af door afronding

- In de komende tien jaar richt de kwalitatieve woningvraag in de regio Rivierenland zich met name op de eengezinskoopwoningen. Bijna 60% van de kwalitatieve woningbehoefte richt zich op dit segment. Daarbij gaat het met name om de duurdere prijscategorie (vanaf €250.000).
- Ongeveer 30% van de vraag richt zich op het huursegment. Ook hier gaat het met name om eengezinswoningen. Op regionaal niveau richt ongeveer de helft van de vraag naar huurwoningen zich op het vrije sector segment. Dit zal vooral gelden voor de grotere gemeenten (zoals Tiel). Voor Druten zal dit aandeel vrije sector huur in de praktijk waarschijnlijk lager komen te liggen.
- Ongeveer 15 tot 20% van de vraag richt zich op koopappartementen. Ook dit segment zal met name in de meer stedelijke gemeenten gewenst zijn.
- De vraagontwikkeling op de middellange termijn laat twee tendensen zien. Ten eerste neemt de vraag naar meer levensloopgeschikte woonvormen (meergezinswoningen) toe ten opzichte van eengezinswoningen. Daarnaast zien we dat de vraag naar duurdere woningtypen (zowel in de koop als huur) toeneemt ten opzichte van de goedkopere prijsklassen. Dit als gevolg van de aantrekkende economie.

Onderscheid in de woonwensen per gemeente zijn slechts op hoofdlijnen weergegeven. De uitkomsten van het onderzoek bieden daardoor weinig houvast om de volkshuisvestelijke criteria van Faseren & Doseran te herijken.

In het najaar van 2016 zal de regio Arnhem-Nijmegen een nieuw woningmarktonderzoek uitvoeren waarbij ook de kwalitatieve woningbehoefte in beeld wordt gebracht. Hierbij wordt ook een analyse van de woonwensen (zowel kwantitatief als kwalitatief) op het niveau van de gemeente Druten gemaakt. De gemeente wenst daarom de herijking van de volkshuisvestelijke criteria van Faseren & Doseran uit te voeren als de resultaten van dit onderzoek worden opgeleverd.

4 Conclusies

Van vertrek- naar vestigingsverschot

In de periode 2010-2015 is de bevolking van de gemeente Druten toegenomen met ongeveer 320 inwoners. Het aantal huishoudens is nog iets meer toegenomen (+390) als gevolg van de gezinsverdunding. Deze groei was met name te danken aan het geboorteoverschot. De afgelopen jaren kende Druten meestal een vertrekoverschot. Het zijn vooral jongeren die de gemeente verlieten, terwijl het aantal vestigers meestal wat lager lag. Maar in 2014 is een kentering te zien. Voor het eerst sinds jaren was er sprake van een vestigingsoverschot. Het zijn vooral gezinnen met kinderen voor wie de gemeente aantrekkelijk is. Mogelijk hebben de nieuwbouwontwikkelingen een bijdrage geleverd aan de positieve migratiecijfers. Het is nu zaak om deze positieve tendens vast te houden. Cijfers over 2015 zijn (nog) niet beschikbaar. Het is dus nog niet duidelijk of de gemeente hierin is geslaagd.

Vooral aantrekkelijk voor mensen uit West Maas en Waal en Nijmegen

De afgelopen jaren heeft de gemeente Druten vooral vestigers getrokken uit West Maas en Waal, gevolgd door Nijmegen en Beuningen. Zoals gezegd gaat het met name om gezinnen met kinderen die naar de gemeente zijn verhuisd. In mindere mate heeft de gemeente Druten ook 50-plussers aangetrokken. Het voorzieningenniveau (met name in de hoofdkern Druten), het feit dat er voortgezet onderwijs in de gemeente is en de doortrekking van de N322 spelen daarin een belangrijke rol. Aan de andere kant verliest de gemeente Druten ook vertrekkers aan diezelfde gemeenten. Met name het aantal vertrekkers richting Nijmegen is hoog. Dit zijn met name jongeren.

Wil de gemeente met nieuwbouw vestigers aantrekken, dan is het inspelen op de woningbehoefte van gezinnen het meest kansrijk.

Meer woningen opgeleverd dan voorzien

Ten tijde van Faseren & Doseran (2011) werd een woningbehoefte van 390 woningen voorzien voor de periode 2010 t/m 2015. In werkelijkheid zijn er ruim 480 woningen gerealiseerd. Met name in de kernen Druten (excl. Tichellande) en Deest zijn meer woningen gerealiseerd dan vooraf verwacht.

Toekomstige behoefte: jaarlijks 78 woningen

Vanaf 2016 maakt de gemeente Druten woningbouwafspraken met de subregio Nijmegen. De demografische trends en de Primosprognose 2015 vormen daarin belangrijke graadmeters. Op basis van deze gegevens valt voor de gemeente Druten een jaarlijkse woningbehoefte van 78 woningen te verwachten (ongeveer 310 woningen in de periode 2016 t/m 2019). Dat is hoger dan de woningbehoefte uit de afgelopen vijf jaar (+65 woningen), maar die werd in de praktijk dan ook ruimschoots gehaald.

Bijlage: Inventarisatie bouwplannen obv planningslijst

Tabel: Gemeente Druten. Inventarisatie nieuwbouwplannen naar status en fasering.

Kern	Plan	Status	2016-2019	2020-2024
Druten	Druten-West/Hooiwal	Hard	52	-
Druten	Tichellande-Noord	Hard	139	-
Druten	De Horst	Hard	35	-
Druten	Javaplein	Hard	23	-
Druten	Smid	Hard	9	-
Druten	Druten-West/Het Erf	Hard	-	50
Druten	De Burcht	Hard	6	-
Druten	Haven e.o.	Hard	3	-
Druten	De Dijk eo / Druten-West	Hard	--	--
Druten	Tichellande-Zuid	Zacht	30	170
Druten	Scholenlocatie	Zacht	-	14
Druten	Heuvel	Zacht	-	11
Druten	Markt	Zacht	-	12
Druten	Drutensche Waarden	Zacht	--	--
Druten	Voormalige kleurencirkel	Zacht	--	--
Druten	Geerstraat 8	Zacht	-	10
Druten	Kattenburg 33	Zacht	-	3
Druten	Druten-West/Klokkenslagstraat	Zacht	11	-
Deest	Deest-Zuid fase 2	Hard	10	38
Deest	Vriezeweg 42-105	Hard	2	-
Deest	Van Heemstraweg	Hard	2	-
Deest	Diverse inbreidingslocaties	Hard	-	8
Deest	Croonen-terrein	Zacht	-	8
Deest	Deest-Zuid (locatie Versteeg)	Zacht	-	40
Horssen	Molenweg 33	Hard	0	2
Horssen	Mekkersteeg	Hard	-2	-
Horssen	Rijdt (Van Dijk)	Zacht	16	-
Horssen	Rijdt (Romijnders)	Zacht	4	-
Horssen	Inbreiding Bikkeldam	Zacht	-	14
Puiflijk	SCP-terrein	Hard	5	-
Puiflijk	Deltaterrein fase 2	Hard	5	-
Puiflijk	Terrein tuincentrum Bull	Hard	28	-
Puiflijk	Locatie Van Leeuwen	Zacht	4	-
Puiflijk	Het Hemelrijk	Zacht	-	34
Puiflijk	Locatie Reijers	Zacht	-	Onbekend
Afferden	Locatie De Pas	Hard	8	-
Afferden	Megenseind	Hard	9	-
Afferden	Klapstraat (Reijers)	Hard	2	-
Afferden	Locatie Litjens	Zacht	0	25
Afferden	Hoek Schriksestraat/Koningstraat	Zacht	3	-
Afferden	Afferden-Zuid	Zacht	--	--
Harde plancapaciteit totaal			336	98
Zachte plancapaciteit totaal			68	341
<i>Plan capaciteit tot taal</i>			404	439

Bron: Gemeente Druten, september 2016